

RIEPILOGO SCHEDA DI CASO

RISULTATO ATTESO 1 - Creare banche dati per effettuare i processi estimativi a partire da ricerche di mercato aggiornando con continuità i dati inseriti

CASI ESEMPLIFICATIVI:

Dimensione 1 - Effettuazione di ricerche di mercato: **5 casi**

Dimensione 2 - Creazione di banche dati per l'effettuazione dei processi estimativi: **2 casi**

RISORSE A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE (RSV)

RISULTATO ATTESO 2 - Produrre rapporti di valutazione conformi agli standard internazionali applicando diversi metodi estimativi accreditati (es. confronto di mercato - Market Approach, capitalizzazione dei redditi - Income Approach, costi di costruzione deprezzati - Cost Approach, ecc.) sulla base dei sopralluoghi eseguiti effettuando ispezioni dettagliate delle varie parti dell'immobile

CASI ESEMPLIFICATIVI:

Dimensione 1 - Sopralluogo dell'immobile per la valutazione: **5 casi**

Dimensione 2 - Stima del valore dell'immobile: **5 casi**

Dimensione 3 - Produzione del rapporto di valutazione: **2 casi**

RISORSE A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE (RSV)

SCHEDA DI CASO

RISULTATO ATTESO 1 - Creare banche dati per effettuare i processi estimativi a partire da ricerche di mercato aggiornando con continuità i dati inseriti

1 - EFFETTUAZIONE DI RICERCHE DI MERCATO

Grado di complessità 4

1.4 RACCOLTA DI EXTRA-DATI

Raccogliere altri dati, parametri e informazioni utili da associare ai dati base per la valutazione: dati con nesso causale o temporale con i dati immobiliari reali (es. listini, borsini), dati trattati statisticamente (es. quotazioni, indici congiunturali).

Grado di complessità 3

1.3 VERIFICA DELLE QUOTAZIONI SUI PRINCIPALI PORTALI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Verificare periodicamente le quotazioni immobiliari per la compravendita/affitto immobiliare sui portali di pubblicità immobiliare più comuni (es. Immobiliare.it, casa.it, idealista.it).

Grado di complessità 2

1.2 CONSULTAZIONE DI ALTRE BANCHE DATI DI COMPARABILI DI SETTORE

Consultare periodicamente altre banche dati di comparabili per perizie immobiliari utili per la valutazione (es. STIMATRIX City, CRIF RES, Agent Pricing, Nomisma), verificandone preventivamente l'attendibilità, l'aggiornamento, l'omogeneità e la specificità.

Grado di complessità 1

1.1 CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Cercare periodicamente dati e parametri aggiornati utili per la corretta elaborazione di perizie immobiliari utilizzando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

1.1 CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELL'ADE

Cercare periodicamente dati e parametri aggiornati utili per la corretta elaborazione di perizie immobiliari utilizzando le banche dati dei Valori Agricoli Medi dell'AdE.

2 - CREAZIONE DI BANCHE DATI PER L'EFFETTUAZIONE DEI PROCESSI ESTIMATIVI

Grado di complessità 2

2.2 INSERIMENTO E AGGIORNAMENTO NELLA BANCA DATI DI PARAMETRI MEDI DI RIFERIMENTO UTILI PER LA VALUTAZIONE

Inserire e/o aggiornare parametri di riferimento utili per le perizie ottenuti applicando opportuni modelli statistico-econometrici ai dati raccolti in fase di indagine di mercato.

Grado di complessità 1

2.1 INSERIMENTO DATI NELLA BANCA DATI PER L'EFFETTUAZIONE DEI PROCESSI ESTIMATIVI

Inserimento nella banca dati per l'effettuazione dei processi estimativi dei dati esito delle ricerche di mercato, utilizzando appositi software.

ADA.12.02.03 - PERIZIE TECNICHE SU IMMOBILI PER COMPRAVENDITA/AFFITTO

SCHEDA RISORSE A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE DEL RISULTATO ATTESO 1

RISORSE FISICHE ED INFORMATIVE TIPICHE (IN INPUT E/O PROCESS ALLE ATTIVITÀ)

- Tipologie immobiliari e loro caratteristiche
- Mercato immobiliare
- Osservatori del mercato immobiliare
- Banca dati dell'agenzia
- Banche dati settore immobiliare
- Listini e borsini immobiliari
- Documentazione tecnica relativa al campo immobiliare
- Software specifici di settore - Multiple Listing Service (MLS)
- Standard internazionali di valutazione immobiliare
- Normative relative alla intermediazione immobiliare

