

La relazione di stima

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**

La relazione di stima

1. Premessa e scopo della stima
2. Descrizione generale dell'immobile
3. Relazione tecnica
4. Valutazione
5. Conclusioni
6. Allegati

Premessa e scopo della stima

- Committente
- Scopo della stima
- Oggetto della stima
- Presentazione dell'elaborato di stima

1.

Descrizione generale

- Tipo, caratteristiche generali e destinazione
- Ubicazione e confini
- Dati catastali
- Proprietà e provenienza
- Situazione urbanistica

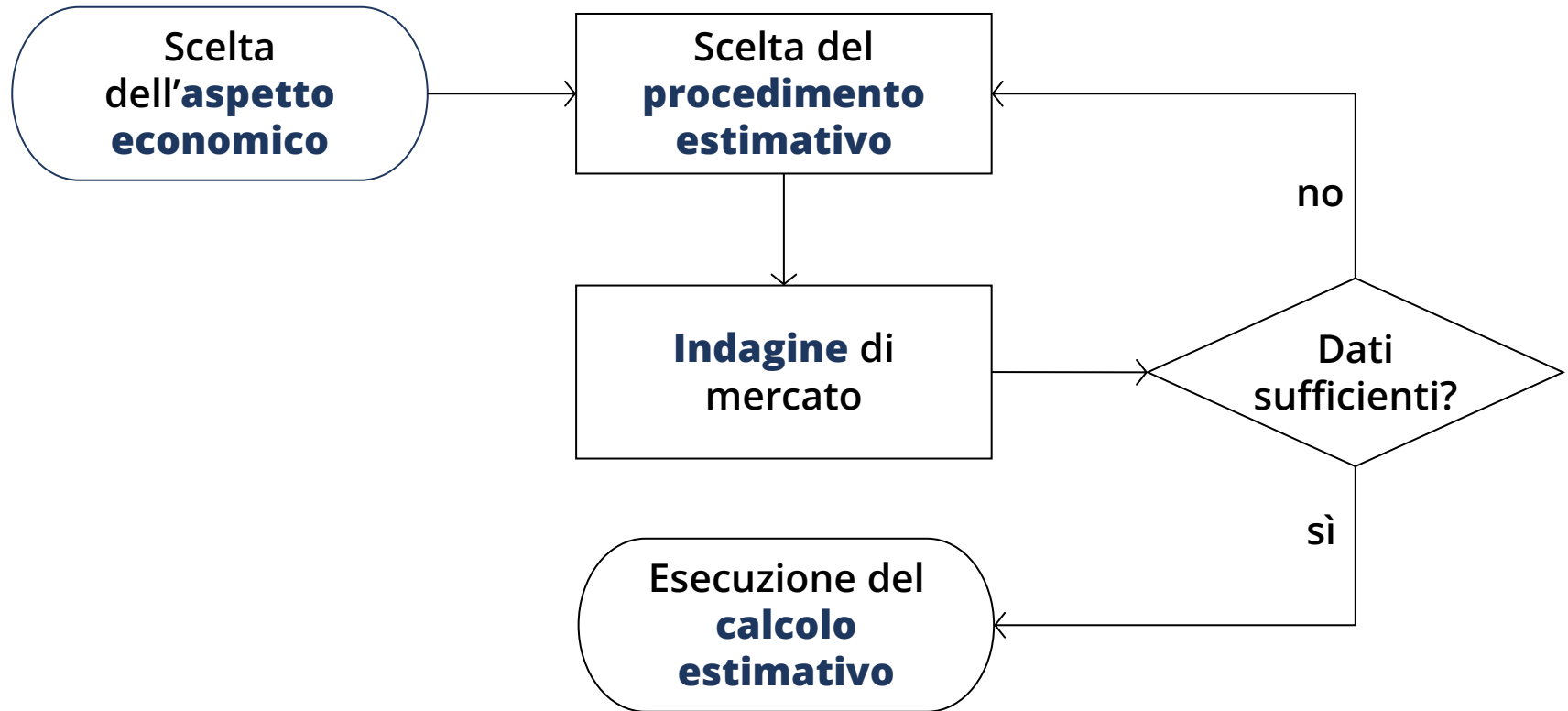
2.

Relazione tecnica

- Caratteristiche posizionali estrinseche
- Caratteristiche posizionali intrinseche
- Caratteristiche tecnologiche
- Caratteristiche produttive

3.

La valutazione



4.

La scelta dell'aspetto economico

- Il più probabile valore di mercato
- Il più probabile valore di trasformazione
- Il più probabile valore complementare
- ...

4.1.

Le indagini di mercato

- Consultazione degli atti di compravendita
- Interviste dirette ad operatori
- Analisi della pubblicistica
(pubblicità legale, portali di annunci, ...)
- Analisi della letteratura specializzata
- Fonti indirette varie
- ...

4.2.

La scelta del procedimento estimativo

- Stima a vista
- Stima storica
- Stima per comparazione diretta monoparametrica
- Stima per comparazione diretta pluriparametrica
- Stima per capitalizzazione del reddito
- Stima per valore di trasformazione
- Stima per *market comparison approach*
- ...

4.3.

Conclusioni

- Riassunto della procedura di stima
- Riassunto delle operazioni eseguite
- Riassunto delle principali assunzioni
- Esposizione del valore stimato
- Illustrazione delle eventuali cautele e limiti della stima

5.

Allegati

- Visure catastali e tavolari
- Certificati di destinazione urbanistica
- Norme e tavole del piano regolatore
- Mappe catastali, planimetrie, ...
- Foto dell'immobile
- Schede delle compravendite prese a riferimento
- ...

6.

Fine

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**