

# Corso di estimo D

1

## ESERCITAZIONE: LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

corso di estimo D a.a. 2008-2009 Prof Raffaella

## Esercitazione

2

- **OGGETTO**
  - Redazione di una perizia relativa alla stima del valore di mercato di un bene immobile
- **FINALITA'**
  - Applicazione di alcune delle metodologie apprese durante il corso ad un concreto caso di stima
  - Verifica delle informazioni disponibili sugli immobili presso uffici pubblici e fonti informative dei mercati immobiliari

## Schema di una perizia estimativa

3

### INDICE DELLA PERIZIA

- PREMESSA
- 1. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO
- 2. CARATTERISTICHE DEL BENE
- 3. STIMA DEL BENE
- CONCLUSIONI

## Contenuti della premessa

4

- **PREMESSA**
  - Soggetto incaricato della perizia
    - Nome e cognome, qualifica, indirizzo e recapiti dello studio professionale
  - Incarico
    - Committente, estremi dell'incarico, finalità dell'incarico

## Contenuti: la documentazione di riferimento

5

### Documentazione esaminata

- Elenco della documentazione messa a disposizione dal committente, elenco della documentazione reperita direttamente; indicazione dei sopralluoghi effettuati, indagini esperite presso pubblici uffici...

### Identificazione catastale

- Informazioni desunte dal Catasto dei Terreni e dal Catasto dei Fabbricati

### Proprietà

- Identità del proprietario, citazione dell'atto di provenienza del bene, eventuale esistenza di altri diritti

### Disciplina urbanistica e altre disposizioni

- Disciplina urbanistica vigente, eventuale esistenza di vincoli particolari, regolarità edilizia

## Contenuti: le caratteristiche del bene

6

- **Caratteristiche generali: ubicazione, consistenza, accessibilità...**  
Ubicazione (città, via, n. civico, zona), consistenza (mq, eventualmente mc)
- **Caratteristiche dell'edificio cui appartiene il bene oggetto di stima**
- **Caratteristiche posizionali estrinseche del fabbricato di appartenenza:**  
destinazione prevalente, tipologia, epoca di costruzione, struttura portante, tipo di copertura, finiture, stato di conservazione, destinazione d'uso, ...
- **Caratteristiche posizionali intrinseche e tecnologiche del bene oggetto di stima**  
Altezza di piano, affacci, distribuzione interna, finiture, impianti, loro caratteristiche e stato di conservazione

## Contenuti: stima del bene

7

- **Scopo e criterio di stima**  
Richiamo allo scopo, indicazione del criterio e dei procedimenti, eventuale ipotesi trasformativa
- **Consistenza commerciale del bene**  
Norma Uni 10750 “Servizi-Agenzie Immobiliari-Requisiti del servizio”; DPR 138/98; rivista “Consulente Immobiliare”; consuetudini locali...
- **Indagini di mercato**  
Fonti accreditate (fonti indirette), interviste ad operatori locali, rilevazione puntuale dei valori di mercato (fonti dirette), esiti.
- **Indicazione del valore del bene**  
Applicazione motivata di uno o più procedimenti estimativi.  
Analisi dei risultati con commento sul grado di attendibilità del valore individuato

## Contenuti: le conclusioni

8

- **Esposizione del risultato**
  - Richiamo allo scopo della stima, dei criteri e procedimenti impiegati, del valore individuato (arrotondato).
  - Luogo e data. Nome e cognome del perito. Titolo e firma. Eventuale giuramento.
- **Elenco degli Allegati**
  - Localizzazione e documentazione fotografica
  - Documentazione catastale
  - Documentazione urbanistica
  - ...

## Fonti informative 9

- **PUBBLICAZIONI**

- *Consulente immobiliare*
- *Nomisma*
- *Gabetti Agency*

- **SITI WEB**