

STIMATRIX®: L'ESPERIENZA DI MATTEO

Nessuna formula, nessun calcolo, attraverso STIMATRIX® Matteo è riuscito a stimare il valore della sua casa

di Tiziano Venturelli



Il punto di partenza

Nell'anno scolastico 2011/2012, la classe 5^AE dell'Istituto per geometri "G. Guarini" di Modena, ha sviluppato un progetto di studio sugli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare, applicando la teoria estimativa mediante l'ausilio del software STIMATRIX®.

Matteo, studente della classe, seguito dall'insegnante di sostegno e da un tutor esperto del software, ha partecipato al corso pomeridiano in cui si articolava il progetto.

Visto l'interesse e il coinvolgimento di Matteo, gli insegnanti, la prof. Angela Bonara e il prof. Venturelli Tiziano, hanno deciso di proseguire lo studio del software anche durante le ore di lezione del mattino e di finalizzare questa esperienza allo svolgimento della seconda prova dell'esame di Stato del ragazzo.

Raccontando tra amici di quest'attività, è nata l'idea di

far conoscere ad una platea più ampia l'esperienza di Matteo, parlando del team che lo ha supportato e sottolineando i punti di maggior valore del progetto.

Le caratteristiche di STIMATRIX®

STIMATRIX® è un software tecnico, specifico per svolgere valutazioni immobiliari conformi agli Standard Internazionali. Un primo e forte elemento di interesse per Matteo, verso questa applicazione, è stata la possibilità, attraverso connessioni dirette con google maps e street view, di georiferire gli immobili (ricercandone la posizione), vedere da vicino gli edifici direttamente sul territorio e acquisire le loro immagini all'interno delle rispettive schede del programma.

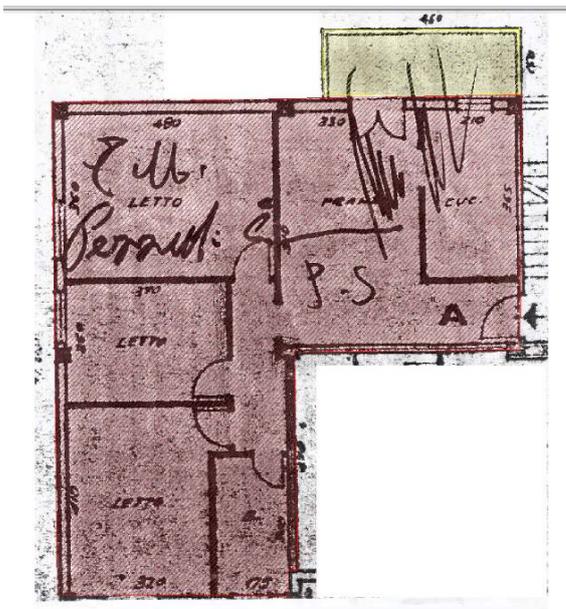
L'utilizzo di STIMATRIX® consente inoltre di creare apposite "schede anagrafiche" per ogni soggetto (persona coinvolto, a vario titolo, nelle valutazioni e, analogamente, di "schede immobili" per ogni immobile considerato.

Le persone che hanno partecipato al progetto di Matteo sono state i suoi familiari e alcuni suoi docenti. La ricerca delle informazioni necessarie alla creazione delle schede anagrafiche (fotografie, date di nascita, indirizzi, ecc), è diventata un momento di conoscenza che ha portato ad uno scambio reciproco e nuovo tra il ragazzo ed i suoi insegnanti.

Analogamente, anche lo scambio di informazioni sulle rispettive abitazioni, ha collaborato all'instaurarsi di un clima di familiarità, ben superiore a quello che normalmente si crea nelle aule scolastiche. Matteo, infatti, attraverso l'ausilio di fotografie, ha potuto mostrare il luogo in cui vive, la sua camera e in generale la sua casa e ciò che la circonda, e nello stesso tempo ha "visto" le case dei suoi insegnanti.

