

Le lezioni di Estimo (12 + 4 ore) hanno l'obiettivo di fornire i fondamenti della teoria delle valutazioni, la cui conoscenza è prioritaria e indispensabile per affrontare qualsiasi problema di stima reale. Esse trattano la natura, i caratteri e le finalità dei giudizi di stima; gli aspetti economici dei beni e le condizioni degli stessi che ne influenzano il valore; il metodo e i procedimenti particolari applicabili nelle stime.

Durante le lezioni vengono fatti esempi concreti di valutazioni di fabbricati civili e viene fornita qualche nozione generale di estimo rurale. Si fa riferimento costante al testo "Per l'esame del mediatore", pubblicato dalla Camera di Commercio industria artigianato e agricoltura di Torino nel novembre 2014.

ARGOMENTI

OGGETTO DELL'ESTIMO

- 1) Finalità della materia
- 2) Caratteri e natura del giudizio di stima
- 3) Requisiti professionali del perito
- 4) Possibili oggetti di stima
- 5) Prezzo di mercato e valore di stima

ASPETTI ECONOMICI E VALORI DI STIMA DEI BENI

- 1) Generalità
- 2) Valore di mercato
- 3) Valore di capitalizzazione dei redditi
- 4) Valore di costo di produzione e di riproduzione
- 5) Valore di trasformazione
- 6) Valore di surrogazione
- 7) Valore complementare

IL METODO DI STIMA

- 1) Confronto come base del metodo di stima
- 2) Fasi del giudizio di stima
- 3) Caratteristiche dei beni influenti sul valore
- 4) Parametro di stima
- 5) Termini del confronto estimativo
- 6) Principio di ordinarietà
- 7) Passaggio dal valore ordinario a quello definitivo di stima

PROCEDIMENTI DI STIMA

- 1) Classificazione generale dei procedimenti
- 2) Procedimenti sintetici per la stima del valore di mercato
 - a. La stima sintetica monoparametrica
 - b. La stima sintetica monoparametrica con termini di confronto

- c. La stima sintetica pluriparametrica
 - d. La stima per valori tipici
 - e. La stima storica
- 3) Procedimento analitico per la stima del valore di mercato
- a. Il reddito da capitalizzare
 - b. Il saggio di capitalizzazione
 - c. Le aggiunte e le detrazioni al valor capitale
- 4) Procedimento sintetico per la stima del valore di costo
- 5) Procedimento analitico per la stima del valore di costo

Cenni sugli standard di valutazione internazionale

A complemento delle lezioni frontali sono stati forniti ai partecipanti al corso i seguenti materiali didattici:

- Dispensa dal titolo: Corso teorico e pratico di Estimo civile
- Elenco dei siti consultabili contenenti borsini immobiliari
- Esempio di calcolo della superficie commerciale di un alloggio
- Coefficienti di correzione del valore normale delle abitazioni
- Modello di scheda accertamento dati di un fabbricato civile

Torino, aprile 2019

dott. prof. Dino FRANCHI

