



GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI^R



Membro del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa



Associato UNI

Con il patrocinio di



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Corso Professionale

LA RICERCA DEI COMPARABILI

in mancanza della banca dati

Nuova Edizione 2016



06



La ricerca dei Comparabili

Destinazione Finalità ed Obbiettivi del Corso

Il corso è destinato a professionisti ed a tecnici valutatori in genere.

Si propone di illustrare un metodo pratico per la ricerca dei beni comparabili nella stima per confronto, in mancanza della banca dati immobiliari.

L'obiettivo è quello di mettere l'utente nella condizione di effettuare la ricerca, nell'archivio catastale e dei registri immobiliari, selezionando i dati di immobili oggetto di compravendita e di rilevarne i possibili comparabili con il bene da valutare; tutto ciò in conformità agli indirizzi degli IVS e dei Codici Italiani di Valutazione.

Acquisizione di:

- cosa si intende per valore di mercato
- quali siano gli elementi di segmentazione del mercato immobiliare
- come rilevare ed analizzare i dati immobiliari ed effettuare la scelta dei comparabili da utilizzare, con sufficiente attendibilità, per una corretta valutazione.

Conclusione con test di apprendimento a risposte multiple





Programma

Introduzione

Le finalità del corso

Cosa chiede oggi la committenza (Privati - Autorità Giudiziaria - Istituti di Credito)

La realtà delle valutazioni

Come era in passato

Le stime secondo la metodologia classica

Le stime secondo gli Standard Internazionali e Nazionali

Esempio di stima (stato estero)

Procedimenti di stima

Lo scopo della stima: il valore di mercato.

Definizioni, principi base e fattori che incidono sul valore

Gli elementi necessari alla ricerca dei beni comparabili

La base del valore

Lo scopo della stima: il valore di mercato

Definizione di valore di mercato

Il mercato Immobiliare

Forme di mercato

Processo di segmentazione

Il dato Immobiliare

Analisi e suddivisione delle caratteristiche immobiliari

Scale di misura

La ricerca dei beni comparabili

Selezione per elementi di segmentazione

Ricerca catastale

Creazione di un quadro tariffario

Ricerca ipotecaria

Restrizione della ricerca

La stima del bene

Selezione dei dati minimi per la conservazione e l'utilizzo futuro degli elementi raccolti, scheda di archivio

Altri possibili utilizzi del "trova comparabili"

File di ausilio per la ricerca dei comparabili

Funzionamento e prova pratica