

# 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 finalità dei singoli workshop è di illustrare la singola metodologia prevista tramite l'analisi ed approfondimento con **esempi mirati ed esercitazioni pratiche** 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 workshop sarà svolto in diretta tramite internet 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.

Ampio tempo sarà dedicato alle singole esercitazioni e risposte alle domande. Sarà inoltre possibile rivedere le singole lezioni attraverso le registrazioni.

# PROGRAMMA

DATA	ORE	PROGRAMMA
06/05	14:30 - 17:00	<p><b>1. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E RELATIVA APPLICAZIONE</b></p> <p>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.</p>
30/05	14:30 - 17:00	<p><b>2. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E RELATIVA APPLICAZIONE</b></p> <p>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.</p>
20/06	14:30 - 17:00	<p><b>3. LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E FINANZIARIA</b></p> <p>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.</p>

# PROGRAMMA

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

11/07

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

12/09

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 accreditato da:

- **Ordine dei Dottori Commercialisti di Torino** (1 CFP ogni ora seguita);
- **Collegio Geometri e Geometri Laureati di Piacenza** (2 CFP a lezione con l'obbligo di seguire almeno 80% delle ore previste);
- **Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del VCO** (2 CFP a lezione con l'obbligo di seguire almeno 80% delle ore previste);

per l'attribuzione di Crediti Formativi Professionali (12 CFP) valevoli per geometri e commercialisti ovunque iscritti in Italia, secondo quanto previsto dai rispettivi regolamenti di formazione.

## QUANTO COSTA?

Il costo di iscrizione è di **€150,00 + IVA** iscrivendosi al seguente [link](#)

Il costo per l'iscrizione alle **single lezioni** e workshop è di **€30,00 + IVA**.

## COME ISCRIVERSI?

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)

# CORSI SINGOLI

## CORSI SINGOLI

Puoi iscriverti direttamente ai singoli corsi che ti interessano direttamente dal calendario seguente, cliccando sulla voce **"Iscriviti qui"**:

*Scegli il workshop di tuo interesse, ognuno con esercitazioni pratiche.*

DATA	ORE	PROGRAMMA	
06/05	14:30 - 17:00	<b>1. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E RELATIVA APPLICAZIONE</b>	<a href="#">Iscriviti qui</a>
30/05	14:30 - 17:00	<b>2. LA RICERCA DEL SAGGIO NELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA E RELATIVA APPLICAZIONE</b>	<a href="#">Iscriviti qui</a>
20/06	14:30 - 17:00	<b>3. LA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA E FINANZIARIA</b>	<a href="#">Iscriviti qui</a>
11/07	14:30 - 17:00	<b>4. L'ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO (D.C.F.A.)</b>	<a href="#">Iscriviti qui</a>
12/09	14:30 - 17:00	<b>5. VALORE CORRENTE DI UN IMMOBILE</b>	<a href="#">Iscriviti qui</a>