



VINCENZO CALVO

# STIME IMMOBILIARI ED ESTIMO

**ESTIMO GENERALE, LEGALE E SPECIALE  
STIMA DELLE AREE EDIFICABILI, DEI TERRENI E DEI DANNI**

CON SOFTWARE PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE



**SOFTWARE INCLUSO**  
CON SISTEMA G-CLOUD



GRAFILL

Vincenzo Calvo  
**STIME IMMOBILIARI ED ESTIMO**  
Ed. I (12-2020)

ISBN 13 978-88-277-0189-8  
EAN 9 788827 701898

Collana **Software** (137), versione eBook



Prima di attivare Software o WebApp inclusi  
prendere visione della licenza d'uso.

Inquadrare con un reader il QR Code a fianco  
oppure collegarsi al link <https://grafill.it/licenza>

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo  
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**ProntoGRAFILL**  
Tel. 091 226679



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.  
Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	p.	7
<b>1. GLOSSARIO</b> .....	"	9
<b>2. ESTIMO GENERALE</b> .....	"	12
<b>2.1. Principi generali</b> .....	"	12
<b>2.2. Procedimenti di estimativi</b> .....	"	13
<b>2.3. Stima Sintetica diretta</b> .....	"	14
<b>2.4. Stima indiretta</b> .....	"	17
<b>3. ESTIMO LEGALE:</b>		
<b>ASPETTI LEGISLATIVI E NORMATIVI</b> .....	"	23
<b>3.1. I danni – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	23
<b>3.2. Assicurazione danni – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	24
<b>3.3. L'espropriazione – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	28
<b>3.4. L'Espropriazione – Articoli del D.P.R. n. 327/2001,</b> T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. (Testo A) .....	"	29
<b>3.5. Le successioni ereditarie – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	42
<b>3.6. Le successioni ereditarie – Articoli</b> del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 « <i>Disposizioni in materia</i> <i>di soggetti e attività, integrità aziendale esemplificazione</i> <i>amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2,</i> <i>lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38</i> » .....	"	48
<b>3.7. Le servitù – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	50
<b>3.8. Le servitù – R.D. 27 febbraio 1936, n. 645</b> « <i>Appoggio coattivo di fili telegrafici e telefonici</i> ».....	"	58
<b>3.9. Le servitù – Legge 13 giugno 1907, n. 403</b> « <i>Passaggio di vie funicolari e linee teleferiche</i> ».....	"	59
<b>3.10. Le servitù – T.U. sulle acque e gli impianti elettrici</b> 11 dicembre 1933, n. 1775 (Elettrodotto coattivo).....	"	61
<b>3.11. Usufrutto – Articoli del Codice Civile</b> .....	"	63

3.12.	Enfiteusi – Articoli del Codice Civile.....	p.	70
3.13.	Enfiteusi – Articoli della Legge 22 Luglio 1966, n. 607 .....	"	72
3.14.	Enfiteusi – Articoli della Legge 18 dicembre 1970, n. 1138 .....	"	75
3.15.	Miglioramenti – Articoli del Codice Civile.....	"	77
3.16.	Miglioramenti – Legge 3 maggio 1982, n. 203 .....	"	78
3.17.	Miglioramenti nella mezzadria.....	"	81
3.18.	Miglioramenti nel possesso .....	"	81
3.19.	Miglioramenti effettuati da un terzo .....	"	82
3.20.	Miglioramenti effettuati da un proprietario temporaneo .....	"	82
3.21.	Miglioramenti effettuati da proprietari soggetti a condizione risolutiva .....	"	82
3.22.	Miglioramenti nei condomini .....	"	83
4.	<b>ESTIMO CIVILE</b> .....	"	84
4.1.	Fabbricati .....	"	84
4.2.	Stima parametrica dei fabbricati.....	"	86
4.3.	Stima per valori tipici dei fabbricati.....	"	90
4.4.	Stima indiretta per capitalizzazione del reddito netto annuo .....	"	90
4.5.	Aree edificabili .....	"	93
4.6.	Misura e valutazione delle opere edilizie .....	"	95
4.7.	Stima comparativa .....	"	109
4.8.	Il Condominio.....	"	109
4.9.	Spese condominiali.....	"	114
4.10.	Tabelle millesimali.....	"	114
4.11.	La tabella dei millesimi generali di proprietà.....	"	117
4.12.	La tabella ascensore.....	"	123
4.13.	La tabella scale .....	"	126
4.14.	La tabella autoclave .....	"	128
4.15.	La tabella riscaldamento .....	"	129
5.	<b>ESTIMO RURALE</b> .....	"	133
5.1.	Definizioni .....	"	133
5.2.	Le aziende agrarie e i criteri di stima.....	"	133
5.3.	La stima sintetica parametrica .....	"	134
5.4.	La stima per valori tipici.....	"	136
5.5.	La stima indiretta .....	"	137
5.6.	I piccoli appezzamenti .....	"	146
5.7.	Stima dei frutti pendenti e anticipazioni colturali.....	"	146
5.8.	Stima delle anticipazioni colturali .....	"	148
5.9.	Stima delle scorte.....	"	148

