

## Richiesta di comunicazione di **eventuale interesse alla partecipazione** a un ciclo di otto eventi formativi su:

### *La valutazione degli immobili. Fabbricati urbani e rurali. Terreni agricoli e aree edificabili*

organizzato dall'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Pisa-Lucca-Massa Carrara.

Al fine di conoscere l'eventuale interesse alla partecipazione a detta iniziativa, in calce a questa comunicazione si riporta:

- la bozza del programma;
- la bozza del calendario degli eventi.

Tanto il calendario quanto il programma devono essere considerati come ancora **assolutamente provvisori**.

Con la presente si richiede **la comunicazione dell'eventuale interesse alla partecipazione** all'iniziativa ai seguente indirizzi:

- [vittorio.tellarini@gmail.com](mailto:vittorio.tellarini@gmail.com)
- [formazione@agronomipisa.it](mailto:formazione@agronomipisa.it)

Come è possibile vedere dalla bozza del programma allegata, gli obiettivi dell'iniziativa sono sostanzialmente i seguenti:

1. introdurre (in maniera operativa) **alla ricerca di tutti i Comparabili** per le stime da effettuarsi in ambito urbano (evento n. 1);
2. illustrare alcune possibili metodologie per la ricerca dei Comparabili nello specifico campo della valutazione dei fabbricati rurali e dei terreni (sia agricoli che edificabili: eventi nn. 2 e 3);
3. presentare – sia dal punto di vista teorico che da quello operativo – il procedimento del *Market Comparable Approach* (MCA), con le modifiche riportate nel “*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*” (MOSI) pubblicato dall’Agenzia del Territorio (Franco Angeli Editore, Milano, 2011): strumento indispensabile in tutte le valutazioni a carattere fiscale (evento n. 4);
4. presentare una comparazione tra diversi procedimenti di ricerca dei Comparabili e di elaborazione dei dati attualmente presenti sul “*mercato delle valutazioni*” (eventi nn. 5, 6, 7 e 8).

Il taglio dei moduli sarà eminentemente **operativo**, soprattutto nei primi tre moduli.

Obiettivo dei **primi tre moduli** è mettere i partecipanti in grado di ricercare autonomamente i Comparabili necessari per la valutazione degli immobili di loro interesse: sia in ambito urbano che in ambito rurale.

Verrà anche messo a disposizione uno strumento – peraltro ancora in fase sperimentale – per la elaborazione dei dati secondo il procedimento MCA-MOSI.

Obiettivo degli **altri cinque moduli** è fare conoscere altri strumenti di ricerca e di elaborazione e, nei limiti del tempo previsto per ciascun modulo, introdurre anche alla loro utilizzazione operativa.

Verranno effettuate esercitazioni pratiche – di ricerca e di elaborazione – in gruppi di 4-5 persone. Pertanto, a tutti i partecipanti è richiesto di intervenire con:

- il proprio **calcolatore portatile**;
- la propria **connessione a Internet**;
- se possibile, il proprio **account** per l'accesso a **SISTER**;
- se possibile, **propri casi di valutazione** (da comunicare in precedenza, in modo tale da poter pre-disporre il materiale necessario).

Per coloro che metteranno a disposizione il proprio *account* SISTER, è prevista la restituzione delle spese sostenute per le ricerche effettuate durante il modulo, fino ad un ammontare pari alla quota di partecipazione.

La quota di partecipazione è ancora da definire (anche in funzione del numero prevedibile di partecipanti). Essa sarà, comunque, quanto più possibile contenuta fino ad un massimo di **30-50 euro per ciascun modulo**.

Sarà prevista una **riduzione** per coloro che intendessero iscriversi a **tutti gli otto moduli**.

