

## Indicazioni importanti per la relazione di stima

1. La descrizione del bene deve riguardare le caratteristiche posizionali estrinseche, posizionali intrinseche e tecnologiche (ed eventualmente produttive).
2. La descrizione dei comparabili non deve essere un copia/incolla del testo che trovate nell'annuncio. State facendo una relazione di stima, non potete scrivere *"trattasi di uno splendido appartamento"*!
3. Come sapete, la stima si fonda su prezzi reali di mercato. Tuttavia, ai soli fini dell'esercitazione per l'esame, vi concedo di utilizzare, come comparabili, beni immobili che trovate nei portali di annunci di vendita. In questo caso, però, dovete scontare i valori di offerta (mediamente del 10%, anche se andrebbe valutato caso per caso) per i motivi che vi ho già spiegato a lezione.
4. La stima dei prezzi marginali è il cuore della valutazione. È necessario che vengano opportunamente giustificati (non basta indicare un valore senza alcun commento su come è stato determinato).
5. La verifica di divergenza dei prezzi corretti è un passaggio necessario e deve essere riportato e commentato nella relazione.