

# Corso di estimo D 2006/2007

---

## Esercitazione 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
  - ...

## Cosa fare se si sceglie l'esercitazione unica?

---

- Output dell'esercitazione unica:
  - Relazione di stima seguendo lo schema della perizia (esercitazione Vm)
  - Adottando il criterio del VT o non del Vm
- Allegati
  - Progetto (disegni esecutivi, EPU, CME, QE, Cronoprogramma, ...)
  - Allegati di perizia (come per Vm: doc catastale, urbanistica, fotografica, ecc.)

## Fonti informative

---

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

- SITI WEB