

---

## RELAZIONE DI STIMA e DATI CATASTALI

---

*Il perito nel redigere la relazione di estimativa deve seguire un certo ordine logico e porre in evidenza le principali condizioni estrinseche ed intrinseche ai fine della valutazione del bene oggetto di stima:*

### 1. **PREMESSA:** io sottoscritto *Geom.* .....

### 2. **DESCRIZIONE dell'immobile e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche:** **condizioni estrinseche**

- la *zona* in cui è ubicato l'immobile: centro storico, fra centro e periferia, periferia, zona con complessi popolari, zona riservata a complessi popolari o ultrapopolari.
- *infrastrutture:* vicinanza a negozi, uffici, banche, ospedali, scuole, chiesa, farmacia, attrezzature sportive, ecc.
- *collegamenti* esistenti con le altre zone della città: con strade comunali sufficienti o meno al fabbisogno, linee pubbliche di trasporto sufficienti o meno, parcheggi, ecc.
- *vicinanza a zone verdi* e salubrità della zona: presenza di giardini e parchi pubblici, zone ricreative, viali alberati, vicinanza di industrie che inquinano l'aria, panoramicità della zona, ecc.
- *intensità del traffico e dei rumori* della zona: vicinanza a strade ad alta intensità di percorrenza, zona trafficata per vicinanza di centri commerciali, industriali, discoteche, traffico e rumorosità nelle zone vicine allo stadio, ecc.

### **condizioni intrinseche**

- *esposizione:* su strade principali o secondarie, su cortili, giardini, ecc.
- *orientamento delle facciate principali:* Nord, Sud, ecc.
- *luminosità:* coeff. di luminosità =  $K = \text{sup. ambiente} / \text{sup. finestre}$
- *tipologia dell'edificio:* civile, economico, popolare, ecc.
- *cubatura e superficie coperta:* indice di intensità = cubatura edificio/sup. coperta
- *esistenza di servitù*
- *numero dei vani ed ampiezza, distribuzione dei locali*
- *il grado di finitura* del fabbricato e delle singole unità immobiliari
- *Età del fabbricato* (epoca di costruzione)
- *Caratteristiche degli impianti esistenti* (con rispetto di tutte le normative in vigore).
- *Accorgimenti tecnici* (isolamento acustico e termico, ecc.).
- *Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti.*
- *Stato di conservazione e manutenzione al momento della stima*
- *Vincoli giuridici e possibili trasformazioni*
- *Vincoli del Piano Regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc.*

### 3. **UBICAZIONE:** comune, via e numero civico, nominativo del proprietario, provenienza dell'immobile se da compravendita o successione o altro.

### 4. **DATI CATASTALI:**

- Partita n° .....
- Ditta: nome ....., Mappale n° ...../sub. .... Ubicazione..... Via ....., n° ....., piano .....
- Categoria ..... Classe .....
- Consistenza catastale: vani, m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>
- Tariffa o rendita catastale (dal certificato catastale)

### 5. **ASPETTO GIURIDICO:**

- controllo delle pratiche edilizie e della loro regolarità
- concessione edilizia n° ..... data ..... comune di .....
- abitabilità o agibilità n° ..... data ..... comune di .....
- se vi sono domande di condono edilizio
- se vi sono mutui ipotecari
- se il fabbricato è libero o occupato da inquilino