<b>6. INSTALLAZIONE E ATTIVAZIONE</b>	
<b>DEL SOFTWARE “STIMA”</b> .....	p. 150
6.1. Il software <i>Stima</i> .....	” 150
6.2. Requisiti hardware e software .....	” 150
6.3. Richiesta della password di attivazione del software .....	” 150
6.4. Installazione ed attivazione del software .....	” 151
6.5. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem).....	” 151
<b>7. MANUALE D’USO DEL SOFTWARE “STIMA”</b> .....	” 152
<b>BIBLIOGRAFIA E FONTI NORMATIVE</b> .....	” 157

## INTRODUZIONE

La parola estimo definisce in sé una disciplina che applica principi di economia, di matematica finanziaria, di diritto e di statistica. Grazie a questi principi è possibile attribuire a un bene economico una valutazione espressa in moneta.

La presente pubblicazione affronta tematiche relative all'estimo, illustrandone anche gli aspetti dal punto di vista normativo.

Il testo, che si apre con un glossario dei termini meno comuni e che ricorrono anche nella presente pubblicazione, tratta i seguenti argomenti:

- estimo generale: nozioni dei principi;
- estimo legale: riguarda tutte quelle valutazioni che si effettuano in funzione di leggi e norme specifiche, quindi stime di danni e assicurazione danni, stime di espropriazioni per pubblica utilità, stime per successioni ereditarie e divisioni, usufrutto, stime per i miglioramenti fondiari, stime per servitù prediali coattive;
- estimo speciale: che comprende l'estimo civile, l'estimo rurale, l'estimo forestale, l'estimo commerciale ed industriale e l'estimo catastale.

Particolare attenzione è dedicata ai procedimenti di stima che riguardano l'estimo civile, che si occupa della valutazione immobiliare dei fabbricati e delle aree edificabili, esaminando le procedure di stima e le formulazioni con l'ausilio di esempi pratici.

Il testo riporta, infine, la guida operativa del software «*Stima*», parte integrante della pubblicazione, che consente di effettuare la valutazione di un immobile secondo il metodo «*per valore commerciale*». Tale metodo consiste nella ricerca mediante approfondite indagini di mercato del valore medio di compravendita (€/mq) praticato nella zona per immobili simili e nella sua successiva correzione moltiplicandolo per i coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare: l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tecnica costruttiva, i materiali impiegati, il precario stato di conservazione e manutenzione. Il valore così ottenuto viene infine moltiplicato per la superficie di competenza dell'immobile da stimare.

## GLOSSARIO

### A

**Affrancazione** – È l'acquisto della proprietà da parte dell'enfiteuta mediante pagamento di una somma in denaro.

**Aggiunte** – Sono delle caratteristiche monetizzabili di un bene che ne aumentano il valore di mercato.

**Alienazione** – È quel negozio giuridico con il quale un soggetto attribuisce ad un altro soggetto una proprietà o un diritto sui beni del suo patrimonio.

**Area di sedime** – Si definisce area di sedime l'area, misurata in metri quadrati, ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale delle murature e delle strutture portanti esterne della costruzione sovrastante il piano di campagna e delle parti di costruzioni entroterra non ricoperte superiormente da terreno vegetale di idoneo spessore. Sono escluse dalla misurazione le sole opere aperte aggettanti dal filo esterno delle murature quali: balconi, scale, pensiline, cornicioni, spioventi, gronde, fasce di coronamento ed elementi decorativi e rampe esterne richieste da specifiche normative di sicurezza o per l'abbattimento della barriere architettoniche. Sono altresì escluse le scale esterne se aventi altezza non superiore a metri lineari 2,00 rispetto alla linea di spiccatto dell'edificio.

**Area edificabile** – Lotto di terreno che ricade in una delle zone omogenee del piano regolatore generale in cui è prevista l'edificazione.