STIMATRIX® consente di gestire facilmente vari tipi di files.

Matteo, con l'uso di Paint, ha disegnato, con grande soddisfazione, il suo logo di valutatore immobiliare. Poi, utilizzando la funzione di poligonazione presente nel programma (che corrisponde sostanzialmente a un foglio di autocad), ha imparato a calcolare la superficie commerciale delle unità immobiliari direttamente dalla planimetria catastale con semplici clic del mouse. Ha acquisito familiarità nel caricare e archiviare foto e altri tipi di immagini.



Il lavoro di Matteo

Fatte tutte queste premesse veniamo all'obiettivo e all'articolazione dell'attività realizzata per l'esame di stato del ragazzo: la valutazione del suo appartamento.

Matteo ha svolto il ruolo di *valutatore*, simulando l'attività di un qualsiasi geometra che effettua valutazioni, iniziando a raccogliere dati e informazioni sul bene da stimare. La madre ha svolto invece il ruolo del *richiedente* la valutazione.

In autonomia, Matteo ha fotografato i vari ambienti del suo appartamento, sia all'interno che all'esterno, e ne ha reperito la planimetria catastale.

Ha compilato la scheda anagrafica della madre e la scheda dell'immobile, inserendo le caratteristiche principali e caratterizzanti il suo appartamento;



LE BASI

Capua (CE)

16 novembre 2012
dalle 9.00 alle 18.00



LE BASI

Roma

19 ottobre 2012
dalle 9.00 alle 18.00



LE BASI

Brescia

24 ottobre 2012
dalle 9.00 alle 18.00

ha caricato e archiviato le fotografie, ha collegato la planimetria catastale calcolandone la superficie commerciale.

Ha inoltre effettuato la ricerca di beni immobili simili, da utilizzare come comparabili nella valutazione, attraverso interviste ad alcuni docenti, ed ha inserito tutte queste informazioni nelle apposite schede del software. Ha valutato il suo appartamento seguendo un percorso semplificato, ma completo dal punto di vista estimativo.

Il lavoro è stato così presentato alla commissione dell'esame di Stato.

Risultati di quest'esperienza

I risultati di questa importante, partecipata e nuova esperienza sono da presentarsi su due distinti livelli: uno emozionale e uno più prettamente didattico.

Dal punto di vista emozionale, Matteo ha visto con stupore e orgoglio il valore della sua casa, ha risposto con partecipazione alle sollecitazioni e ai tempi di lavoro proposti, ha affrontato, pur con difficoltà ridotte, lo stesso tipo di lavoro proposto ai compagni, facendo stupire la commissione d'esame nel mostrare un lavoro così ben svolto.

Dal punto di vista didattico, invece, ha conseguito un miglioramento delle sue competenze informatiche relative alla creazione e alla gestione di vari tipi di files, ha imparato ad orientarsi nelle sezioni: "anagrafiche", "immobili", "perizie" dell'applicativo STIMATRIX®, riconoscendo i campi da compilare per giungere alla valutazione immobiliare.

Ha raggiunto l'obiettivo che gli era stato assegnato, aumentando la conoscenza e la consapevolezza delle caratteristiche che influenzano il valore della casa in cui vive.

Data della valutazione giovedì 21/06/2012	
Data del rapporto giovedì 21/06/2012	
Stima della casa di Matteo	
Numero della pratica 4	
Richiedente valutazione ***** **** ***	
Valutatore studente Matteo Pezzetti Via NONANTOLANA, 343 - 41100 MODENA - MO Tel. 059 25 31 95	
Tipo di Valutazione Dimostrativa	
Stato della pratica Terminata	
Oggetto Stima casa Matteo - Via Nonantolana	
Valore 267.104,25 € Diconsi Euro duecentosessantasettemilacentoquattrovigolaventicinque	

perCorsi
di Estimo

Tel. 0376 263305

Fax 0376 263304

info@perCorsidiEstimo.it

www.perCorsidiEstimo.it

Seguici su:

