

I COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di qualsiasi coefficiente di differenziazione

Nelle valutazioni sintetiche comparative occorre ragguagliare il valore medio di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Molto spesso le tabelle dei coefficienti di differenziazione attualmente disponibili si soffermano solo e soltanto sulle caratteristiche storicamente più note: accessibilità, livello di piano, centralità, stato manutentivo.

In realtà, i coefficienti di differenziazione a disposizione del tecnico estimatore sono moltissimi. Le peculiarità di un cespite oggetto di valutazione travalicano il medesimo bene e afferiscono, non solo al contesto esterno, ma bensì anche a tutto l'insieme dei rapporti giuridici, amministrativi, reddituali e gestionali che coinvolgono il bene e il tessuto economico circostante.

Il corso in oggetto, per primo in Italia, interviene per analizzare ogni sfaccettatura del contesto e con assoluta precisione e peculiarità vengono analizzati tutti i seguenti coefficienti:

1. ACCESSORI
2. ALEE di INESIGIBILITA'
3. BASILEA 2 (compatibilità con)
4. CATEGORIA CATASTALE (compatibilità e possibile variazione)
5. CENTRALITA'
6. CERTIFICATO DI AGIBILITA' (esistenza de)
7. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (esistenza de)
8. CLASSAMENTO CATASTALE (compatibilità e possibile variazione)
9. CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE
10. DEGRADO MANUTENTIVO
11. DESTINAZIONE D'USO (compatibilità e possibile variazione)
12. DESTINAZIONI PARTICOLARI
13. DILAZIONE DEL PREZZO IN TEMPI NOTEVOLMENTE LUNGI
14. DIMENSIONE AREA DI INTERVENTO
15. DIMENSIONI SUBORDINARIE O SOVRAORDINARIE DEL CESPITE
16. DIRITTO PERSONALE DI GODIMENTO SULLE COSE (esistenza de)
17. DIRITTO REALE (esistenza de)
18. FINITURE INTERNE
19. LIVELLO DI PIANO
20. LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (obbligatorietà del primo rinnovo)
21. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (Durata e rilascio)
22. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (Attività stagionali, transitorie, immobili complementari)
23. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (Indennità articolo 34)
24. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (Diritto di Prelazione in caso di vendita, articolo 38)
25. LOCAZIONE AD USO DIVERSO (Diritto di prelazione in caso di nuova locazione, articolo 40)
26. MORFOLOGIA DEL TERRENO
27. PARCHEGGI (esistenza de)
28. PERTINENZE (esistenza de)
29. PREVISIONI DI PROBABILI ESPROPRI
30. PREVISIONI DI MIGLIORAMENTI AMBIENTALI
31. PREVISIONI DI PEGGIORAMENTI AMBIENTALI
32. PROGETTUALITA' DELL'INTERVENTO (difficoltà)
33. RISCHI TECNICI DEI CAPITALI NON ASSICURABILI
34. SERVITU' PREDIALE
35. STATO DI CONSERVAZIONE
36. STRAORDINARIETA' DELL'IMMOBILE
37. USO E ABITAZIONE
38. USUFRUTTO

Una particolare sezione del corso sarà dedicata ai coefficienti di differenziazione afferenti le AREE EDIFICABILI:

1. ACCESSI DIRETTI A PARTICOLARI PREGI AMBIENTALI, LUDICI, SPORTIVI ecc...
2. ASSERVIMENTO LOGISTICO
3. COLLOCAMENTO DEL TERRENO ALL'INTERNO DELLA MACROAREA VALUTATIVA
4. DIRITTI DI PASSAGGIO e ELETTRODOTTI
5. ORIENTAMENTO
6. PERTINENZE AGGIUNTIVE
7. RUMOROSITA'
8. SERVITU' di TIPO MILITARE
9. SERVITU' NEL SOTTOSUOLO
10. VINCOLO PAESAGGISTICO
11. VINCOLO AMBIENTALE
12. VINCOLO IDROGEOLOGICO
13. VISTE PANORAMICHE

PAGLIA
&
ASSOCIATI



COMPETENZA E
PROFESSIONALITA'
DAL 1987

DURATA:

Seminario 2 giorni

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.