

LA RELAZIONE DI STIMA

Spesso il perito è chiamato ad esporre in una **relazione scritta** le motivazioni e i risultati della stima eseguita, sia che questa rientri nell'attività di consulenza giudiziale, sia che si tratti di stima stragiudiziale.

Tale **documento relazionale** prende il nome di **relazione di stima**

La relazione di stima deve consistere in una **ordinata, chiara, precisa, circostanziata** analisi del problema, dei **percorsi seguiti** dal perito per pervenire al **giudizio conclusivo**, dell'**assunzione dei dati elementari** e di tutte le **elaborazioni** compiute. In particolare deve emergere con chiarezza l'**aspetto economico** richiesto, il **procedimento** seguito e le **conclusioni** tratte in perfetta applicazione dei fondamentali principi di giustizia e rigore logico.

Formalmente la relazione di stima si suddivide in:

- ✚ una **premessa** sull'incarico ricevuto
- ✚ una **descrizione** del bene oggetto di stima
- ✚ una **fase di ricerca ed elaborazione** dei dati elementari
- ✚ una **conclusione** contenente la risposta al quesito posto.

DESCRIZIONE DEL BENE - FABBRICATO

La descrizione del bene oggetto di stima costituisce la prima e fondamentale fase di ogni valutazione ed il perito dovrà analizzare le caratteristiche del bene evidenziando quelle che hanno maggiore incidenza sul valore in modo da individuare, anche, i beni che si possono effettivamente considerare simili.

Le caratteristiche da riportare nella descrizione possono essere:

- ✚ **caratteristiche intrinseche**: quelle interne al fabbricato
- ✚ **caratteristiche estrinseche**: quelle esterne al fabbricato
- ✚ **aspetti legali e catastali**

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DA RIPORTARE NELLA RELAZIONE DI STIMA

Caratteristiche estrinseche	Caratteristiche intrinseche	Aspetti legali e catastali
<ul style="list-style-type: none"> - Ubicazione rispetto al centro della città - Presenza di vie di comunicazione (strade, ferrovie, linee urbane, ecc.) - Presenza di servizi pubblici (scuole, negozi, ecc.) - Qualità del tessuto urbanistico e sociale circostante 	<ul style="list-style-type: none"> - Destinazione d'uso (fab. civili, rurali, industriali) - Tipologia edilizia (casa singola, casa condominiale, ecc) - Tipologia costruttiva (muratura, cemento armato, prefabbricato, - Qualità delle finiture - Qualità degli impianti - Età e stato di manutenzione - Dimensione 	<ul style="list-style-type: none"> - Regolarità del titolo abilitativo alla edificazione - Esistenza e regolarità della dichiarazione catastale - Certificazione di conformità degli impianti - Mutui ipotecari - Contratti di affitto in corso - Diritti reali

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Tipologia	Descrizione
MURATURA	Il fabbricato è costituito da grossi muri di mattoni che impongono una "pianta bloccata" (in quanto non si può facilmente modificare la pianta interna) e una modesta dimensione delle aperture (porte e finestre), per non indebolire la struttura. I solai sono in laterizio o, negli edifici antichi, in legno. Il numero dei piani in elevazione è modesto. La muratura può svolgere, in nuovi fabbricati, anche una funzione estetica ("muratura a faccia vista"). Nei vecchi edifici la muratura può essere di sassi.
CEMENTO ARMATO	E' composto da una intelaiatura di pilastri e travi, da solai, dalla copertura e da murature leggere di tamponatura e di divisione interna. Si possono realizzare fabbricati con un numero elevato di piani, con ampie aperture e con forme architettoniche particolari.
PREFABBRICATO	E' basato sull'utilizzo di elementi prodotti industrialmente, di tipo lineare (travi, pilastri, ecc.), piani (pareti, pannelli, ecc.) e tridimensionale (interi vani o unità immobiliari). Per la sua economicità e per il modesto livello delle finiture è adatto per l'edilizia residenziale più economica e per l'edilizia industriale e rurale.
ACCIAIO	E' basato sull'utilizzo di travi e pilastri d'acciaio. Si possono realizzare edifici molto alti (grattacieli) e ottenere forme architettoniche molto particolari (torre Eiffel) o, più comunemente, grandi fabbricati (es. fonderie).