

---

# Corso di estimo D

## 2005/2006

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