



**Giovanni Battista Cipolotti**

# Preparazione all'esame di estimo dell'agente immobiliare

Guida al superamento della prova con simulazione  
dei quiz di estimo generale, immobiliare, rurale, legale



Dario Flaccovio Editore



L'estimo è una materia particolarmente complessa, fondata su elementi di economia, matematica, logica e conoscenze tecniche. Gli aspiranti agenti immobiliari che si preparano all'esame di abilitazione incontrano spesso numerose difficoltà nel riuscire a coniugare i principi teorici della disciplina alla pratica professionale.

L'autore ha messo a frutto l'esperienza pluriennale di docente presso i corsi di preparazione all'esame, dove il costante confronto con i corsisti ha fatto emergere le maggiori criticità normalmente evidenziate dagli stessi nell'approccio ad una materia così particolare come l'estimo.

Il presente volume affronta la preparazione del candidato all'esame di estimo, la cui prova scritta è di norma costituita da domande a risposta multipla. Utilizzando i test pubblicati da diverse Camere di Commercio, per ogni domanda sono indicate le risposte previste, l'individuazione di quella corretta e la spiegazione a questa con il richiamo teorico e il ricorso all'esemplificazione pratica.

Il volume è diviso in quattro parti, relative agli aspetti dell'estimo generale, di quello immobiliare, agrario e legale.

**GIOVANNI BATTISTA CIPOLOTTI**, è ricercatore e docente universitario di Estimo. È formatore nei corsi di preparazione all'Esame di Stato, all'abilitazione per agenti immobiliari, di aggiornamento per professionisti, di preparazione per la qualifica di valutatore immobiliare. Svolge attività libero professionale come valutatore immobiliare ed esperto di estimo. È autore di numerosi articoli e volumi sulla materia.



Giovanni Battista Cipolotti

# Preparazione all'esame di estimo dell'agente immobiliare

Giovanni Battista Cipolotti

Preparazione all'esame di estimo dell'agente immobiliare

ISBN 9788857909516

© 2019 by Dario Flaccovio Editore s.r.l. - tel. 0916700686

[www.darioflaccovio.it](http://www.darioflaccovio.it)  
[www.webintesta.it](http://www.webintesta.it)  
[magazine.darioflaccovio.it](http://magazine.darioflaccovio.it)  
[darioflaccovioeventi.it](http://darioflaccovioeventi.it)

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

L'editore dichiara la propria disponibilità ad adempiere agli obblighi di legge nei confronti degli aventi diritto sulle opere riprodotte.

La fotocopiatura dei libri è un reato.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941 n. 633. Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata dagli aventi diritto/dall'editore.

## Indice

Premessa .....	pag. 7
PARTE I	
Estimo generale.....	» 9
PARTE II	
Estimo immobiliare.....	» 51
PARTE III	
Estimo agrario.....	» 97
PARTE IV	
Estimo legale.....	» 127
APPENDICE 1 - Estimo generale .....	» 145
APPENDICE 2 - Calcolo finanziario .....	» 151
APPENDICE 3 - Catasto .....	» 153

## Premessa

Ai sensi della legge 3 febbraio 1989 n. 39 presso ciascuna Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura è istituito il ruolo degli agenti di affari in mediazione, nel quale devono iscriversi coloro che svolgono o intendono svolgere l'attività di mediazione.

Il ruolo è distinto in tre sezioni: per gli agenti immobiliari, merceologici e muniti di mandato a titolo oneroso.

L'iscrizione al ruolo, abilitante l'esercizio dell'attività di mediazione, richiede il godimento dei diritti civili, la maggiore età, l'aver conseguito il diploma di scuola superiore e il superamento di un esame, il cui accesso è subordinato alla frequentazione di un apposito corso preparatorio.

Le prove d'esame (scritto e orale) per gli agenti immobiliari vertono su nozioni di legislazione sulla disciplina della professione di mediatore, di diritto civile con specifico riferimento ai diritti reali, alle obbligazioni, ai contratti ed in particolare al mandato, alla mediazione, alla vendita, locazione o affitto di immobili ed aziende, all'ipoteca, nozioni concernenti l'estimo, la trascrizione, i registri immobiliari, il Catasto, le concessioni, autorizzazioni e licenze in materia edilizia, la comunione ed il condominio di immobili, il credito fondiario ed edilizio, i finanziamenti e le agevolazioni finanziarie relative agli immobili.

Questo volume affronta la preparazione del candidato alla prova di estimo, la cui prova scritta è di norma costituita da una serie di domande a risposta multipla.

Basandosi sui test pubblicati da diverse Camere di Commercio per ogni domanda sono indicate le risposte previste, l'individuazione di quella corretta e la spiegazione a questa.

