STIMA DEGLI IMMOBILI

Metodologie di formazione del valore di stima

Al Nome SSmo. di Dio, e così sia.

Questo dì . . . . Stima fatta da me . . . . Perito eletto da . . . . e dico Stima del podere detto . . . . Portatomi personalmente nella faccia del luogo, e considerato tutto quello è da considerarsi, ed osservarsi, e fatte tutte le dovute detrazioni, specie della Tassa di Redenzione, e repetendo il SSmo. Nome di Dio come sopra, stimato secondo la mia perizia, e coscienza il suddetto podere, è riconosciuto ascendere il suo vero, e giusto prezzo alla somma di scudi . . . dico . . .

N. N. Stimatore mano propria.

Introduzione:

- Stimare gli immobili significa prevedere il più probabile valore.
- La maggiore e particolare difficoltà è quella di rendere “scientifica” e “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

- QUANTITATIVE
  - numero vani
  - metri quadri / metri cubi
  - numero servizi igienici
- QUALITATIVE
  - panorama
  - inquinamento
  - finiture

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

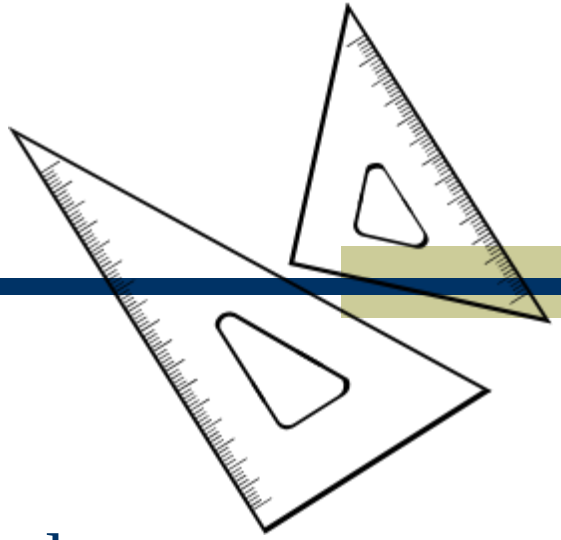
Scelta del metodo di stima

1° Comparativo - MCA

2° Finanziario

3° Costi

Comparativo



- TERRENI: sottosuolo – soprassuolo.
- FABBRICATI: superfici – volumi.

> "*il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*"
>
> *"Il mercato fisserà il prezzo del soggetto di stima come ha fissato quello degli immobili comparabili."*

Finanziario

- "Tutti gli immobili che "ordinariamente" forniscono un reddito continuativo e costante
- "AREE URBANE: potenzialità – trasformazione.
- ""immobili atipici" – casi limite

Costi

- Assicurazioni
- Casi residuali dove non c’è mercato

Espressione del valore

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