

# 2025



## MASTERCLASS E WORKSHOP SULLA METODICA FINANZIARIA NELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

*Stima del valore di mercato secondo la norma UNI 11612 con esercitazioni mirate*

# Masterclass e Workshop sulla metodica finanziaria nella valutazione degli immobili

*Stima del valore di mercato secondo la norma UNI 11612 con esercitazioni mirate*

## DESCRIZIONE E OBIETTIVO

La metodica finanziaria è spesso utilizzata saltuariamente in alternativa al confronto di mercato mentre può essere utilizzata, se conosciuta, ricorrentemente nell'attività professionale e in alcuni casi quale unica procedura di stima (immobile in sviluppo, valore corrente, valore del diritto di superficie ecc.).

La procedura finanziaria non è uno scoglio insuperabile oppure un'invalicabile salita, questa è la finalità dei singoli workshop che consentono, una volta apprese le nozioni fondamentali che, peraltro non sono particolarmente difficili, saranno oggetto di apposita analisi ed approfondimento con esempi mirati ed esercitazioni per fornire strumenti concreti e migliorare le competenze e la comprensione di concetti chiave.

Ogni workshop è stato formulato al fine di fornire indicazioni chiare ed applicabili per l'uso quotidiano dei criteri finanziari nella valutazione immobiliare con casi "tipo" ed esercitazioni mirate.

## DOCENTE

**Antonio Benvenuti:** libero professionista (geometra) e professore a contratto di estimo all'Università di Pisa e all'Univ. di San Marino. Pubblicista. Ha partecipato alla stesura di varie norme UNI nella materia estimativa (UNI 11612:2015 - UNI 11588:2014 - UNI 11729:2015 - UNI/PdR 53:2019 - UNI/PdR 19:2016) ed ai lavori delle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizioni 2009, 2015 e 2018). Ha pubblicato "La metodica finanziaria nella valutazione degli immobili" - EPC Editore - Giugno 2024

## COME VIENE SVOLTO

- Ogni webinar sarà svolto in formato audio con webcam e supportato dalla presentazione di slide e di casi studio;
- Per poter partecipare, è necessario avere un PC, tablet o smartphone con connessione internet veloce ed un paio casse o cuffie;
- Il corso è a numero chiuso.

## MATERIALE DIDATTICO

Tutti i partecipanti riceveranno, una copia in formato PDF delle slide ed esercitazioni realizzate dal docente, a supporto delle singole lezioni. Sarà inoltre possibile rivedere le singole lezioni attraverso le registrazioni che, in seguito, saranno messe a disposizione online.

# PROGRAMMA

**DATA ORE**

**PROGRAMMA**

## **1. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E RELATIVA APPLICAZIONE**

**19/03 14:30 - 17:00**

Nella metodica finanziaria della capitalizzazione diretta è fondamentale la ricerca del saggio di capitalizzazione che può essere dedotto mediante un criterio induttivo, cioè direttamente dai dati del mercato e/o un criterio deduttivo, cioè mediante formule che simulano il mercato immobiliare. La lezione e relativo workshop saranno finalizzati oltre alla spiegazione scientifica dei due criteri di ricerca e, in particolare, delle procedure di calcolo (impostazione finanziaria, impostazione immobiliare e rapporto di copertura del debito) adottate dalla dottrina estimativa (Linea Guida ABI - Codice delle Valutazioni). Oltre alla illustrazione metodologica, si svolgeranno delle esercitazioni pratiche nell'applicazione dei criteri estimativi nell'attività professionale.

## **2. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E RELATIVA APPLICAZIONE**

**28/03 14:30 - 17:00**

Il workshop sarà finalizzato oltre alla spiegazione scientifica dei due criteri di ricerca e, in particolare, delle procedure di calcolo, calcolo del saggio di rendimento interno (saggio capitalizzazione nella procedura della capitalizzazione finanziaria), calcolo della yield and change formulas (flusso di conversione) adottate dalla dottrina estimativa (Linea Guida ABI - Codice delle Valutazioni). Oltre alla illustrazione metodologica, si svolgeranno delle esercitazioni pratiche nell'applicazione dei criteri estimativi nell'attività professionale.