L'approccio didattico utilizzato nell'esposizione è diretto e pratico, coerente con l'eterogenea preparazione culturale degli aspiranti agenti immobiliari e con le finalità della prova d'esame.

In particolare, ho messo a frutto l'esperienza pluriennale di docente presso i corsi di preparazione all'esame, dove il costante confronto con i corsisti mi ha permesso di rilevare le maggiori criticità normalmente evidenziate dagli stessi nell'approccio ad una materia così particolare come l'estimo.

**1) L'estimo è una disciplina che:**

- A. esprime giudizi economici sui beni
- B. calcola i prezzi di beni economici
- C. valuta i beni economici solo se sono in vendita

**[RISPOSTA A]**

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un bene economico, riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Compito dell'estimo è quindi, in sintesi, quello di attribuire una certa quantità di moneta ad un bene, il risultato non è tuttavia il prezzo del bene ma il suo valore. Benché i due termini nel linguaggio comune siano spesso utilizzati come sinonimi si riferiscono a due concetti diversi.

Il prezzo di un bene è un fatto storico e certifica che in un dato momento e luogo è stata ritenuta equivalente (tra un compratore ed un venditore) una certa quantità di moneta per quel dato bene. Lo scambio è avvenuto ed è per questo che il prezzo è un fatto storico, un dato del passato. Il valore, invece, è un giudizio, un atto previsionale il cui risultato è condizionato dallo scopo della stima.

Un bene possiede alcune proprietà intrinseche, proprie, naturali, come la massa, la temperatura, il volume, l'estensione; il valore di un bene è invece un fatto dell'uomo, è l'uomo che dà valore alle cose, come tale il valore non è una caratteristica oggettiva del bene ma soggettiva. La natura soggettiva del valore ne condiziona il risultato di stima ed è per questo che la stima si dice condizionata dallo scopo.

Si consideri, ad esempio, la necessità di valutare una certa quantità d'uva completamente danneggiata. Un possibile approccio valutativo è quello di definire l'equivalente in moneta del bene sulla base del vigente prezzo di mercato per quella varietà e qualità. Qualora il proprietario dell'uva sia un socio conferitore di una cantina o abitualmente ricorra alla vendita del bene la stima risulta sicuramente corretta. Si immagini, invece, che il proprietario del bene normalmente trasformi l'uva e commercializzi il vino così ottenuto, si supponga altresì che l'uva distrutta dal sinistro non sia surrogabile con altra. Il valore in questo caso non è riconducibile a quello di mercato dell'uva, ma a quello del vino ottenibile al netto dei costi di trasformazione. Due approcci valutativi completamente diversi riferiti allo stesso bene, entrambi corretti, condizionatamente dallo scopo della stima. Analogamente, con riferimento ad un fabbricato, potremmo essere chiamati a determinarne il valore di mercato, in ipotesi di volerlo alienare o acquistare, oppure il valore di costo, in ipotesi di indennizzo assicurativo.

Le esemplificazioni rilevano la natura soggettiva del valore: condizionatamente dal rapporto tra l'uomo e il bene cambia l'equivalente in moneta attribuibile allo stesso, nei casi considerati si è fatto ricorso al valore di mercato, al valore di trasformazione e a quello di costo.

Diverse possono essere le modalità (criteri di stima o aspetti economici) attraverso le quali, a seconda dello scopo, è possibile determinare il valore di un bene.

## 2) Che cosa si intende per estimo?

- A. disciplina che fornisce un giudizio di valore di un bene
- B. disciplina che regola i rapporti economici tra i beni
- C. disciplina che assegna un prezzo ad un bene economico

### [RISPOSTA A]

---

Il risultato della perizia di stima è un valore non un prezzo, quest'ultimo è infatti definito dal mercato, attraverso la contrapposizione della domanda e dell'offerta. Il prezzo di mercato di un qualunque bene, così come i rapporti economici tra i beni, salvo un intervento diretto dello Stato, si formano liberamente nel mercato, attraverso le scelte degli individui. Non è quindi compito dell'estimo quello di regolare i rapporti economici tra i beni.

L'estimo, invece, è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un determinato bene economico, riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione pratica. Tale giudizio si fonda sui prezzi di mercato, ad esempio dovendo stimare a valore di mercato un appartamento, si dovranno considerare i prezzi pagati per immobili simili e comparare questi al bene in stima.

