

La perizia di stima: cos'è e come si calcola.

La **perizia di stima** in genere si riferisce ad un immobile o ad un compendio immobiliare e consiste in un elaborato composto da un testo articolato, con parti numeriche, nonché grafici ed immagini, redatta al fine di rappresentare una completa ed esaustiva descrizione del bene stimato e valutarne, di conseguenza, la sua natura economica-commerciale.

Nella perizia di stima sono riportate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (struttura portante, materiali, ubicazione, carico di resistenza, valori termici, estremi della concessione edilizia, estremi di identificazione catastale, certificati di agibilità o di abitabilità, età dalla sua realizzazione, qualità delle rifiniture, servizi pubblici in zona, ecc.)

È indicato inoltre la scelta e la rappresentazione del *metodo di stima* e del *criterio di stima* utilizzati. Spesso il metodo di stima è identificato dai criteri di stima che, sono tutti riconducibili, secondo la migliore dottrina, in:

1. criterio del valore di mercato;
2. criterio del valore di costo o di produzione;
3. criterio del valore di surrogazione o di sostituzione;
4. criterio del valore di trasformazione;
5. criterio del valore complementare.

Il procedimento di stima adottato nella valutazione con il “criterio del valore di mercato” è una stima sintetica comparativa monoparametrica. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima.

Nel procedimento, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale. Il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile risulta essere la superficie interna così come definita in base agli usi e alle consuetudini locali.

Tale procedimento di stima richiede dunque la rivelazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico “superficie” , sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento.

Tale vincolo viene aggirato introducendo una serie di coefficienti correttori con lo scopo di reintrodurre all'interno del procedimento di stima, le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare si farà riferimento:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione, alla presenza di infrastrutture (scuole, ospedali, parchi pubblici ecc.),
- alle caratteristiche del fabbricato all'interno del quale è posto l'immobile oggetto di stima,
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture ecc.).