TECNICHE TIPICHE DI REALIZZAZIONE/CONDUZIONE DELLE ATTIVITÀ

- Tecniche e operatività di consultazione di banche dati per l'effettuazione di perizie immobiliari
- Tecniche e operatività di riconoscimento degli elementi di rilievo per la valutazione immobiliare
- Tecniche di realizzazione di ricerche di mercato per l'individuazione di informazioni utili per le perizie immobiliari
- Tecniche e operatività di analisi delle caratteristiche delle diverse tipologie di immobili
- Tecniche e operatività di utilizzo di software per la scrittura, la reportistica e l'analisi di dati
- Tecniche e operatività di utilizzo di software di settore
- Metodi e tecniche di applicazione di modelli di stima di parametri utili per la valutazione immobiliare
- Operatività di inserimento dati nella banca dati dell'Agenzia

OUTPUT TIPICI DELLE ATTIVITÀ

- Banca dati per la valutazione immobiliare completata e aggiornata

INDICAZIONI A SUPPORTO DELLA SCELTA DEL METODO VALUTATIVO E DELLA PREDISPOSIZIONE DELLE PROVE

ESTENSIONE SUGGERITA DI VARIETÀ PRESTAZIONALE

1. L'insieme delle tipologie di immobili
2. L'insieme delle tecniche di ricerca di mercato in campo immobiliare
3. Un set di banche dati di settore
4. Un set di target di tipologie di immobili

ADA.12.02.03 - PERIZIE TECNICHE SU IMMOBILI PER COMPRAVENDITA/AFFITTO

DISEGNO TIPO DELLA VALUTAZIONE

1. Prova prestazionale: per tutte le tipologie di immobili, sulla base del set dato, impostazione delle ricerche di mercato
2. Colloquio tecnico sulla consultazione e sull'utilizzo dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

SCHEDA DI CASO

RISULTATO ATTESO 2 - Produrre rapporti di valutazione conformi agli standard internazionali applicando diversi metodi estimativi accreditati (es. confronto di mercato - Market Approach, capitalizzazione dei redditi - Income Approach, costi di costruzione deprezzati - Cost Approach, ecc.) sulla base dei sopralluoghi eseguiti effettuando ispezioni dettagliate delle varie parti dell'immobile

1 - SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE PER LA VALUTAZIONE

Grado di complessità 4

1.4 FOTOGRAFIE E VIDEO DELL'IMMOBILE

Effettuare fotografie e riprese video dell'immobile da valutare ponendo attenzione alle caratteristiche dei locali, alla luminosità e agli elementi rilevanti per la valutazione.

Grado di complessità 3

1.3 RILEVAMENTO DELLE MISURE

Provvedere al rilevamento della consistenza di tutti i locali e delle pertinenze e calcolare i valori delle superfici nette e commerciali utilizzando appositi strumenti e secondo gli standard internazionali e nazionali.

Grado di complessità 2

1.2 ISPEZIONE DELL'IMMOBILE ESTERNO

Ispezionare e verificare lo stato dell'immobile all'esterno e valutare gli ambienti circostanti sia per aspetti negativi (es. attività rumorose, strada trafficata), sia per aspetti positivi (es. presenza estesa di aree verdi, vicinanza ai servizi primari) che possono incidere sulla valutazione.

1.2 ISPEZIONE DELL'IMMOBILE INTERNO

Ispezionare e verificare lo stato dell'immobile all'interno, verificando la necessità di interventi di ristrutturazione e altri elementi, sia positivi (es. presenza di impianto di climatizzazione, finiture di pregio) che negativi (es. assenza di balconi, ascensore) che possono incidere sulla valutazione.

Grado di complessità 1

1.1 RICERCA DOCUMENTALE

Richiedere agli uffici territoriali competenti i documenti tecnici relativi all'immobile: estratti di mappa catastale, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali,

2 - STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Grado di complessità 2

2.2 STIMA CON METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)

Applicare il metodo estimativo a confronto di mercato (Market Approach o MCA), stimando il valore o il canone di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo e canone noti.

2.2 STIMA CON METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (INCOME APPROACH)

Applicare il metodo estimativo a capitalizzazione dei redditi (Income Approach), che trasforma il reddito o i redditi di un immobile nel valore di mercato applicando specifici calcoli finanziari, e il presupposto di ordinarietà.

2.2 STIMA CON METODO DI COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI (COST APPROACH)

Applicare il metodo estimativo a costi di costruzione deprezzati (Cost Approach) nel caso di immobili già edificati, basandosi sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato, deprezzati in base all'obsolescenza funzionale e agli indici di svalutazione.

2.2 APPLICAZIONE DI ALTRI METODI DI STIMA

Applicare altri metodi di stima (es. capitalizzazione finanziaria, analisi del Flusso di Cassa Scontato) o la combinazione degli altri metodi.