## 3) Il giudizio di stima:

- A. è obiettivo e pertanto deve tenere in debito conto anche il così detto valore di affezione
- B. è scientifico, nel senso che consente di determinare valori certi in base a procedimenti matematici
- C. è a rischio di soggettività, ma basato su procedimenti scientifici e oggettivi

### [RISPOSTA C]

---

Il valore di un bene economico è un elemento soggettivo e si forma nel momento in cui il bene è in rapporto con l'uomo, ed è la natura di questi rapporti a determinarne il valore. Punto fondamentale della stima è così l'analisi dei rapporti economici-giuridici intercorrenti tra fatti, cose e persone implicati nella stima, da questa consegue la scelta del criterio valutativo adatto a risolvere il quesito di stima.

Ad esempio, si supponga di aver danneggiato il computer di un amico e di doverlo rimborsare; il rapporto economico intercorrente tra danneggiato e bene rileva facilmente come l'equivalente in moneta sia il valore di mercato, ovvero quanto necessario per sostituire il bene perso. Si supponga ora di aver cagionato lo stesso danno, ma in un al-



tro contesto, di essere in particolare l'ultimo addetto alla catena di montaggio dello stabilimento produttivo, con il compito di incasolare il prodotto, che caduto dal bancone si rompe. Dovendo anche in questo caso rimborsare il danneggiato, appare evidente come l'equivalente in moneta non sia il valore di mercato, ma il costo di produzione. Per il proprietario la sostituzione del bene perso non ne richiede l'acquisizione sul mercato, ma una nuova produzione. Il valore è quindi soggettivo.

Benché il valore sia soggettivo, la perizia di stima dev'essere oggettiva, attraverso criteri logici e dati rilevati il perito non deve esprimere una sua personale opinione, ma interpretare correttamente fatti, cose e persone implicati nella stima. In particolare, come il giudice non si sostituisce alla legge ma la interpreta, analogamente il perito non si sostituisce al mercato ma lo interpreta.

Il processo di valutazione si basa su dati di fatto e ipotetici: i primi sono quelli misurati (ad esempio la superficie di un appartamento), i secondi sono oggetto di stima, attinenti a risultanze da verificarsi secondo determinate condizioni ipotetiche. La valutazione richiede sempre almeno un dato ipotetico, ovvero una supposizione inserita nel processo di stima dal perito e in questo senso sussiste il rischio di soggettività.

#### 4) Per prezzo si intende:

- A. la previsione che si può fare in merito alla quotazione di mercato di un bene economico
- B. il costo che si deve sostenere per produrre e mettere sul mercato un bene economico
- C. quanto effettivamente è stato pagato in un dato istante e luogo per un determinato bene economico

#### [RISPOSTA C]

Per prezzo si intende quanto effettivamente è stato pagato in un dato istante e luogo per un determinato bene economico, come tale il prezzo è un dato storico, riferito cioè ad una compravendita avvenuta. Tizio e Caio hanno ritenuto equivalente quella quantità di moneta a quel determinato bene. Diversamente il valore è un atto previsionale, ad esempio la stima a valore di mercato di un appartamento è una previsione sulla quantità di moneta che con ogni probabilità si potrebbe realizzare in un dato mercato e momento in una libera compravendita. Come tale quindi il valore di mercato si riferisce ad un ipotetico scambio non ancora avvenuto.

#### 5) I settori dell'estimo sono:

- A. rurale, civile e idro-geologico
- B. ambientale, civile e dei servizi
- C. rurale, civile e ambientale

**[RISPOSTA C]**

---

L'estimo è una disciplina che insegna a formulare giudizi di valore intorno a beni economici e a seconda del settore applicativo la manualistica tende a distinguere:

- l'estimo rurale relativo alla stima dei fondi rustici e delle aziende agrarie;
- l'estimo civile inerente la valutazione degli immobili ad uso residenziale, commerciale, direzionale, ecc.;
- l'estimo ambientale o dei beni pubblici riferito a beni non compravendibili, ad esempio un lago, una montagna, un parco.

L'idrogeologia si dedica allo studio delle acque e non si è soliti definire un estimo dei servizi.

**6) Le valutazioni microestimative si riferiscono:**

- A. ai beni privati
- B. ai beni pubblici
- C. ai beni di limitato valore economico

**[RISPOSTA A]**

---

L'estimo ambientale o dei beni pubblici si occupa di una particolare casistica, quella dei beni ambientali o pubblici. In tale contesto i diritti di proprietà non sono definiti, conseguentemente non è possibile la compravendita e quindi la definizione di un prezzo.

In determinate circostanze sussiste tuttavia la necessità di definirne il valore, si pensi ad esempio al caso di ristoro del danno ambientale, di queste particolari valutazioni si occupa l'estimo ambientale, talvolta chiamato macroestimo. Di converso il termine microestimo in taluna bibliografia viene utilizzato con riferimento ai beni privati, quelli cioè tradizionalmente soggetti alle logiche dell'economia di mercato.

