

TECNICHE DI VALUTAZIONE IN CARENZA DI DATI IMMOBILIARI

Corso professionale di Estimo

Modulo Unico		
<p>Finalità corso: Il corso è destinato ai professionisti e tecnici valutatori e intende illustrare un metodo di valutazione in carenza o assenza di dati immobiliari (prezzi reali di vendita, canoni reali di locazione) e quando non è possibile procedere, oltre che alle metodiche di confronto e finanziarie, con la stima a costo di riproduzione deprezzato, attraverso l'analisi di regressione sulla base degli asking price. In particolare si evidenziano gli aggiustamenti da effettuare per portare questi dati osservati alle caratteristiche del bene da stimare. Trattandosi di un metodo da usare solo nei casi di carenza di altri dati, per permettere di utilizzare più elementi possibili si applica la ricerca remota per localizzazione; per tale motivo le proposte di vendita e locazione acquisite non vengono utilizzate per una stima diretta ma solo per individuare il più probabile saggio di capitalizzazione e, quindi, il valore di mercato attraverso l'approccio finanziario. Si forniscono altresì al discente elementi utili per la realizzazione dei grafici di regressione con il programma Excel©. Alla fine del corso verrà dato ai partecipanti un file di ausilio per la stima</p>		
<p>Abilità conseguite: il partecipante acquisirà le nozioni base per poter sviluppare una stima rendendo evidente un percorso logico e metodologico, comunque ripetibile e verificabile, giustificando tutti gli elementi di riferimento anche se non stati assunti reali prezzi di vendita o locazione ma solo proposte e nonostante qualche caratteristica non ben definita; in questo senso gli EVS 2016 ammettono l'uso di immobili comparabili non "ideali" (EVIP 5 – Metodologia di valutazione; punto 6.2.6).</p>		
Argomento	Contenuti	Durata minima (ore)
Il dato immobiliare	Lo scopo della stima: il valore di mercato. Il processo di valutazione secondo standard di valutazione. La rilevazione dei prezzi/canoni. Gli asking price: pregi e difetti e confronto con altre realtà europee Utilizzo per una stima econometrica	6,0
Elementi di statistica	Brevi cenni di statistica Le principali definizioni degli elementi di statistica; Gli indici statistici di posizione; Gli indici statistici di dispersione.	
L'analisi di regressione	Il modello di regressione lineare La funzione della regressione; Il criterio dei minimi quadrati; La verifica del modello; Gli Outliers.	

La costruzione del grafico	L'ausilio di Excel per la costruzione del grafico;
La stima con applicazione dell'analisi di regressione lineare semplice	La fonte di dati; Gli aggiustamenti; Esempio di stima con modello di regressione lineare semplice.
USO DI FILE D'AUSILIO	Come immettere i dati; La scelta dei dati da scartare La ricerca dei saggi La stima per capitalizzazione finanziaria La verifica in presenza di un solo dato acquisito di comparabile

RELATORE :

Geom. Gianluca Catarzi
Perito stimatore dei Tribunali di Firenze e Livorno
Stime beni mobili ed immobili
Via Guglielmo Marconi n. 16 - 50131 Firenze
Via Antonio Gramsci, 47 - 56043 Lorenzana (Pi)
Tel/Fax 050 662790 - 335/6142552
email: gianluca.catarzi@alice.it