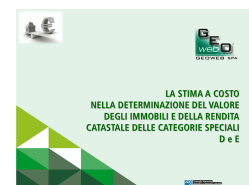


LA STIMA A COSTO NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI E DELLA RENDITA CATASTALE DELLE CATEGORIE SPECIALI D e E

> Il corso è destinato ai professionisti e tecnici che operano nel campo catastale e delle valutazioni immobiliari.

> N° Ore di formazione: 8



Finalità del corso

Il corso intende illustrare ed analizzare il metodo dei costi nelle stime del valore di mercato, in ossequio agli indirizzi indicati sia dagli IVS che dai codici italiani, con specifico raffronto con il M.O.S.I. (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenda delle Entrate), offrendo un quadro approfondito degli elementi che determinano il costo di ricostruzione a nuovo e delle componenti del deprezzamento. In particolare, nella seconda parte, si approfondisce l'utilizzo di tale metodo per la determinazione delle rendite catastali degli immobili di categorie speciale D e E, come previsto dalla circolare 6/2012 dell'Agenda del Territorio, richiamata anche dal comma 244 della L. 190 del 23.12.2014 (cd. Legge di stabilità 2015), con l'analisi anche di due casi studio.

Pre-requisiti

Occorrono le conoscenze che il Geometra acquisisce nel corso degli studi superiori e delle competenze maturate nello svolgimento dell'attività professionale ed in particolare:

- 1) Basi dell'estimo tradizionale;
- 2) Basi di matematica finanziaria;
- 3) Tecnica delle costruzioni;
- 4) Normativa edilizia ed urbanistica;
- 5) Normativa catastale.

Programma del corso

PARTE 1 - LA STIMA A COSTO NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- 1) I PROCEDIMENTI DI STIMA
- 2) SCOPO: IL VALORE DI MERCATO - principi base definizione EVS
 - Il risultato - il bene immobile da valutare
 - La transazione - la data della valutazione
 - Le parti
 - L'attività di commercializzazione
 - Questioni relative alle parti
- 3) LA STIMA A COSTO - Introduzione
 - Standard
 - Definizioni
 - Elementi di stima
- 4) IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO - Procedimenti di stima
 - Definizioni
 - Stima per confronto
 - Stima per confronto per area edificata
 - Stima per confronto per area edificabile
 - Stima per confronto per area edificabile - esempio
 - Stima per valore di trasformazione per area edificata
 - Stima per valore di trasformazione per area edificabile
 - Stima per valore di trasformazione per area edificabile - esempio
 - Stima per ripartizione del valore secondo le correlazioni tra terreno ed immobile
 - Incidenza area
 - Incidenza area - esempio
 - Rapporto complementare - esempio
 - Correlazione tra incidenza area e rapporto complementare
 - Rapporto di permuta
 - Stima con tecniche residuali
 - Stima con tecniche residuali - esempio
 - Stima per capitalizzazione del reddito atipico
 - Confronto con M.O.S.I.
- 5) IL COSTO DI RICOSTRUZIONE - Definizioni
 - Stima del costo del fabbricato
 - Metodo di stima per il fabbricato - ricerca dati
 - Stima dei costi indiretti
 - Stima dei costi indiretti - ricerca dati
 - Confronto con M.O.S.I.
- 6) UTILE DEL PROMOTORE - modelli di determinazione
 - Esempio determinazione approccio finanziario
 - Confronto con M.O.S.I.
- 7) DEPREZZAMENTO - definizioni
 - Deterioramento fisico
 - Dimostrazione vita utile - vita economica
 - Obsolescenza funzionale
 - Calcolo deterioramento ed obsolescenza ineliminabili - lineare
 - Calcolo deterioramento ed obsolescenza ineliminabili - lineare esempio
 - Calcolo deterioramento ed obsolescenza ineliminabili - secondo UEEC
 - Calcolo deterioramento ed obsolescenza ineliminabili - esempio
 - Obsolescenza esterna
 - Deprezzamento - riepilogo
 - Deprezzamento - esempio
 - Confronto con M.O.S.I.
 - Confronto con M.O.S.I. - esempio
- 8) TEST 1 - TEST DI VALUTAZIONE INTERMEDIO

Programma del corso

PARTE 2 - LA STIMA A COSTO NELLA DETERMINAZIONE DELLE RENDITE CATASTALI

1) ACCENNI SULLA FORMAZIONE DEL CATASTO

Le categorie circolare 134/1941

Le categorie del Gruppo D

Le categorie del Gruppo E

Istruzione II

Istruzione III - art. 47 e 50

Istruzione III - art. 51 e 52

Regolamento 1142/1949

Circolare 4/2006 e 4/2007

Circolare 6/2012 - i procedimenti di stima

2) CIRCOLARE 6/12 - APPROCCIO REDDITUALE - le spese di amministrazione

Le spese di manutenzione

Le spese di conservazione - la quota di assicurazione

Le spese di conservazione - la quota di perpetuità

Le perdite

esempio di determinazione di rendita

3) CIRCOLARE 6/12 - APPROCCIO DI MERCATO

4) CIRCOLARE 6/12 - APPROCCIO DI COSTO - introduzione

Determinazione di K - C1 Valore del Lotto

Determinazione di K - C1 Valore del Lotto - diretta

Determinazione di K - C1 Valore del Lotto - per rapporto complementare

Determinazione di K - C2 Costo strutture

Determinazione di K - C2 Costo strutture - attuale e decrementato

Determinazione di K - C2 Costo strutture - diretta

Determinazione di K - C3 Costo impianti - diretta

Determinazione di K - C3 Costo impianti - tipi impianto

Determinazione di K - C4 Spese tecniche - C5 Oneri concessori

Determinazione di K - C6 Oneri finanziari - Determinazione di P

Deprezzamento

Deprezzamento - Tabella 1

Deprezzamento - Tabella 2

Deprezzamento - Riepilogo

5) TEST 2 - TEST DI VALUTAZIONE INTERMEDIO

6) ESEMPIO 1 - DETERMINAZIONE RENDITA CAPANNONE ARTIGIANALE

Determinazione costi a nuovo

Determinazione valore a nuovo

Determinazione deprezzamento

Determinazione rendita catastale

7) ESEMPIO 2 - DETERMINAZIONE RENDITA ALBERGO

Planimetrie

Valore del lotto in modo indiretto

Come si determina il saggio di fruttuosità

Costo strutture - 1a soluzione

Verifica incidenza impianti sul costo

Determinazione costo struttura

Costo strutture - 2a soluzione

Determinazione costo struttura

Determinazione Valore area e costo impianti 1a soluzione

Determinazione costo impianti 2a soluzione

Determinazione Spese tecniche e Oneri Concessori nelle due soluzioni

Determinazione Interessi passivi nelle due soluzioni

Determinazione Utile promotore nelle due soluzioni

Calcolo deprezzamento nelle due soluzioni

Determinazione rendita catastale nelle due soluzioni

Programma del corso

PARTE 2 - LA STIMA A COSTO NELLA DETERMINAZIONE DELLE RENDITE CATASTALI

8) PREPARAZIONE ED INVIO DOCFA

Indicazione dei dati nel quadro H del modello 2N

Relazione tecnica

Tabelle di calcolo

Invio pratica docfa - selezione

Invio pratica docfa - scelta formato

Cos'è il PDF/A

Come inviare con Open Office

Come inviare con PDF Creator

Come inviare con PDF24

Verifica del formato

9) TEST 3 - TEST DI VALUTAZIONE FINALE