
STIMA DI UN FABBRICATO IN BASE AL VALORE DI MERCATO
STIMA SINTETICA E/O ANALITICA AD USO DIDATTICO

Una unità immobiliare facente parte di un fabbricato civile ad uso abitativo, ubicato in un piccolo comune sito in una zona nota al candidato, sarà oggetto di compravendita.

Da indagini effettuate si è rilevato che l'u.i. in questione:

- 1) necessita di opere di rifacimento dell'impianto idraulico-sanitario eseguibili tra 4 mesi con un costo di € 6.197,48;
- 2) ha in dotazione l'impianto di riscaldamento autonomo completamente nuovo il cui costo è stato valutato in € 4.131,66 e tale dotazione è cosa eccezionale per l'u.i. in esame;
- 3) è stato contratto, 12 anni fa, un mutuo ipotecario di € 25.822,84 estinguibile in 20 anni con rate semestrali anticipate al 14%. Al momento della stima sta per scadere la 25ª rata.
- 4) l'u.i. è situata al piano terreno ed ha una superficie abitabile di 84 m²;
- 5) il fitto mensile anticipato ammonta a € 180,76 ed è da ritenersi ordinario.

Per i calcoli si utilizzi il saggio commerciale el 6%.

Assumendo con giusto criterio ogni altro dato mancante, il candidato stimi il valore di mercato dell'immobile utilizzando, a proprio piacere, il metodo analitico o sintetico ed esponendo il tutto nella relazione di stima comprensiva di:

- premessa
- descrizione del fabbricato
 - condominio/fabbricato
 - appartamento da stimare
- scopo e procedimento di stima
- stima del valore ordinario
- eventuali aggiunte e detrazioni
- calcolo del valore di mercato
- conclusioni