## **3. LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E FINANZIARIA**

**11/04 14:30 - 17:00**

I due distinti criteri di stima, in modo particolare la capitalizzazione diretta, sono spesso utilizzati solo in alternativa al confronto di mercato. In realtà, quasi tutti gli immobili hanno la possibilità di produrre un canone di mercato anche quelli speciali mediante l'esame del bilancio aziendale, ne deriva la possibilità di poter sviluppare e applicare i criteri di stima (capitalizzazione diretta e capitalizzazione finanziaria) che consentono di determinare il medesimo valore di mercato; questo è possibile in quanto i due diversi saggi di capitalizzazione possono connessi attraverso la variazione dei redditi e dei prezzi (yield and change formulas) oppure mediante l'applicazione della formula del calcolo del saggio finale (going out).

Il workshop sarà finalizzato oltre alla spiegazione scientifica dei due criteri di stima (escluso la ricerca dei saggi di capitalizzazione) e, in particolare, delle procedure di calcolo adottate dalla dottrina estimativa (LG ABI - Codice delle Valutazioni). Oltre all'illustrazione metodologica, si svolgerà esercitazione di calcolo per l'applicazione dei criteri estimativi nell'attività professionale.

# PROGRAMMA

## 4. L'ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO (D.C.F.A.)

22/04

14:30 -  
17:00

Il criterio di stima riguarda situazioni speciali, particolari o complesse con un limitato orizzonte temporale e che non sono riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del canone di mercato (diretta e finanziaria). L'analisi del flusso di cassa scontato analizza la serie di costi e dei ricavi dal momento dell'inizio del processo di trasformazione fino alla sua conclusione prevedendo un valore di mercato finale al termine della completa trasformazione. Il saggio di capitalizzazione può essere dedotto mediante un criterio induttivo, cioè direttamente dai dati del mercato e/o un criterio deduttivo (Weighted Average Cost of Capital),  
Oltre all'illustrazione metodologica, si svolgerà esercitazione di calcolo per l'applicazione dei criteri estimativi nell'attività professionale.

## 5. VALORE CORRENTE DI UN IMMOBILE

30/04

14:30 -  
17:00

Nell'attività professionale può accadere di essere incaricati di determinare il valore di mercato di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia. (fallimento, richiesta di finanziamento ecc.). Il valore di mercato può essere determinato attraverso il calcolo del valore retrospettivo che prospettivo (Circolare Banca d'Italia Regolamento recante le disposizioni per le società di gestione del risparmio - G.U. n.230 del 20-9-1999); il calcolo è possibile utilizzando l'analisi dei flussi di cassa.  
Oltre all'illustrazione metodologica, si svolgerà esercitazione di calcolo per l'applicazione dei criteri estimativi nell'attività professionale.

## CREDITI FORMATIVI PROFESSIONALI

Il corso è in fase di accreditamento per i Geometri e i Dottori Commercialisti per l'attribuzione di crediti formativi Professionali (12 CFP) in base ai propri regolamenti di competenza.

## QUANTO COSTA?

Il costo di iscrizione è di soli **€115,00 + IVA fino al 13.03.2025** invece di **€150,00 + IVA** utilizzando il codice di sconto:

**K12SCNT2025**

Il costo delle **single lezioni** e workshop è di **€30,00 + IVA**.

## COME ISCRIVERSI?

Andando sul sito e cliccando sul menù a tendina "Formazione", selezionando poi il corso desiderato, o andando direttamente al seguente [link](#).

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ulteriori informazioni, telefonare al 0187 622198 o mandare un email a [info@geonetworkformazione.it](mailto:info@geonetworkformazione.it)