**Area edificata** – Lotto di terreno che ricade in una delle zone omogenee del piano regolatore generale in cui è prevista l'edificazione.

### C

**Collazione** – È l'obbligo imposto a taluni soggetti (figli, i loro discendenti e il coniuge) che accettino l'eredità, di conferire alla massa che compone il patrimonio del defunto, quanto dal medesimo ricevuto in vita per donazione diretta o indiretta, salvo che il testatore non li abbia da ciò dispensati.

**Creditore** – È un soggetto che ha diritto alla restituzione di una somma o a una prestazione da parte di una persona (*debitore*).

### D

**Debitore** – Il debitore è quel soggetto al quale fa capo una situazione passiva di un rapporto obbligatorio; il soggetto che si trova in tale situazione è tenuto ad adempiere alla prestazione nei confronti del creditore.

**Detrazioni** – Sono delle caratteristiche monetizzabili di un bene che ne fanno diminuire il valore di mercato.

## ESTIMO GENERALE

### 2.1. Principi generali

L'estimo è una disciplina basata su scienze, quali la matematica finanziaria, il diritto, l'economia e la statistica che individua principi, criteri e metodi per attribuire un valore ad un bene economico prende il nome di *Estimo*, questo valore espresso in moneta deve essere valido e oggettivo formulato mediante un giudizio di stima. Quindi l'estimo non è una scienza autonoma, ma una disciplina necessaria ad esprimere un giudizio di natura economica su beni di soggetti pubblici e privati.

I principi dell'estimo sono indispensabili per ottenere la formulazione esatta del giudizio di stima, cioè una relazione tecnica che valuta in termini monetari un bene. Oltre alla preparazione professionale per ottenere un corretto giudizio di stima il perito deve avere conoscenze tecniche, economiche del mercato e molta esperienza. Il campo di utilizzo di tale disciplina si estende anche alle previsioni future di un costo, come ad esempio, nel caso di un preventivo di spesa per lavori che si dovranno effettuare.

L'esperto estimatore per poter giungere ad una corretta valutazione di un bene dovrà avere le necessarie conoscenze nel settore del bene oggetto di stima, dovrà conoscere il prezzo di beni simili, e la normativa tecnica e fiscale. Lo scopo dell'esperto estimatore è quella di giungere al cosiddetto «*giudizio di stima*» cioè una relazione tecnica che descrive in modo dettagliato il bene da stimare e tutte le procedure che si sono utilizzate per ottenere il prezzo finale di stima, per fare ciò il perito dovrà avere adeguate conoscenze economiche, tecniche, esperienza e preparazione professionale. Il prezzo finale di stima ottenuto dovrà essere oggettivo e giustificato, e non influenzato dalle opinioni personali.

Per una migliore comprensione l'estimo viene suddiviso in genere in due categorie:

- **Estimo Generale**, che tratta tutti quei procedimenti e procedure di carattere generale che si possono applicare a tutte le categorie di beni e contesti.
- **Estimo Speciale**, che tratta di procedimenti specifici in funzione della categoria dei beni che devo andare a stimare, quindi a sua volta è articolato in:
  - *Estimo civile e urbano*: si occupa di valutazioni che riguardano le aree edificabili e i fabbricati urbani.
  - *Estimo Legale*: disciplina quelle stime in cui necessitano leggi specifiche, cioè espropri, successioni, servitù, ecc., cioè dove la stima, piuttosto che fondarsi sulle leggi economiche di concorrenza del mercato, è basata su specifiche leggi, per motivi d'interesse collettivo.



- *Estimo rurale o agrario*: si occupa di valutazioni di aziende agrarie e quanto a esse connesso: terreni, fabbricati rurali, scorte, miglioramenti fondiari e impianti di sistemazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
- *Estimo catastale*: disciplina quelle valutazioni necessarie all'aggiornamento catastale per determinare il reddito di terreni e fabbricati ai fini fiscali per applicare le relative imposte.
- *Estimo forestale*: si occupa di valutazioni relative a boschi e legname.
- *Estimo industriale e commerciale*: disciplina le stime di aziende e attività commerciali o parti di esse.

Esistono diversi criteri di stima, ogni criterio può attribuire valori diversi in funzione dell'aspetto economico da prendere in considerazione.