Per qualunque informazione o chiarimento, o per comunicare il proprio interesse alla partecipazione all'iniziativa, è possibile rivolgersi a:

**Vittorio Tellarini**

- cell. 348.0152844

- e.mail: vittorio.tellarini@gmail.com

- e.mail: vittotel@vet.unipi.it

- Skype: vittoriotellarini

Con la preghiera di dare diffusione alla presente, si porgono cordiali saluti

**Calendario degli otto eventi formativi in: *La valutazione degli immobili. Fabbricati urbani e rurali. Terreni agricoli e aree edificabili***

N.	Giorno	Data	Orario	Ore	CFP	Docente	Argomento trattato
1	Venerdì	14-set-2018	ore 08.30-18.30 <b>Mattina e pomeriggio</b>	8	1	Dottore Agronomo Vittorio Tellarini	La ricerca dei <i>Comparables</i> in ambito urbano
2	Venerdì	21-set-2018	ore 08.30-18.30 <b>Mattina e pomeriggio</b>	8	1	Dottori Agronomi Luigi De Martino e Caterina Poli	La ricerca dei <i>Comparables</i> in ambito rurale: il caso dei fabbricati
3	Venerdì	05-ott-2018	ore 08.30-18.30 <b>Mattina e pomeriggio</b>	8	1	Dottori Agronomi Luigi De Martino e Caterina Poli	La ricerca dei <i>Comparables</i> in ambito rurale: il caso dei terreni (e delle aree edificabili)
4	Venerdì	12-ott-2018	ore 08.30-18.30 <b>Mattina e pomeriggio</b>	8	1	Ing. Mauro Iacobini (da confermare)	Un primo esempio di stima pluriparametrica. Il procedimento del <i>Market Comparison Approach</i> (MCA) secondo il <i>Manuale Operativo delle Stime Immobiliari</i> (MOSI)
5	Venerdì	19-ott-2018	ore 08.30-13.00 <b>Mattin</b>	4	0,5	Ing. Alessio Casci (da confermare)	Un secondo esempio di stima pluriparametrica. Il procedimento di stima mediante coefficienti di omogeneizzazione
6	Venerdì	19-ott-2018	ore 14.00-18.30 <b>Pomeriggio</b>	4	0,5	Geom. Roberto Taucci	Un terzo esempio di stima pluriparametrica. Il procedimento di stima proposto da " <i>Valori Immobiliari</i> "
7	Venerdì	26-ott-2018	ore 08.30-13.00 <b>Mattina</b>	4	0,5	Da definire	Un quarto esempio di stima pluriparametrica Il procedimento di stima proposto da " <i>Stimatrix</i> "
8	Venerdì	26-ott-2018	ore 14.00-18.30 <b>Pomeriggio</b>	4	0,5	Da definire	Lo strumento di ricerca dei <i>Comparables</i> e di elaborazione dei dati proposto da " <i>ComparabilitàItalia</i> "
				48	6,0		

## Otto eventi formativi in

### **La valutazione degli immobili. Fabbricati urbani e rurali. Terreni agricoli e aree edificabili**

#### INDICE degli otto eventi formativi

##### **Evento formativo n. 1: Docente: Dottore Agronomo Vittorio Tellarini** **8 ore**

1. La ricerca di tutti i *Comparables* in ambito urbano
  - 1.1. La produzione dell'elenco degli immobili della Categoria catastale di interesse
  - 1.2. L'ispezione ipotecaria: la produzione dell'elenco delle trascrizioni
  - 1.3. L'incrocio tra l'elenco degli immobili e quello delle trascrizioni: l'individuazione degli immobili di interesse oggetto di trascrizione
  - 1.4. La restrizione ai soli immobili compravenduti
  - 1.5. La ricerca dei contratti di compravendita
  - 1.6. Esercitazione pratica di ricerca e di incrocio dei dati raccolti
2. La geolocalizzazione dei *Comparables* e la loro distanza dal *Subject*
  - 2.1. L'utilizzo del sito *Geoscopio* della Regione Toscana
  - 2.2. L'utilizzo del sito *OpenCatasto*
  - 2.3. Esercitazione pratica di geolocalizzazione dei *Comparables*
3. L'estrazione dei dati di interesse dai contratti di compravendita
  - 3.1. Esercitazione pratica di analisi dei contratti
4. I criteri di calcolo delle consistenze ai sensi del DPR 138/98
  - 1.1. Esercitazione pratica di calcolo delle consistenze
2. Prime analisi sui *Comparables* individuati
  - 3.1. La determinazione del valore del *Subject* mediante la stima *monoparametrica*
  - 3.2. Esercitazione pratica di stima *monoparametrica*

