

www.aliceappunti.altervista.org

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE

FACOLTA' DI INGEGNERIA

INDIRIZZO INGEGNERIA CIVILE/EDILE

**“COME ESEGUIRE LA VALUTAZIONE DI MERCATO
RELATIVA AD UN IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE”**

-ESERCITAZIONE PER IL CORSO DI ESTIMO-

DI

ALICE QUAGLIA

**ELEMENTI DI CUI SI COMPONE LA DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE
QUANDO SI ESEGUE UNA VALUTAZIONE DI MERCATO:**

- **IMMAGINI:** si riportano alcune immagini relative all'edificio di cui si è eseguita la stima.
- **PIANTE DEL CATASTO**
- **PIANTINE DELL'EDIFICIO**
- **UBICAZIONE**
- **DESTINAZIONE D'USO**
- **RENDITA CATASTALE**
- **UBICAZIONE CATASTALE**
- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** tale descrizione deve tener conto dell'individuazione in ambito territoriale, dei vincoli di commerciabilità, delle servitù (elementi che limitano le funzioni del bene), delle caratteristiche intrinseche, del grado di finitura e del grado di manutenzione, nonché degli elementi di incremento e decremento del valore dell'immobile.
- **SUPERFICIE COMMERCIBILE**
- **VALUTAZIONE DI MERCATO:** tale valutazione è possibile anche grazie alla stima di edifici simili a quello oggetto di analisi, rilevata tramite la consultazione di prezzari. Molto importante, infatti, quando si esegue una stima, è seguire un CRITERIO DI OMOGENEITA'. I valori di mercato si basano poi anche su principi di ORDINARIETA' e PERMANENZA DELLE CONDIZIONI.

Si suppone che si voglia determinare il valore di un appartamento facente parte di un palazzo. La valutazione di mercato sarà allora così eseguita:

• **UBICAZIONE:**

“Immobile facente parte di una porzione del fabbricato di recente/vecchia costruzione ubicato in (nome città) e situato in via (oppure: con accessi pedonali da via... a via), destinato ad uso di civile abitazione, situato al (n°) piano del fabbricato stesso.”

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** L'intero edificio è rappresentato al catasto di (nome città) nel foglio di mappa (n°), dalle particelle (n°) in parte.... (n°) in parte e (n°) in parte. Giusta tipo mappale che la società venditrice ha presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di (nome città) in data.....

• **RENDITA CATASTALE:** Euro.

• **DESTINAZIONE D'USO:** Civile abitazione.

• **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** L'immobile fa parte di una porzione del corpo di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in (nome città), composto da (n°) appartamenti (aggiungere “per ogni scala” se esiste più di un complesso di edifici insieme), con accessi pedonali/carrabili da via a via

(Se esiste più di un complesso di edifici insieme, ciascuno con un ingresso indipendente, occorre aggiungere: “il fabbricato è disimpegnato da (n°) ingressi condominiali distinti dai numeri interni (n° civici). Ingresso e pozzo scala contando da destra/sinistra verso sinistra/destra, guardando il fabbricato da via).

L'immobile oggetto di studio è ubicato in via e più precisamente con accesso dall'ingresso condominiale n° L'edificio è provvisto/sprovvisto di vano scala e ascensore.

• L'immobile è situato al piano (n°) a destra/sinistra rispetto al suddetto ingresso e pozzo scala guardando da via.... ed è composto da (n°) vani, compresa la cucina oltre accessori, come meglio figura rappresentato nella planimetria allegata.

La strada è identificata dalle vigenti disposizioni urbanistiche locali sotto la classificazione di

L'immobile è ubicato in una zona tranquilla o residenziale/commerciale/industriale....., con ingresso privato (se presente giardino aggiungere: “...e immerso in mq di verde di proprietà condominiale” oppure “...e immerso in mq di verde di proprietà pubblica o comunale”). Risulta ben/non servito dalle principali linee dei mezzi pubblici.

• L'edificio è provvisto di parcheggi pubblici/privati.

(Se è presente garage privato aggiungere: “...è annesso all'immobile un box ripostiglio/posto macchina al piano terra/interrato con accesso da via e da via ed è esattamente il (n°) per chi entri da via e contando in senso antiorario/orario. Detto posto macchina/box meglio figura rappresentato nella planimetria allegata).