**7) Un bene economico può avere:**

- A. un unico valore nello stesso momento
- B. più valori nello stesso momento
- C. più valori solo se è un bene surrogabile

**[RISPOSTA B]**

---

Come in precedenza rilevato il valore è una caratteristica soggettiva del bene, un fatto dell'uomo, si forma nel momento in cui il bene è in rapporto con l'uomo e dipende dalla natura di questo rapporto.

Gli ipotetici compratore e venditore di un appartamento nel commissionare una stima saranno interessati a conoscerne il valore di mercato, ovvero l'equivalente in moneta

realizzabile in una libera compravendita. Viceversa, qualora fossimo interessati alla stipula di una polizza assicurativa, il valore di riferimento non è quello di mercato, bensì quello di ricostruzione del fabbricato.

La semplice esemplificazione rileva la contemporanea esistenza di almeno due diversi valori economici (mercato e costo) per lo stesso bene nello stesso momento, ambedue corretti in funzione dello scopo di stima. Esistono in particolare sei modalità alternative attraverso le quali attribuire valore al bene, definite aspetti economici o criteri di stima, e sono:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore complementare;
- il più probabile valore di capitalizzazione.

Teoricamente contemporaneamente uno stesso bene può essere valutato sulla base di tutti e sei questi aspetti economici con sei risultati diversi.

Un bene può quindi avere più valori nello stesso momento.

### **8) L'ordinarietà si riferisce:**

- A. alla situazione reale e attuale
- B. alla situazione dell'immediato futuro
- C. al concetto statistico di media

#### **[RISPOSTA C]**

Il valore di un bene è una previsione, ad esempio nell'attribuire il valore di mercato ad una unità residenziale si ipotizza l'esito di una libera compravendita. Proprio questo elemento, la previsione, distingue oltremodo il valore dal prezzo.

Dovendo stimare a valore di mercato un appartamento, sostanzialmente va determinato l'equivalente in moneta realizzabile in una libera compravendita. Si tratta quindi di fare una previsione, perché quel trasferimento non è ancora avvenuto, semmai si materializzerà in futuro. Da un certo punto di vista dobbiamo fare una scommessa sull'esito di un gioco (nel caso in specie la prossima compravendita). Gli esiti della ipotizzata compravendita immobiliare in oggetto potrebbero essere molto diversi, ad esempio un acquirente poco avveduto potrebbe pagare una cifra nettamente superiore, oppure un venditore in condizioni di necessità potrebbe essere costretto a svendere il bene. Le due circostanze richiamate, benché possibili, non sono quelle alle quali si deve riferire la stima, proprio perché la valutazione è un atto previsionale delle *enne* possibili

previsioni, il riferimento deve essere a quella di massima probabilità, alle condizioni medie, di massima frequenza, di maggior probabilità, ovvero alle condizioni ordinarie. Ed è proprio il riferimento a questa ipotesi, cioè a quella di ordinarietà, che conferisce carattere di scientificità all'estimo, altrimenti qualunque ipotesi risulterebbe possibile e accettabile. La valutazione deve quindi sottostare al principio di ordinarietà. Nella consapevolezza che trattasi di previsione, ovvero quanto manifestabile in futuro, per definizione ignoto, vanno considerate le circostanze ordinarie, interpretabili sotto il profilo statistico come quelle medie, di maggior probabilità di verificarsi. Il termine ordinario va quindi inteso sotto il profilo statistico come sinonimo di medio.

### 9) Il valore ordinario di un bene tiene conto:

- A. delle caratteristiche tecniche del bene oggetto di stima
- B. dei comodi e degli scomodi del bene oggetto di stima
- C. delle caratteristiche medie del bene oggetto di stima

#### [RISPOSTA C]

Il valore ordinario del bene oggetto di stima fa riferimento alle sue caratteristiche medie rispetto al campione comparativo considerato.

Esemplificando, dovendo valutare un appartamento di 97 metri quadrati si è preso in considerazione un campione di unità simili di noto prezzo e superficie; nel sottostante prospetto i dati del campione:

U.I.	Prezzo (euro)	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	120.000	80
2	150.000	107
3	145.000	10x0
4	135.000	87
5	165.000	110
<b>Totale</b>	<b>715.000</b>	<b>484</b>

Posto che il bene in stima si colloca nello stesso segmento mercantile, il rapporto di proporzionalità rilevato nel mercato tra prezzo (715.000 euro) e consistenza (484 m<sup>2</sup>) dei beni simili, dovrà essere uguale a quello tra valore ( $V_x$ ) e consistenza del bene in stima ( $sup_x$ ). Formalmente:

$$\sum \text{Prezzi} : \sum \text{sup} = V_x : sup_x$$

E quindi:

$$715.00:484 = V_x:97$$

Da questa risulta che il valore normale (ordinario o medio) del bene in stima è pari a 143.000 euro, in dettaglio:

$$V_x = \frac{715.000 \times 97}{484} = 143.300 \text{ euro}$$

Il valore ottenuto è detto *normale* o *ordinario* e corrisponde al valore del bene in stima qualora posto in condizioni medie rispetto al campione considerato.

