

LA FASI DI UNA STIMA

Le fasi di una stima rappresentano il **percorso logico** che il perito deve seguire a partire dall'**incarico** ricevuto, fino alla stesura della **relazione di stima**.

Si evidenziano le diverse fasi della stima con riferimento alla valutazione di un fabbricato

La prima fase è quella relativa all'*accettazione dell'incarico*.

La seconda fase consiste nella *raccolta dei dati e delle informazioni* necessarie per la stima e ciò può avvenire mediante:

1. **Sopralluoghi per l'analisi e l'eventuale rilievo (misurazione del bene):**
nel corso di questa operazione è utile raccogliere tutte le informazioni riguardanti il bene e, in particolare, gli elementi necessari per la scelta (o la conferma) dell'aspetto economico e quelli per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare.
2. **Visite presso i diversi uffici:**
 - **Agenzia del territorio:**
 - **Servizi catastali:** per ricavare i dati catastali.
 - **Conservatoria dei registri immobiliari** (Servizi Ipotecari dell'Agenzia del Territorio), per l'accertamento della proprietà e dell'esistenza di eventuali vincoli oppure di iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli, nonché per l'eventuale rilevazione dei dati di mercato.
 - **Ufficio tecnico comunale**, per rilevare, mediante visura del PRG, le informazioni relative alla destinazione urbanistica dei beni, alle relative NTdA (Norme Tecniche di Attuazione) e per ottenere informazioni sull'eventuale esistenza di vincoli all'utilizzo o alla trasformazione del bene insieme all'acquisizione di copie delle pratiche edilizie, ecc.;
 - **Ufficio dell'Amministratore condominiale** (solo per unità immobiliari in condominio) per rilevare la presenza di eventuali debiti come, per esempio, le spese di amministrazione non pagate.
3. **Analisi dei dati e delle condizioni di mercato:**
 - si deve verificare la correttezza e la completezza dei dati catastali di identificazione degli immobili risultanti presso la Conservatoria;
 - si deve verificare la correttezza e l'aggiornamento degli atti catastali presso il Catasto;
 - si deve verificare la conformità degli immobili alla normativa urbanistica.
4. **Analisi delle condizioni di mercato:**
deve essere prima di tutto individuato il segmento di mercato nel quale il bene da stimare si colloca; successivamente devono essere rilevati i dati utili all'allestimento del "quadro mercantile", che sono diversi a seconda del procedimento estimativo che verrà adottato, per esempio:
 - canoni d'affitto, spese di parte padronale, saggio di capitalizzazione, nel caso di stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
 - valori di mercato e misure degli immobili, nel caso di una stima sintetica monoparametrica.

La terza fase è rappresentata dalle "*scelte procedurali*": **aspetto economico e procedimento estimativo**. Spesso questa fase è contemporanea alle prime due: in genere l'aspetto economico è indicato nell'incarico oppure è dedotto dalle informazioni ricavate nel corso dei sopralluoghi mentre il procedimento di stima va scelto dopo l'aspetto economico, ed è condizionato, soprattutto, dal mercato e dai dati che esso può fornire.

La quarta fase consiste nell'"*applicazione del procedimento di stima e nel calcolo del valore del bene e delle eventuali aggiunte e detrazioni, comodi e scomodi*": si tratta, pertanto, di operazioni relative ai **conteggi** per il calcolo del più probabile valore del bene.

La quinta fase consiste nella "*redazione della relazione di stima e raccolta degli allegati*".