

# Corso di estimo D 2004/2005

---

## Esercitazione 2 Stima del valore di mercato

# Esercitazione

---

## □ **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

---

## INDICE DELLA PERIZIA

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

# Contenuti della premessa

---

## □ 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

---

## ***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

---

- ***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

---

## □ ***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

---

## □ *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

---

## □ PUBBLICAZIONI

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

## □ SITI WEB