Il valore di stima, invece, si ottiene correggendo il valore normale con delle aggiunte che tengono conto delle caratteristiche economiche per le quali il bene in stima è in condizioni migliori rispetto al campione e con delle detrazioni per le caratteristiche economiche per le quali è in condizioni inferiori rispetto al campione. Formalmente:

$$\text{valore di stima} = \text{valore normale} + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

#### 10) Il valore ordinario di un bene è:

- A. quello che generalmente si ottiene alla conclusione di una stima
- B. un valore di stima provvisorio che potrebbe coincidere col valore di stima definitivo
- C. un valore medio che si ottiene dopo aver applicato le correzioni necessarie

#### [RISPOSTA B]

Il valore ordinario, con riferimento alla domanda precedente, è pari a 143.300 euro, risultante dal valore medio di beni simili di noto prezzo.

Il valore di stima si ottiene da quello ordinario attraverso delle aggiunte o detrazioni di valore in funzione di quanto il bene in valutazione si differenzia dal campione.

Ad esempio, si supponga che le cinque unità precedenti siano prive del portoncino di ingresso blindato e munite di impianto d'aria condizionata, mentre l'unità in stima sia dotata di porta blindata ma priva d'aria condizionata. Al valore ordinario andrà applicata un'aggiunta di valore, in considerazione che il bene in stima è dotato del portoncino blindato, e una detrazione di valore in considerazione della mancanza dell'impianto d'aria condizionata.

Stimando in 1.000 euro il valore del portoncino di ingresso e in 4.000 l'impianto d'aria condizionata, risulterà:

$$\text{Valore normale (ordinario)} + \text{aggiunte} - \text{detrazioni} = \text{valore di stima}$$

$$143.300 + 1.000 - 4.000 = 140.300 \text{ euro}$$

Il valore ordinario potrebbe coincidere con il valore di stima nel caso in cui non sussistessero differenze tra il bene in valutazione e il campione considerato.

**11) Quale tra queste grandezze è una detrazione al valore ordinario di un bene?**

- A. esenzione temporanea d'imposte
- B. usufrutto
- C. eccessiva distanza da scuole, farmacie, mercato

**[RISPOSTA B]**

Le aggiunte e le detrazioni costituiscono le correzioni al valore normale in funzione delle differenti caratteristiche tra il bene in stima e il campione considerato, in particolare le aggiunte costituiscono algebricamente elemento addizionale pari al valore della caratteristica migliorativa del bene in valutazione (nel caso dell'esemplificazione precedente il portoncino di ingresso). Viceversa le detrazioni costituiscono il *minus* al valore ordinario, conseguente alle condizioni peggiorative del bene in stima rispetto al campione. Nel caso precedente (domanda n. 10) la mancanza dell'impianto d'aria condizionata.

Con riferimento alla domanda l'esenzione temporanea di imposte costituisce con ogni evidenza un'aggiunta di valore, potendo il bene in stima usufruire di questa opportunità. Banalmente, si consideri pari a 100.000 euro il valore ordinario di un appartamento, con un carico fiscale medio annuo pari a 2.000 euro. Si supponga di valutare un'unità identica alla precedente ma con un'esenzione fiscale valevole per i prossimi dieci anni. L'acquirente potrà godere di questa agevolazione, ovvero un risparmio annuo pari a 2.000 euro, il valore di stima del bene risulterà pertanto pari a quello ordinario con l'aggiunta dell'accumulazione iniziale di dieci annualità dal valore di 2.000 euro. In dettaglio:

$$Vm = 100.000 + 2.000 \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Posto

$$n = 10$$

$$r = 0,05$$

$$q = (1 + r)$$

Risulta:

$$Vm = 100.000 + 2.000 \frac{(1+0,05)^{10}-1}{0,05(1+0,05)^{10}}$$

$$Vm = 100.000 + 15.443 = 115.443 \text{ euro}$$

Nell'esemplificazione proposta l'esenzione fiscale costituisce una caratteristica economica di valore pari a 15.443 euro ed è una aggiunta al valore ordinario.

