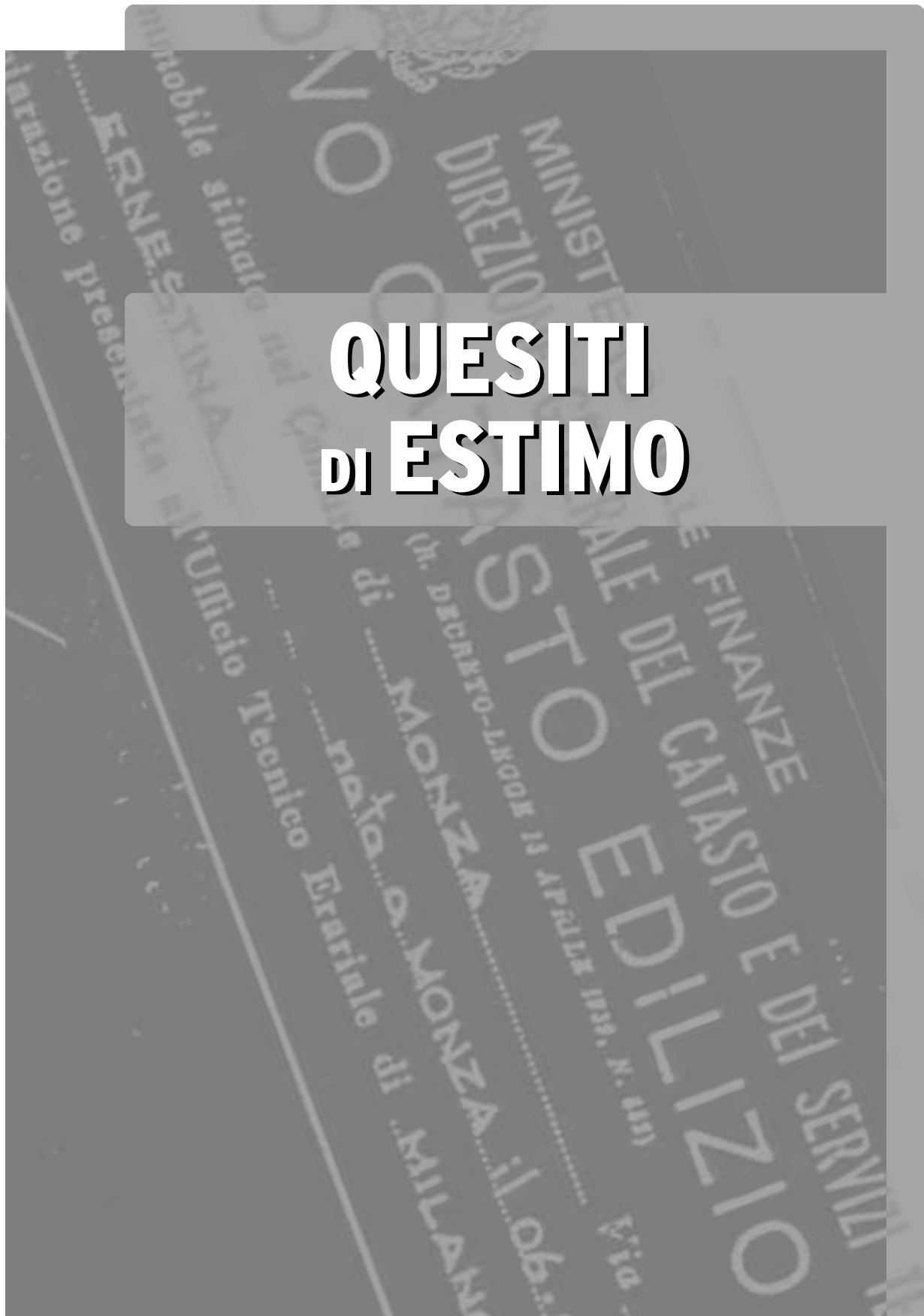


QUESITI DI ESTIMO



13

TEST DI VERIFICA

- ▶ **1** Che cosa si intende per valore a cancello aperto di un fondo rustico?
- ▶ **a** Il valore del fondo comprese le scorte
 - ▶ **b** Il valore del fondo senza le scorte
 - ▶ **c** Il valore del fondo comprese le scorte vive, ma non le scorte morte e i prodotti aziendali conservati per un futuro reimpiego
-
- ▶ **2** Fertilità, giacitura, altitudine, esposizione dei terreni e conformazione sono condizioni influenti sul valore dei fondi rustici. A quale categoria di caratteristiche appartengono?
- ▶ **a** Caratteristiche intrinseche
 - ▶ **b** Caratteristiche estrinseche
 - ▶ **c** Caratteristiche ambientali
-
- ▶ **3** In che cosa consiste la stima analitica di un fondo rustico?
- ▶ **a** Nella valutazione immediata del fondo senza ricorrere a elaborazioni e calcoli specifici
 - ▶ **b** Nella valutazione del fondo considerando valori attribuiti allo stesso in precedenti compravendite
 - ▶ **c** Nella capitalizzazione del Bf medio, costante e illimitato ritraibile dal fondo in condizioni ordinarie
-
- ▶ **4** Quale indennità dovrà corrispondere il proprietario di un fondo rustico affittato, in caso di miglioramento eseguito dall'affittuario?
- ▶ **a** Un'indennità pari al migliorato
 - ▶ **b** Un'indennità pari alla minor somma fra lo speso e il migliorato
 - ▶ **c** Un'indennità pari allo speso
-
- ▶ **5** In base a quale criterio viene effettuata la ripartizione delle spese nei consorzi di bonifica e di miglioramento?
- ▶ **a** In base alla grandezza fisica dei fondi
 - ▶ **b** In base al capitale fondiario dei fondi
 - ▶ **c** In base al beneficio che i fondi traggono dall'esistenza del consorzio

