

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

### 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

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

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

##### DISEGNO TIPO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

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

### 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