Qualora l'immobile risultasse invece gravato da un diritto di usufrutto, il diritto di trarre ogni utilità economica del bene è posto in capo ad un terzo soggetto e costituisce un *minus* di valore, da portare in detrazione al valore di mercato ordinario del bene. Sulla stima del valore di diritto di usufrutto si riferirà in seguito, assumendo in questa sede un valore del diritto pari, ad esempio, a 30.000 euro, il valore di stima dell'unità risulta pari a 70.000 euro, in dettaglio:

$$100.000 - 30.000 = 70.000 \text{ euro}$$

L'usufrutto costituisce quindi una detrazione di valore.

L'eccessiva distanza da scuole, farmacie, mercato costituisce invece uno scomodo, di cui si riferirà più avanti.

### 12) Le valutazioni estimative sono:

- A. calcoli percentuali
- B. previsioni
- C. descrizioni

#### [RISPOSTA B]

---

La previsione è il carattere immanente (proprio, tipico, coesenziale) del giudizio di stima, così recita il terzo postulato estimativo, e proprio in tale aspetto si sostanzia oltremodo la differenza tra prezzo e valore.

Stimare, ad esempio, in 140.000 euro il valore di mercato di un bene significa ipotizzare tale cifra quale equivalente in moneta realizzabile in una libera compravendita, fatto non ancora accaduto.

Il rapporto di stima è di norma costituito da una descrizione del bene oggetto di stima, così come può accadere che alcuni conteggi possano esprimersi in termini percentuali, ma descrizioni e calcoli percentuali non costituiscono il carattere tipico della valutazione.

### 13) Tra i seguenti valori di un bene immobiliare scegliere quello da ricercare:

- A. valore immobiliare
- B. valore di mercato
- C. valore di trasferimento

#### [RISPOSTA B]

---

Gli aspetti economici o criteri di stima sono le modalità con le quali è possibile attribuire valore ad un bene e questi sono: il più probabile valore di mercato, il più probabile

valore di costo, il più probabile valore di trasformazione, il più probabile valore complementare, il più probabile valore di surrogazione (qualcuno lo chiama di sostituzione) e il più probabile valore di capitalizzazione.

La locuzione "più probabile" risulta coerente con il carattere previsionale della stima, rispetto alle *enne* previsioni possibili il riferimento dev'essere a quella con le maggiori probabilità di verificarsi.

Valore immobiliare e di trasferimento non sono annoverati tra quelli di stima.

#### **14) Il più probabile valore di mercato è il:**

- A. valore ottenibile in una libera contrattazione per compravendita
- B. valore di recenti compravendite realizzate in loco
- C. valore scaturito dal borsino immobiliare

#### **[RISPOSTA A]**

---

Il più probabile valore di mercato di un bene si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in un determinato mercato e in quel dato momento.

È l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

I valori di recenti compravendite realizzate in loco (risposta B) sono invece i prezzi di mercato.

#### **15) Il valore di mercato di un bene immobile è:**

- A. sempre uguale al suo valore di costruzione
- B. indifferente rispetto al valore di costruzione
- C. mediamente il 30% in più del valore di costruzione

#### **[RISPOSTA B]**

---

La domanda verte sul rapporto tra costo di costruzione e valore di mercato.

In un'economia di mercato chi realizza una produzione sostiene dei costi per l'acquisizione dei necessari fattori produttivi, il prezzo di vendita di quanto realizzato si forma di norma dalla libera contrapposizione della domanda e dell'offerta. Il comportamento dell'offerta (i produttori) risente sicuramente dei costi sostenuti, ma non quello della domanda, che invece risente del reddito disponibile, dei gusti, della moda e altro ancora. Non sussiste quindi nessun rapporto prestabilito e fisso tra costo e valore di mercato.



**16) La stima per valore di costo corrisponde:**

- A. al valore ordinario del bene detratti i costi di costruzione
- B. ai costi ordinari e straordinari della gestione di un bene
- C. all'insieme dei costi necessari alla costruzione o ricostruzione di un bene

**[RISPOSTA C]**

Il più probabile valore di costo corrisponde alla somma delle spese che deve o dovrebbe sostenere un imprenditore puro per realizzare un certo bene. L'insieme dei costi necessari alla costruzione o ricostruzione di un bene fa riferimento alla figura astratta dell'imprenditore puro, figura economica che apporta nel processo produttivo soltanto l'organizzazione dei fattori produttivi. Nella pratica l'imprenditore è invece concreto e apporta all'interno del processo produttivo anche fattori produttivi in proprietà, per i quali non è quindi richiesta una fuoriuscita di denaro dall'impresa ad un soggetto esterno. Nella determinazione del valore di costo devono essere contabilizzati anche i costi relativi a tali fattori (somma delle spese che deve o dovrebbe sostenere).