• Eventualmente aggiungere: “E' condominiale/di proprietà anche lo spiazzo/cortile/piano terreno tra i pilotis/autoclave/vano ripostiglio.....

• Si è dato atto delle servitù apparenti/esistenti tra il fabbricato in oggetto e quelli a destinazione commerciale (per canne fumarie/ pozzo artesiano con cisterna/ per appoggio scaletta giardino pensile/ antenne televisive....).

- Si accede alla porta d'ingresso dell'immobile tramite una rampa di **scale/ ascensore**.

RIPORTARE DESCRIZIONE/AMPIEZZA DEI VANI PRESENTI NELL'IMMOBILE, COMPRESA LA LORO UBICAZIONE RELATIVA:

- 1) ingressi;
- 2) corridoi;
- 3) sale/salotti;
- 4) mansarde;
- 5) camere da letto;
- 6) studi;
- 7) cucine;
- 8) bagni;
- 9) ripostigli;
- 10) soffitte;
- 11) cantine;
- 12) balconi/terrazze/verande;
- 13) disimpegni;

- La superficie totale dell'immobile quindi è di **.....mq**.
- Per quanto concerne lo stato dell'abitazione, **ottime/buone/non buone** sono le condizioni con cui si presenta sul mercato.
- E' dotato di riscaldamento singolo/centralizzato. Presenta inoltre una zona giorno **ampiamente/scarsamente** illuminata.
- Ingressi, soggiorni e disimpegni sono eseguiti in **(materiale pavimentazione)**. Nelle camere è messo in opera **(materiale pavimentazione)**. Nelle cucine è messo in opera un pavimento **(materiale)**. Nelle terrazze sono messe in opera **(materiale)**. Nei bagni i pavimenti sono realizzati in **(materiale)**. Il rivestimento della cucina e dei bagni è realizzato **(materiale pareti)**.
- Per quanto riguarda i vincoli di commerciabilità essi sono rappresentati da.... Oppure: l'abitazione risulta esente dagli ultimi, risultando quindi commercializzabile a tutti gli effetti.
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:**

<u>UNITA' IMMOBILIARI</u>	<u>SUPERFICIE LORDA</u>	<u>COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE</u>	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE</u>
Appartamento		1	
Terrazze		0,50	
TOTALE			

Il coefficiente di destinazione identifica il particolare uso delle singole componenti.

- **VALUTAZIONE DI MERCATO:** In base a ricerche di mercato è stato possibile tracciare una stima sintetica del più probabile valore dell'immobile. Esso è ottenuto, infatti, tramite il paragone e la stima di edifici ad esso analogo basati sulla consultazione di prezziari.

- Dal settimanale di annunci periodici/dalla rivista bisettimanale (nome) del (data, numero, anno) sono emersi i seguenti annunci relativi ad unità immobiliari con caratteristiche quanto più simili a quelle dell'oggetto della stima....

(Riportare annunci delle pubblicazioni. Dopodiché realizzare la seguente tabella riassuntiva):

<u>APPARTAMENTI</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>mq</u>	<u>EURO/MQ</u>	<u>PREZZO</u> <u>(euro)</u>
Primo			
Secondo			
Terzo			
Quarto			
Quinto			
Sesto			
Settimo			
Ottavo			
Nono			
Decimo			

TOTALE			

Dal confronto con questi valori di mercato è possibile, dunque, determinare il valore dell'immobile oggetto del mio studio.

- **VALORE ORDINARIO UNITARIO:**

prezzo totale stimato in euro : superficie totale stimata in mq = euro/mq

- **VALORE ORDINARIO RELATIVO ALLA SUPERFICIE DELL'APPARTAMENTO:**

superficie dell'appartamento in mq x valore ordinario unitario in euro/mq = valore totale stimato dell'appartamento in euro

Il prezzo dell'immobile risulta quindi essere pari aeuro.

Il valore è stato ottenuto confrontando il valore di edifici con caratteristiche simili. Tuttavia esso è il risultato di approssimazioni; infatti gli edifici riportati presentano le seguenti differenze con il nostro edificio.....