-
- ▶ **6** Quali parametri possono essere utilizzati nella stima sintetica parametrica di un fondo rustico?
- a) Sia parametri tecnici che economici
 - b) Solo parametri tecnici
 - c) Solo parametri economici
-
- ▶ **7** Su quali ipotesi si basa la determinazione del Bf attraverso il bilancio aziendale?
- a) Sull'ipotesi che l'azienda agraria sia concessa in affitto
 - b) Sull'ipotesi che l'azienda agraria sia gravata da un usufrutto
 - c) Sull'ipotesi che l'azienda agraria sia condotta direttamente dal proprietario
-
- ▶ **8** Come si stimano i prodotti di scorta di un'azienda agraria che non hanno mercato?
- a) Si ricorre al valore di surrogazione
 - b) Si ricorre al valore complementare
 - c) Si ricorre al valore di trasformazione
-
- ▶ **9** Quali spese devono essere considerate nella stima dei frutti pendenti con il procedimento dei redditi futuri?
- a) Le spese sostenute durante tutto il processo produttivo
 - b) Le spese sostenute fino al momento della stima
 - c) Le spese che dovranno ancora essere sostenute per portare a termine il processo produttivo
-
- ▶ **10** È richiesta la stima di un fabbricato civile in condizioni non ordinarie per la presenza di impianti insufficienti, un mutuo fondiario, spese straordinarie di manutenzione. Tali caratteristiche sono degli scomodi?
- a) Falso
 - b) Vero
 - c) Sono scomodi solo le spese straordinarie
-
- ▶ **11** Il Bf di un fabbricato civile, cioè il reddito capitalizzabile, rappresenta il reddito ritraibile attraverso la locazione.
- a) Falso
 - b) Vero
 - c) Vero solo se il fabbricante è effettivamente locato

► **1** Risposta esatta: **b**

Per valore di fondo rustico a cancello aperto si intende il valore del solo capitale fondiario, cioè della terra nuda, dei fabbricati rurali, delle piante arboree e di tutti i capitali stabilmente investiti sul fondo.

► **2** Risposta esatta: **a**

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del fondo, relative alle sue specifiche condizioni, mentre le caratteristiche estrinseche e ambientali sono proprie della zona in cui il fondo è locatizzato, per esempio, presenza di infrastrutture, distanza dai mercati e dai centri abitati ecc.

► **3** Risposta esatta: **c**

Per stima analitica si intende proprio la stima per capitalizzazione dei redditi che il fondo è in grado di fornire, mentre la risposta **a** fa riferimento alla stima a vista e la risposta **d** alla stima storica.

► **4** Risposta esatta: **a**

In base alla legge 203/1982, l'affittuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti eseguiti sul fondo pari al miglioramento, cioè all'aumento di valore del fondo al momento della restituzione dello stesso.

► **5** Risposta esatta: **c**

L'art. 860 c.c. stabilisce che le spese necessarie per esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere consorziali devono essere ripartite in ragione del beneficio che ciascun fondo trae dall'opera di bonifica o miglioramento.

► **6** Risposta esatta: **a**

È possibile rilevare sia parametri tecnici (per esempio, la superficie) sia economici (per esempio, il Reddito dominicale, il canone d'affitto) proporzionali ai valori di mercato dei fondi.



► **7** Risposta esatta: c

Nel caso di un'azienda agraria condotta dal proprietario, il Bf viene calcolato con la seguente equazione $Bf = Plv - (Q+Imp+Sv+Sa+St+I)$ che è l'equazione del bilancio estimativo aziendale.

► **8** Risposta esatta: a

Attraverso il valore di surrogazione è possibile stimare un bene che non ha mercato in base al prezzo di mercato di un altro bene simile.

► **9** Risposta esatta: c

Il procedimento dei redditi futuri permette di stimare i frutti pendenti calcolando la differenza fra il valore di mercato dei prodotti ottenibili dalla coltura e le spese che dovranno ancora essere sostenute per portare a termine il processo produttivo.

► **10** Risposta esatta: a

Le caratteristiche sopra elencate sono stimabili e danno quindi origine a detrazioni, mentre gli scomodi sono qualità non valutabili, ma che influiscono comunque sul valore del bene.

► **11** Risposta esatta: b

Un fabbricato civile può fornire un reddito al proprietario esclusivamente attraverso la locazione.

► **12** Risposta esatta: b

Risolviendo la proporzione $V_x : p_x = SP : Sp$ si ottiene $V_x = (SP/Sp) \cdot p_x$ che è la formula per determinare il valore ordinario di mercato di un bene attraverso la stima sintetica parametrica.

► **13** Risposta esatta: c

Per calcolare l'indice di utilizzazione bisogna risolvere la seguente formula $I_u = \text{Superficie copribile} / \text{Superficie totale}$, mentre le altre due risposte fanno riferimento rispettivamente all'indice di edificabilità e alla densità fondiaria di cubatura.

► **14** Risposta esatta: a

L'art. 1138 c.c. stabilisce che il regolamento condominiale è obbligatorio quando il numero dei condomini è superiore a dieci.

► **15** Risposta esatta: c

Il diritto di sopraelevazione può essere esercitato quando la sopraelevazio-