Attribuire valore ad un bene in base al criterio del costo significa determinare l'equivalente in moneta in funzione di tutti i costi necessari alla sua costruzione (o produzione).

**17) Il valore di costo di ricostruzione si ottiene:**

- A. sommando tutti i costi necessari che si devono sostenere per realizzare l'opera
- B. dalla somma che occorre per ricostruire un dato bene deprezzato in rapporto allo stato di vetustà del bene preesistente
- C. dalla differenza tra le entrate e le uscite relative alla ricostruzione del bene

**[RISPOSTA B]**

Il valore di ricostruzione o riproduzione è dato dalla somma delle spese necessarie per riprodurre un bene esistente o già prodotto nel passato. È il valore di costo (o produzione) di un bene preesistente con l'impiego delle tecniche, dei mezzi e dei prezzi correnti al momento di stima. Questo andrà decurtato in funzione del deprezzamento subito dal bene dal momento di produzione a quello di stima, in funzione al suo grado di vetustà. Tale procedimento è comunemente definito del costo deprezzato.

**18) Un fabbricato danneggiato viene valutato in base al valore di:**

- A. costo di ricostruzione
- B. trasformazione
- C. mercato

**[RISPOSTA A]**

Il costo di ricostruzione trova una classica applicazione nella stima dei danni ai fabbricati, è in particolare a questo criterio che si richiama il così detto *valore assicurativo*, il valore di polizza del fabbricato.

**19) Un fabbricato ad uso pubblico per il quale non c'è un mercato viene stimato in base al valore di:**

- A. capitalizzazione
- B. trasformazione
- C. costo di ricostruzione deprezzato

**[RISPOSTA C]**

La stima a valore di mercato di un immobile in via principale si esegue attraverso la comparazione diretta, confrontando il bene in oggetto con un campione di beni simili di cui siano noti i prezzi di mercato. In certe circostanze questo non è possibile; con riferimento al contesto richiamato dalla domanda, un caso tipico è quello dei fabbricati ad uso pubblico (scuole, ospedali, caserme, ecc.). Tali fabbricati non sono infatti di norma soggetti a compravendita e quindi, in mancanza di un mercato di riferimento attivo, non è possibile la stima diretto-comparativa.

Venuta meno la possibilità del confronto diretto la stima si avvale della procedura indiretta: in tal caso i criteri di stima si riferiscono alla capitalizzazione del reddito o del costo.

Se al bene in oggetto è possibile attribuire un reddito autonomo, la capitalizzazione di questo può assumersi a metodo di stima del valore di mercato, applicando il principio "vale per quel che rende". Qualora all'immobile non sia attribuibile un reddito autonomo, la determinazione del costo di ricostruzione decurtato per vetustà (il così detto *metodo del costo deprezzato*) costituisce il metodo di stima utilizzabile.

Nella fattispecie richiamata dalla domanda, gli immobili ad uso pubblico, all'impossibilità della stima diretto-comparativa si associa anche la mancanza di un reddito autonomo attribuibile al bene in valutazione, pertanto la procedura di stima non può che individuarsi nel metodo del costo deprezzato.

**20) Per valore di trasformazione di un bene economico si intende:**

- A. i più probabili costi ordinari e straordinari necessari alla trasformazione del bene stesso
- B. il più probabile valore del bene trasformato al netto delle spese di trasformazione
- C. il valore del bene che è stato trasformato comprese le spese di trasformazione

**[RISPOSTA B]**

La stima per capitalizzazione e il computo metrico estimativo indicati nelle risposte A e C sono annoverati tra le stime analitiche, emerge così anche per esclusione la correttezza della seconda risposta.

Entrando nel merito della questione, i coefficienti di differenziazione sono dei numeri moltiplicatori da applicarsi alla quotazione media per ottenere la stima del bene considerato. Di seguito un semplice esempio numerico a chiarimento del concetto.

