



CORSO PROFESSIONALE IN ESTIMO IMMOBILIARE

Valore immobiliare o avviamento? Stime nelle aziende ricettive e commerciali

 17 NOVEMBRE 2023  17,00 - 19,15

Partecipazione gratuita per i soci Geo.Val. Esperti

Iscrizione su www.geoval.it/webinar



CONTENUTI DEL CORSO

Presentazione del Presidente Geo.Val. Esperti
prof. Oscar Mella

- Alla ricerca del concetto di "avviamento commerciale"
- Ulteriori immobilizzazioni immateriali ("intangibles")
- Equilibri di mercato e confronti in teraziendali
- Catena del valore e vantaggi/svantaggi competitivi
- Gestione vs immobile: il confronto
- Gestione vs immobile nel settore alberghiero: le due scuole di pensiero negli U.S.A.

- Differenziali reddituali: come misurarli e come individuare le origini
- Analisi dei capitali investiti in azienda
- La ripartizione delle quote di margine
- L'*impairment test*
- Dai flussi reddituali ai valori patrimoniali: la determinazione dei tassi
- Dai flussi reddituali ai valori patrimoniali: capitalizzazione diretta vs attualizzazione dei flussi di cassa

FINALITÀ DEL CORSO

Spesso la valutazione di un immobile strumentale si interfaccia con quella dell'azienda che l'utilizza.

Ciò è particolarmente vero per i beni poco fungibili, il cui utilizzo è limitato a un'unica attività, ma può emergere anche per tipologie immobiliari più versatili, in presenza di condizioni particolari (disponibilità del bilancio di gestione, modalità di determinazione del canone, contratti di management, cointeressenze, locazioni infragruppo, etc.).

Quanto a certi locali commerciali, l'interazione fra canoni di mercato, marginalità delle merceologie, delimitazione dei bacini d'utenza e contesto competitivo crea uno scenario di parziale sovrapposizione fra bilancio gestionale e immobiliare.

Diventa quindi essenziale comprendere l'apporto delle due distinte componenti (gestione e immobile) al risultato economico aziendale e, da ciò, derivare il valore patrimoniale ad esse ascrivibile. Sul tema si evocano sia la letteratura specialistica consolidata, sia l'esemplificazione di casi concreti.

L'argomento è stato infatti oggetto di analisi approfondite negli Stati Uniti, dove ragioni di carattere fiscale hanno fatto nascere due diverse scuole di pensiero, fra loro antitetiche. Superando queste visioni fortemente contestualizzate, il corso propone riferimenti e metodi oggettivi per individuare la linea di demarcazione fra analisi gestionale e immobiliare, stimando in modo distinto l'avviamento commerciale e il bene immobile.

L'incontro evidenzia l'importanza di un approccio interdisciplinare, attivando spunti dall'analisi dei mercati, dalle tecniche aziendali, dalle discipline finanziarie, oltre che, naturalmente, dall'estimo e dall'economia immobiliare.

ABILITÀ CONSEGUITE

- Inquadrare lo scenario di mercato e il contesto competitivo in cui si colloca un immobile strumentale e l'impresa che l'utilizza.
- Comprendere il concetto di "avviamento commerciale" e il rapporto fra sua dimensione patrimoniale ed effettive ricadute economiche.
- Riconoscere le altre immobilizzazioni immateriali che compongono il patrimonio di un'azienda.
- Distinguere l'apporto degli "intangibles" dalle prerogative proprie dell'immobile commerciale.
- Conoscere metodi e strumenti per valutare distintamente un'azienda e i suoi beni strumentali.

DURATA DEL CORSO E CREDITI FORMATIVI

Durata 2 ore.

Ai geometri che parteciperanno - rispettando il requisito del collegamento alla diretta per il 100% delle ore di lezione - saranno riconosciuti **2 CFP** mediante il **Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Torino**. Durante l'incontro, ai discenti verranno sottoposte delle domande sull'argomento in trattazione, cui dovranno rispondere tramite chat, al fine di un controllo sulla effettiva presenza.

Agli altri professionisti, e al fine di consentire loro la presentazione della domanda di riconoscimento di CFP presso il proprio Ordine e/o Collegio di appartenenza, Geo.Val. Esperti mette a disposizione la documentazione utile: attestato e dichiarazione di partecipazione.

MATERIALE DIDATTICO

Al termine saranno messe a disposizione del discente le slide del corso.

DOCENZA

Dott. Carlo Frittoli, componente del **Comitato Tecnico Scientifico** di Geo.Val. Esperti, Commercialista, Segretario associazione **PR.E.G.I.A.**, Responsabile Funzione Valutazione di **Silver Fir Capital SGR**.

LA REGISTRAZIONE E IL PAGAMENTO

Il corso verrà erogato in modalità webinar e sarà svolto in formato audio con webcam, supporto alla docenza con slides che saranno disponibili ai discenti. Il webinar sarà sviluppato con i primi 100 minuti inerenti le argomentazioni previste ed i finali 20 minuti dedicati alla trattazione delle domande formulate nell'apposita chat durante il webinar.

Per i soci Geo.Val. Esperti (soci liberi professionisti e soci collettivi) il corso è gratuito. A loro disposizione, per registrarsi troveranno il link dedicato nell'area riservata del sito Geo.Val. Esperti (QUI il link per i soci liberi professionisti e QUI quello per i soci collettivi).

Per i liberi professionisti e per coloro che non sono ancora iscritti all'associazione il costo del corso è di € 20,00 + IVA. Il pagamento e l'iscrizione (con il relativo inserimento dei dati) potrà essere effettuato - con carta di credito o con bonifico bancario intestato alla Fondazione dei Geometri di Torino (IBAN: IT2200569601000000001145X89) - direttamente sul portale di Isiformazione (QUI il link).

Nei giorni successivi al pagamento, in tempo utile per partecipare al corso, tramite mail sarà inviato il link di accesso alla piattaforma Geo Network.

I REQUISITI TECNOLOGICI

Per partecipare occorre avere un pc oppure un tablet con connessione adsl/veloce, un collegamento audio con sistema operativo minimo windows 7 o mac osx 10.9. In alternativa, smartphone o tablet android 4.4 o ios 10.

I RICONOSCIMENTI ISTITUZIONALI

All'iniziativa di aggiornamento professionale è stato rilasciato il patrocinio dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino, dalla Fondazione Geometri di Torino e ha il supporto di Geo Network s.r.l. come partner tecnologico.

CONTATTI

Geo.Val. Esperti - Geometri Valutatori Esperti - Circonvallazione Clodia, 163/167 - 00195 Roma
corsi@geoval.it - www.geoval.it