



STIMA DEGLI IMMOBILI

Metodologie di formazione del valore di stima



Introduzione:



- ◆ Stimare gli immobili significa prevedere il più probabile valore.
- ◆ La maggiore e particolare difficoltà è quella di rendere “scientifica” o almeno “oggettiva” una materia che può essere influenzata da elementi emozionali o comunque soggettivi.

COSA STO STIMANDO?

- ◆ Individuare con certezza la tipologia del bene che stiamo stimando





PERCHE' STO STIMANDO?



- ◆ Accertare le finalità della stima è altrettanto importante.
- ◆ Il fine della stima può fare variare il valore finale (entro limiti certi).

Analisi delle caratteristiche

◆ INTRINSECHE

- composizione materiale
- parametri oggettivi
- diritti di terzi

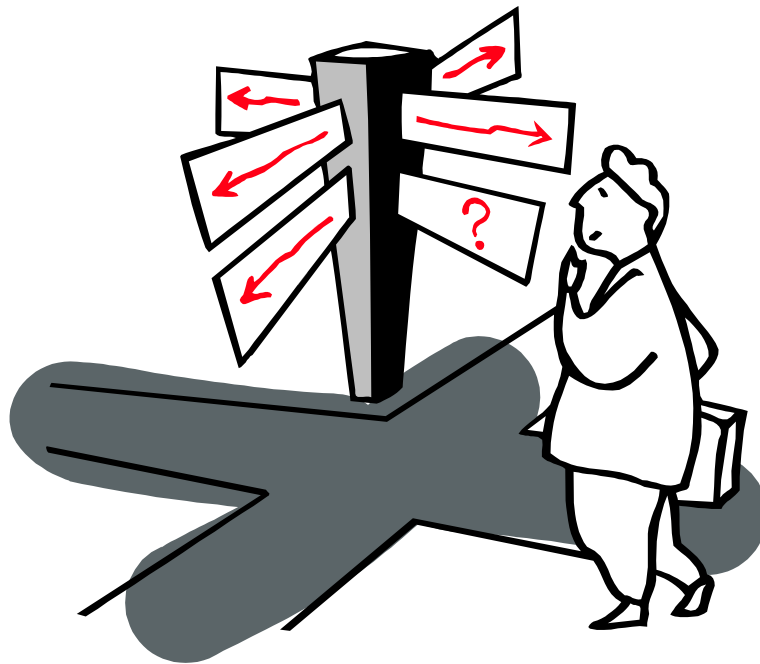
◆ ESTRINSECHE

- condizioni del mercato
- intorno ambientale
- imposizioni fiscali
- gravàmi

Ulteriori informazioni

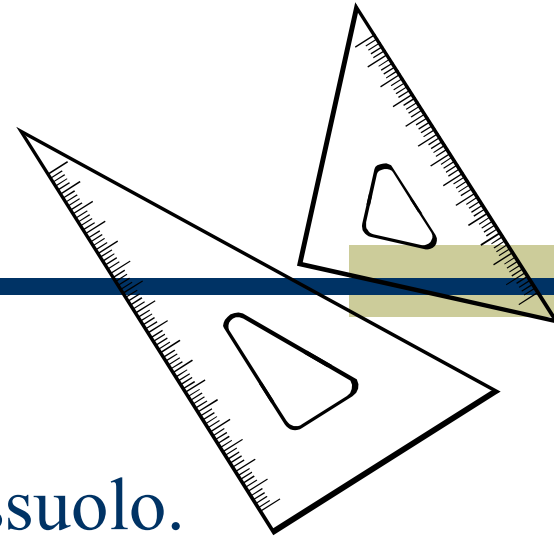
- ◆ **DEPERIBILITA'**: mancata manutenzione – frutti pendenti
- ◆ **NORMATIVA**: decadenza regolamento urbanistico o varianti – decadenza permessi o concessioni
- ◆ **MARGINE DI RISCHIO**: normalmente si riflette sul tasso di capitalizzazione

Scelta del metodo di stima



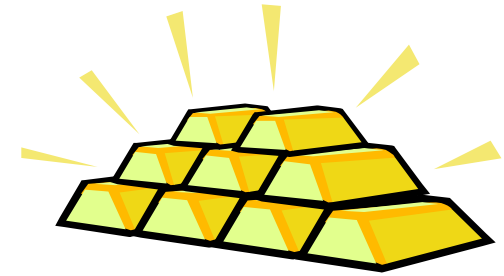
- ◆ Parametri fisici
- ◆ Parametri economici
- ◆ Norme speciali

Parametri fisici



- ◆ TERRENI: sottosuolo – soprassuolo.
- ◆ AREE URBANE: potenzialità – trasformazione.
- ◆ FABBRICATI: superfici – volumi.
- ◆ “non immobili”: casi limite

Parametri economici



- ◆ Tutti gli immobili che “ordinariamente” forniscono un reddito continuativo e costante
- ◆ “non immobili” – casi limite

Regimi vincolati di stima



- ◆ TERRENI: servitù di elettrodotto – espropri
- ◆ FABBRICATI: ricostruzione (senza incidenza dell'area) – sopraelevazione
- ◆ “non immobili” - accessione (anche inversa)

Espressione del valore



- ◆ VALORE “ATTUALE”
- ◆ VALORE “ORDINARIO”
- ◆ VALORE “A CORPO”
- ◆ VALORE “A MISURA”