Grado di complessità 1

2.1 SELEZIONE DEL METODO DI STIMA

Selezionare il metodo di stima sulla base delle caratteristiche e destinazione d'uso dell'immobile (es. immobile particolare può non avere un numero sufficiente di elementi comparabili e quindi è preferibile non scegliere il Market Approach) o la combinazione di metodi diversi.

3 - PRODUZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Grado di complessità 2

3.2 PREDISPOSIZIONE DEGLI ALLEGATI

Preparare tutti gli allegati utili a completamento del rapporto di valutazione (documentazione catastale, planimetrie, fotografie della visita sopralluogo, ...)

Grado di complessità 1

ADA.12.02.03 - PERIZIE TECNICHE SU IMMOBILI PER COMPRAVENDITA/AFFITTO

3.1 REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Redigere il rapporto di valutazione in conformità agli standard di settore, includendo: lo scopo della stima, la descrizione dell'immobile con tutte le sue caratteristiche (ubicazione, descrizione tecnica, consistenze, stato locativo, inquadramento catastale, conformità edilizia ed urbanistica), la metodologia estimativa adottata, i risultati dell'analisi di mercato, la determinazione del valore.

SCHEDA RISORSE A SUPPORTO DELLA VALUTAZIONE DEL RISULTATO ATTESO 2

RISORSE FISICHE ED INFORMATIVE TIPICHE (IN INPUT E/O PROCESS ALLE ATTIVITÀ)

- Tipologie immobiliari e loro caratteristiche
- Mercato immobiliare
- Banca dati dell'agenzia
- Banche dati settore immobiliare
- Listini e borsini immobiliari
- Osservatori del mercato immobiliare
- Software specifici di settore - Multiple Listing Service (MLS)
- Iscrizione ad appositi Albi tenuti presso il tribunale e presso la Camera di Commercio della provincia in cui esercita l'attività
- Documenti tecnici (es. visure catastali, abitabilità e condoni edilizi, visure camerali, registrazione contratti di locazione, ecc.)
- Strumenti per la misura e il rilevamento di terreni e immobili
- Standard di calcolo dei parametri e moltiplicatori di valutazione immobiliare
- Standard internazionali di valutazione immobiliare
- Normative relative alla intermediazione immobiliare

TECNICHE TIPICHE DI REALIZZAZIONE/CONDUZIONE DELLE ATTIVITÀ

- Tecniche e operatività di rilievo e misurazione di immobili e pertinenze
- Tecniche e operatività di ripresa fotografica e/o video
- Tecniche e operatività di analisi e valutazione delle caratteristiche degli immobili
- Metodi, tecniche e operatività di stima del valore dell'immobile
- Tecniche e operatività di utilizzo di software per la scrittura, la reportistica e l'analisi di dati
- Tecniche e operatività di utilizzo di software di settore
- Tecniche e operatività di richiesta di documenti tecnici (es. visure catastali, abitabilità e condoni edilizi, visure camerali, registrazione contratti di locazione, ecc.)
- Tecniche e operatività di predisposizione dei rapporti di valutazione di immobili

OUTPUT TIPICI DELLE ATTIVITÀ

- Report di valutazione dell'immobile con allegati prodotti

INDICAZIONI A SUPPORTO DELLA SCELTA DEL METODO VALUTATIVO E DELLA PREDISPOSIZIONE DELLE PROVE

ESTENSIONE SUGGERITA DI VARIETÀ PRESTAZIONALE

1. L'insieme delle tipologie di immobili
2. L'insieme delle metodologie di stima per la valutazione degli immobili e criteri di scelta della

ADA.12.02.03 - PERIZIE TECNICHE SU IMMOBILI PER COMPRAVENDITA/AFFITTO

metodologia più adatta all'immobile da valutare

3. Un set di target di tipologie di immobili, caratterizzati da informazioni desumibili da ispezione interna ed esterna
4. L'insieme delle operazioni da realizzare in fase di sopralluogo dell'immobile ai fini della valutazione dello stesso.

DISEGNO TIPO DELLA VALUTAZIONE

1. Prova prestazionale: per tutte le tipologie di immobili, sulla base del set dato, valutazione di un immobile e redazione di reportistica applicando almeno due diverse metodologie di stima
2. Colloquio tecnico sulle modalità di conduzione di ispezione interna/esterna e richiesta e predisposizione della documentazione tecnica relativa all'immobile

FONTI

Valutazione immobiliare - Metodologie e Casi di Giacomo Morri & Paolo Benedetto (Egea 2017)

M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Palermo, Flaccovio, 2018.

A. Botticchio, La due diligence immobiliare. Guida alla definizione della esatta valutazione degli immobili raffrontando l'analisi documentale e normativa con lo stato di fatto degli stessi, Palermo, Flaccovio, 2018