

LA STIMA DEI TERRENI e delle AREE EDIFICABILI Valutazioni di mercato e finalizzazione della stima ad uso I.C.I.



La stima delle aree edificabili: criteri generali

Le mutate condizioni del mercato delle aree edificabili
Il Valore delle aree non edificate
Aree edificabili contraddistinte da piano di attuazione già approvato
Aree definite edificabili dal PUC, dal PRG o dal Piano di Fabbricazione comunale
Aree non edificabili (attualmente agricole) ma poste nelle immediate vicinanze della cintura periferica dell'agglomerato urbano e potenzialmente trasformabili in edificabili dai prossimi P.U.
Aree non edificabili non caratterizzate da interesse immobiliare
Aree a destinazione agricola

Fattore territoriale
Fattore soggettivo
Fattore Urbanistico
MATURAZIONE URBANISTICA - Presenza o meno del "Permesso di costruire"
Scorporo della "s.u.l." dal valore di incidenza area
Fattore Temporale
Elasticità della domanda
Ricavo totale ed elasticità della domanda
Il contesto economico e demografico di riferimento: La propensione all'investimento
La propensione all'investimento: i singoli settori di investimento

La stima sintetica comparativa e la stima per comparazione diretta

Caratteristiche generali
Il processo
I Coefficienti di differenziazione
Le percentuali di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove
Permuta di aree fabbricabili con locali da costruire
Il caso della complementarietà del bene

La stima analitica per valore di trasformazione

Caratteristiche generali
La stima per valore di trasformazione
Costo del terreno
costo di costruzione
sistemazione esterna
onorari professionali
spese generali
oneri di urbanizzazione
intermediazione immobiliare
oneri finanziari (esposizione)
costi gestione beni invenduti
profitto dell'imprenditore
L'utilità marginale

Discussione ed esame di esempi pratici

DURATA:

master due giorni

DISPONIBILITA':

Su richiesta

DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.