

STIMA DEGLI IMMOBILI

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI LUCCA

CORSO DI ESTIMO - MODULO 1

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

A solid orange horizontal bar at the bottom of the slide.

Introduzione:

Quando è necessario effettuare una Stima degli immobili?

Introduzione:

Nelle Compravendite **NON SI APPLICA** l'Estimo.

In questo caso la valutazione dell'immobile viene concordata fra le parti, cioè il prezzo sarà determinato dall'incontro tra domanda ed offerta.

Apprezzare il nostro lavoro: Fare una relazione di stima scritta solo se il cliente richiede esplicitamente una stima dell'immobile (normalmente prima di metterlo in vendita) per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Nelle Divisioni, Vendite Giudiziarie e Concordati **SI APPLICA** l'Estimo.

In questi casi la valutazione dell'immobile è necessaria ed indispensabile.

Introduzione:

Stimare un immobile significa prevedere il più probabile valore che il bene può avere all'interno del mercato.

Per effettuare una valutazione immobiliare è importante saper rendere "scientifica e oggettiva" una materia che può essere influenzata da elementi emozionali o comunque soggettivi.

Il valutatore riporterà ogni informazione all'interno della sua perizia di stima.

Origini:

• *Al Nome SSmo. di Dio , e così sia.*
• *Questo di Stima fatta da me Perito eletto*
• *da e dico Stima del potere detto Porta-*
• *tomì personalmente nella faccia del luogo , e conside-*
• *rato 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 potere , è riconosciuto ascendere il suo vero ,*
• *e giusto prezzo alla somma di scudi . . . dico . . .*

N. N. Stimatore mano propria.

Fare una stima oggi:

La redazione di una perizia di stima oggi deve contenere:

- INCARICO
- ACCERTAMENTO / CERTIFICAZIONE
- VALUTAZIONE
- LIMITI E ASSUNZIONI

Fare una stima oggi:

Parte relativa all'incarico

- Dati del **Professionista**: nome e cognome, codice fiscale, domicilio, numero matricola iscrizione al Collegio
- Dati del **Committente**: nome e cognome, codice fiscale, residenza/domicilio
- **Finalità** della stima: compravendita, mutuo, divisioni, vendite giudiziarie, bilancio societario, per danni... (può variare il valore entro limiti certi)
- **Date di riferimento**: di incarico, di sopralluogo, di consegna della relazione, di riferimento della valutazione

Fare una stima oggi:

Parte relativa all'accertamento / certificazione

- Dati dell'**immobile**: individuazione del bene che stiamo stimando, accertamento della tipologia, descrizione sintetica o dettagliata, accessi, confini, referenze catastali (conformità planimetria catastale e intestazione ditta)
- **Titolarità**: indicazione del titolo di provenienza (compravendita, successione, decreto di trasferimento...) con estremi dell'atto, registrazione e trascrizione
- Situazione **urbanistica**: storia dell'edificazione (tramite acquisizione dei titoli abilitativi, disegni, certificazioni di agibilità, atti d'obbligo edilizio...) e indicazione della conformità tra stato di fatto e stato autorizzato

Fare una stima oggi:

Parte relativa all'accertamento / certificazione

- Situazione **Edilizia**: presenza di amianto, sismica, acustica, salubrità...
- **Impianti**: certificazione energetica, di impianto termico, di impianto elettrico, eventuale autorizzazione allo scarico...
- **Diritti e Gravàmi**: presenza di ipoteche, pignoramenti, servitù, atti d'obbligo, possibili prelazioni, locazioni, diritti reali...
- **Comodi**: potenzialità di trasformazione del bene...

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla Valutazione

- Analisi delle caratteristiche
 - Quantitative: metri quadri, metri cubi, numero dei vani, numero dei servizi igienici...
 - Qualitative: panorama, finiture, inquinamento, esposizione...
- Ulteriori informazioni
 - Deperibilità: mancata manutenzione, frutti pendenti
 - Normativa: decadenza regolamento urbanistico o varianti, decadenza permessi o concessioni
 - Margine di rischio: normalmente si riflette sul tasso di capitalizzazione

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla **Valutazione**

- Definizione della **superficie commerciale**: SEL, SIN, SIL... con i rispettivi **rapporti mercantili** in base alle destinazioni dei vani (utili, accessori, pertinenze...)
- Ponderazione dei **pregi e difetti** del **soggetto di stima**

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima
 1. **Comparativo** (MCA)
 2. **Finanziario**: Capitalizzazione diretta, Flusso di cassa scontato
 3. **Costi**: Costo di costruzione deprezzato, Costo di trasformazione...

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima

1. **Comparativo (MCA)**

Si può utilizzare per la stima di Terreni (sottosuolo-soprassuolo) e Fabbricati (superfici-volumi) purché vi sia mercato.

“Il mercato fisserà il prezzo del soggetto di stima come ha fissato quello degli immobili comparabili.”

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima

- 2. **Finanziario**: Capitalizzazione diretta, Flusso di cassa scontato

- Si può utilizzare per la stima degli immobili che forniscono un reddito continuativo e costante, per le aree urbane (potenzialità-trasformazione), per immobili atipici e casi limite.

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla **Valutazione**

- Scelta del metodo di stima

3. Costi: Costo di costruzione deprezzato, Costo di trasformazione...

Si può utilizzare per la stima in ambito di assicurazioni o in casi residuali dove non c'è mercato.

Fare una stima oggi:

Parte relativa alla Valutazione

- Espressione del più probabile Valore di Mercato
 - Attuale
 - Ordinario
 - A corpo
 - A misura

Fare una stima oggi:

Parte relativa ai Limiti e Assunzioni

- Indicare i limiti dell'incarico: tutto ciò che non è stato fatto dal professionista (mancata verifica materiali inquinanti, mancato accertamento aventi diritto alla prelazione, non esperimento di indagini geologiche o geotecniche, specifico esonero di accertamenti da parte della Committenza, mancato reperimento atti, certificati o titoli...)
- Eventuali ipotesi assunte: ordinarietà della situazione urbanistica, assenza di gravàmi...

Esempio di Relazione di Stima:

FINE MODULO 1

CORSO DI ESTIMO - MODULO 1

RELATORI: GEOM. IRENE EVANGELISTI, GEOM. SILVIA MICHELETTI

A solid orange horizontal bar at the bottom of the slide.