Nell'ambito di un dato segmento mercantile si è rilevato un prezzo medio pari a 5.000 euro/m<sup>2</sup>, le caratteristiche differenziali del bene in stima dalla condizione di ordinarietà sono state valutate attraverso i seguenti coefficienti:

Caratteristica	Coefficiente di differenziazione
Posizione	1,2
Impianti e finiture	0,9
Manutenzione	0,9

Il valore di stima unitario del bene risulta così pari a:

$$5.000 \times 1,2 \times 0,9 \times 0,9 = 4.860 \text{ euro/m}^2$$

La stima per valori unitari o tipici (detta anche per elementi costitutivi) consiste nel disaggregare il bene nei suoi elementi costitutivi, valutando singolarmente ciascuno e ottenendo il valore quale somma delle singole parti. Ad esempio, si supponga di stimare un fondo agricolo di 100 ettari complessivi ripartito a vigneto (40 ha), seminativo (30 ha) e frutteto (30 ha); la valutazione potrebbe esplicitarsi come segue:

Porzione fondiaria	Superficie (ha)	Prezzo (euro/m <sup>2</sup> )	Valore (euro)
Vigneto	40	90.000	3.600.000
Seminativo	30	40.000	1.200.000
Frutteto	30	70.000	2.100.000
Fondo	100		5.900.000

Sia la stima per coefficienti di differenziazione che quella per valori unitari sono annoverate tra le stime diretto-comparative o sintetiche; in ambedue i casi infatti il bene in valutazione è stimato da un confronto diretto con beni simili di noto prezzo.

## Elenco prezzi

Descrizione	U.M.	Prezzo (euro/u.m.)
....	....	....
Piastrelle	m <sup>2</sup>	60,00
Tinteggiatura soffitto	m <sup>2</sup>	9,00
....	....	....

## Computo metrico

Descrizione	Lunghezza (m)	Larghezza (m)	Quantità (m <sup>2</sup> )
....	....	....	....
Piastrelle	8	4	32
Tinteggiatura soffitto	8	4	32
....	....	....	....

## Stima dei lavori

Descrizione	Quantità (m <sup>2</sup> )	Prezzo (euro/U.M.)	Costo (euro)
....	....	....	....
Piastrelle	32	60,00	1.920,00
Tinteggiatura soffitto	32	9,00	288,00
....	....	....	....
Totale			2.208,00

Il computo metrico estimativo determina il costo complessivo dell'opera (2.208 euro nel parziale esempio), mentre il computo metrico quantifica i materiali e i lavori necessari in termini fisici (32 m<sup>2</sup> di piastrelle e altrettanti di tinteggiatura).

**72) Quale costo non va calcolato nella stima per valore di ricostruzione di un fabbricato in caso di danno?**

- A. l'area edificabile
- B. le spese di progettazione
- C. i contributi per i lavoratori

**[RISPOSTA A]**

Si prenda in considerazione il caso peggiore, di danno totale, con fabbricato completamente raso al suolo e si voglia stimare l'equo indennizzo spettante al proprietario.

In via generale e sintetica possiamo quantificare il costo complessivo di costruzione di un fabbricato (*CT*) dato da tre componenti, il valore di mercato dell'area edificabile

del reddito dell'ultimo anno, come previsto dalla prima risposta, comporterebbe un grossolano errore. Esemplicando, sia oggetto di stima un vigneto appena impiantato, non ancora in produzione quindi con un reddito dell'ultimo anno nullo, risulterebbe per capitalizzazione del reddito un valore di mercato pari a zero ( $VM = 0/r$ ).

La stima per capitalizzazione deve invece rapportarsi non al reddito dell'ultimo anno ma a quello ottenibile dal fondo in futuro, in condizioni di ordinarietà. Così il reddito da considerare è quello calcolato come media tra tutti quelli ottenibili nell'intero ciclo di vita del vigneto.

### 172) Quale tra i seguenti capitali resta escluso dalla stima a cancello aperto?

- A. i fabbricati per ricovero attrezzi
- B. le macchine aziendali
- C. gli impianti arborei

#### [RISPOSTA B]

La stima a cancello aperto implica la valutazione del solo capitale fondiario, resta pertanto escluso il capitale agrario. I fabbricati e gli impianti arborei fanno parte del capitale fondiario mentre le macchine aziendali costituiscono le scorte morte, facenti parte del capitale di scorta a sua volta componente del capitale agrario.

La stima a cancello aperto esclude quindi dalla valutazione il valore delle macchine aziendali, oltre a queste il bestiame e i prodotti di scorta.

### 173) Quale tra le seguenti opzioni è un'aggiunta al valore normale di un'azienda?

- A. un mutuo ipotecario
- B. fabbricati aziendali eccedenti l'ordinario
- C. una servitù di passaggio

#### [RISPOSTA B]

Iniziamo col vedere cos'è il valore normale, utilizzando un esempio.

Supponiamo di dover stimare un fondo di 15.000 m<sup>2</sup>, le compravendite di fondi simili rinvenute in zona sono le seguenti:

Compravendita	Prezzo pagato (euro)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Compravendita 1	90.000	18.000
Compravendita 2	112.000	22.000
Compravendita 3	54.000	11.000
<b>Totale</b>	<b>256.000</b>	<b>51.000</b>



**Acquistalo**