##### **Evento formativo n. 2: Docenti: Dottori Agronomi Luigi De Martino e Caterina Poli** **8 ore**

1. Le problematiche specifiche delle stime in ambito rurale
2. La ricerca dei *Comparables* in ambito rurale
  - 2.1. L'analisi dell'area nella quale ricercare
  - 2.2. La restrizione dell'area di ricerca: l'analisi della "densità immobiliare" dei fogli catastali di interesse
  - 2.3. La produzione dell'elenco degli immobili delle Categorie catastali di interesse
  - 2.4. L'ispezione ipotecaria: la produzione dell'elenco delle trascrizioni
  - 2.5. L'incrocio tra l'elenco degli immobili e quello delle trascrizioni: l'individuazione degli immobili in interesse oggetto di trascrizione
  - 2.6. La restrizione ai soli immobili compravenduti
  - 2.7. La ricerca dei contratti di compravendita
  - 2.8. Esercitazione pratica di ricerca e di incrocio dei dati raccolti
3. La geolocalizzazione dei *Comparables* e la loro distanza dal *Subject*
  - 3.1. L'utilizzo del sito *Geoscopio* della Regione Toscana
  - 3.2. L'utilizzo del sito *OpenCatasto*
  - 3.3. Esercitazione pratica di geolocalizzazione dei *Comparables*
4. L'estrazione dei dati di interesse dai contratti di compravendita
  - 4.1. Esercitazione pratica di analisi dei contratti
5. I criteri di calcolo delle consistenze ai sensi del DPR 138/98
  - 5.1. Il problema della valutazione delle consistenze dei *compendi immobiliari*
  - 5.2. Esercitazione pratica di calcolo delle consistenze
6. Prime analisi sui *Comparables* individuati
  - 6.1. La determinazione del valore del *Subject* mediante la stima *monoparametrica*
  - 6.2. Esercitazione pratica di stima *monoparametrica*

##### **Evento formativo n. 3: Docenti: Dottori Agronomi Luigi De Martino e Caterina Poli** **8 ore**

1. Le problematiche specifiche delle stime dei terreni (agricoli ed edificabili)
  - 1.1. La compravendita in un unico atto di terreni agricoli assieme a fabbricati
  - 1.2. Le dimensioni della compravendita di terreni agricoli
  - 1.3. La composizione non omogenea per qualità di coltura dei terreni compravenduti in un unico atto
  - 1.4. Il caso dei terreni edificabili
2. La ricerca dei *Comparables* in ambito rurale
  - 2.1. L'analisi dell'area nella quale ricercare
  - 2.2. La restrizione dell'area di ricerca:
    - l'analisi della "densità immobiliare" dei fogli catastali di interesse
    - la presenza delle qualità di coltura presenti sui fogli catastali di interesse
  - 2.3. L'ispezione ipotecaria: la produzione dell'elenco delle trascrizioni
  - 2.4. La ricerca dei contratti di compravendita relativi a terreni
  - 2.5. Le specifiche problematiche relative all'individuazione dei terreni edificabili
  - 2.6. Esercitazione pratica di ricerca dei contratti
3. La geolocalizzazione dei *Comparables* e la loro distanza dal *Subject*
  - 3.1. L'utilizzo del sito *Geoscopio* della Regione Toscana
  - 3.2. L'utilizzo del sito *OpenCatasto*
  - 3.3. Esercitazione pratica di geolocalizzazione dei *Comparables*
4. Prime analisi sui *Comparables* individuati
  - 4.1. La determinazione del valore del *Subject* mediante la stima *monoparametrica*
  - 4.2. Esercitazione pratica di stima *monoparametrica*

**Evento formativo n. 4: Docente ing. Mauro Iacobini (da confermare) – Agenzia delle Entrate  
Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi estimativi**

**8 ore**

1. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio
  - 1.1. La logica della Banca Dati OMI
  - 1.2. La struttura organizzativa dell'OMI
  - 1.3. Le potenzialità e i limiti dell'OMI
  - 1.4. La formazione e pubblicazione delle quotazioni
  - 1.5. Le Note territoriali e le Statistiche provinciali
2. Il procedimento di stima del *Market Comparison Approach* (MCA) secondo il *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari* (MOSI) dell'Agenzia del Territorio
  - 2.1. Generalità sul procedimento MCA
  - 2.2. La logica del MCA
  - 2.3. Il procedimento comparativo derivato dal MCA: il MCA-MOSI
  - 2.4. L'individuazione delle variabili rilevanti per la formazione del prezzo di un immobile
  - 2.5. L'assegnazione dei punteggi alle diverse variabili
  - 2.6. Il ruolo del "test di ammissibilità"
  - 2.7. I prezzi marginali con i quali "pesare" le diverse variabili
  - 2.8. La valutazione finale e il ruolo dell'*alea estimativa*
3. L'implementazione della matrice MCA-MOSI in un modello di calcolo appositamente predisposto
  - 3.1. La presentazione del modello di calcolo
  - 3.2. Discussione collegiale sull'implementazione operativa della matrice
  - 3.3. Esercitazione pratica di costruzione della matrice MCA-MOSI
4. La verifica della stabilità del risultato ottenuto
5. Il modello MCA-MOSI applicato alla stima dei terreni agricoli

**Evento formativo n. 5: Docente: ing. Alessio Casci (da confermare) – Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Lombardia**

**4 ore**

1. Il procedimento di stima sintetico-comparativo
  - 1.1. Generalità sul procedimento
  - 1.2. Ipotesi operative
  - 1.3. I principali riferimenti normativi
2. Individuazione del segmento di mercato immobiliare
3. I *Comparables*: condizioni necessarie per l'adozione degli elementi presi a confronto
4. I principali coefficienti di omogeneizzazione
  - 4.1. Dati di fatto, dati ipotetici e relativi errori
  - 4.2. I coefficienti di omogeneizzazione: individuazione, misurazione ed esempi
5. La combinazione dei coefficienti di omogeneizzazione: esempi ed errori
6. Esempio di stima sintetico-comparativa
  - 6.1. Analisi dei risultati e verifica delle anomalie
7. Considerazioni finali sui pro e sui contro del procedimento sintetico-comparativo

**Evento formativo n. 6: Docente: geom. Roberto Tauci – Valori Immobiliari**

**4 ore**

1. Presentazione del Metodo "Valori Immobiliari": la via semplice alla stima degli immobili
2. Considerazioni sul postulato della stima
3. Teoria del metodo
4. Esempi pratici
  - 3.1. L'inserimento di una stima
  - 3.2. La ricerca delle stime
  - 3.3. La ricerca dei valori di riferimento
  - 3.4. La stampa di una stima, e la valutazione di coerenza
5. L'archiviazione e la pubblicazione dei dati

**Evento formativo n. 7: Docente: Da definire**

**4 ore**

1. La ricerca dei *Comparables* proposta da *Stimatrix*
2. Presentazione del metodo proposto da "Stimatrix"
3. La logica del metodo
4. Presentazione del software "Stimatrix" a supporto del metodo
  - 4.1. L'immissione dei dati
  - 4.2. L'elaborazione dei dati
  - 4.3. Il risultato della stima
  - 4.4. La valutazione finale del risultato

**Evento formativo n. 8: Docenti: Da definire**

**4 ore**

1. Presentazione dello strumento
2. La ricerca dei *Comparables*
3. L'elaborazione dei dati e la valutazione del *Subject*
4. La presentazione dei risultati e la produzione del rapporto di stima