Gli aspetti economici di un bene sono:

- il valore di capitalizzazione (capacità di produrre reddito);
- il valore di costo o produzione (la possibilità di essere realizzato nuovo in funzione dei costi di mercato dei vari materiali che lo compongono);
- il valore di mercato (la possibilità di essere scambiato poiché esiste un bene simile di cui siamo a conoscenza del valore di mercato);
- il valore di trasformazione (la possibilità di essere trasformato in un bene simile di cui siamo a conoscenza del valore di mercato);
- il valore complementare (la possibilità di incorporare una parte di un bene di cui ne conosciamo il valore di mercato);
- il valore di surrogazione (la possibilità di essere sostituito ad un altro bene di cui conosciamo il mercato).

La previsione estimativa deve essere basata su dati storici in modo da risultare inconfutabile. La valutazione di un bene oggetto di stima per essere inconfutabile deve essere fatta mediante la comparazione tra il bene da stimare ed altri beni simili.

In genere si redige una lista di beni ordinati per prezzo scegliendo uno o più elementi in comune per tutti i beni. Successivamente in funzione di alcuni parametri simili si va a collocare nella lista creata.

In genere non è facile trovare dei campioni di confronto dei beni uguale a quello da stimare, quindi per ovviare il problema il valore ricavato va corretto mediante i così detti comodi e scomodi, aggiunte e detrazioni, e soltanto dopo aver applicato i coefficienti correttivi si troverà il più probabile valore di mercato. I comodi sono le qualità del bene oggetto di stima che ne fanno aumentare il valore, gli scomodi le condizioni che invece ne fanno diminuire il prezzo, mentre quando un bene ha qualità superiori rispetto all'ordinario si fanno delle aggiunte o viceversa delle detrazioni nel caso in cui ha qualità inferiori.

## 2.2. Procedimenti di estimativi

Tutte le operazioni logiche che il perito esegue per giungere alla formulazione del giudizio di stima prendono il nome di procedimenti estimativi, tali procedimenti sono di due tipi:

## ESTIMO LEGALE: ASPETTI LEGISLATIVI E NORMATIVI

Tutte quelle valutazioni che si effettuano in funzione di leggi e norme specifiche prendono il nome di estimo legale, quindi stime di danni e assicurazione danni, stime di espropriazioni per pubblica utilità, stime per successioni ereditarie e divisioni, usufrutto, stime per i miglioramenti fondiari, stime per servitù prediali coattive.

### 3.1. I danni – Articoli del Codice Civile

---

#### **Art. 1218 – Responsabilità del debitore.**

Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

---

#### **Art. 1223 – Risarcimento del danno.**

Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

---

#### **Art. 1224 – Danni nelle obbligazioni pecuniarie.**

Nelle obbligazioni che hanno per oggetto una somma di danaro, sono dovuti dal giorno della mora gli interessi legali, anche se non erano dovuti precedentemente e anche se il creditore non prova di aver sofferto alcun danno. Se prima della mora erano dovuti interessi in misura superiore a quella legale, gli interessi moratori sono dovuti nella stessa misura. Al creditore che dimostra di aver subito un danno maggiore spetta l'ulteriore risarcimento. Questo non è dovuto se è stata convenuta la misura degli interessi moratori.

---

#### **Art. 1225 – Prevedibilità del danno.**

Se l'inadempimento o il ritardo non dipende da dolo del debitore, il risarcimento è limitato al danno che poteva prevedersi nel tempo in cui è sorta l'obbligazione.

---

#### **Art. 1226 – Valutazione equitativa del danno.**

Se danno non può essere provato nel suo preciso ammontare, è liquidato dal giudice con valutazione equitativa.

---

---

**Art. 1227 – Concorso del fatto colposo del creditore.**

Se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

---

**Art. 1228 – Responsabilità per fatto degli ausiliari.**

Salva diversa volontà delle parti, il debitore che nell'adempimento dell'obbligazione si vale dell'opera di terzi, risponde anche dei fatti dolosi o colposi di costoro.

---

**Art. 1229 – Clausole di esonero da responsabilità.**

È nullo qualsiasi patto che esclude o limita preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave. È nullo altresì qualsiasi patto preventivo di esonero o di limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore o dei suoi ausiliari costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico.

---

### 3.2. Assicurazione danni – Articoli del Codice Civile

---

**Art. 1882 – Nozione.**

L'assicurazione è il contratto col quale l'assicuratore, verso il pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro, ovvero a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana.

---

**Art. 1883 – Esercizio delle assicurazioni.**

L'impresa di assicurazione non può essere esercitata che da un istituto di diritto pubblico o da una società per azioni e con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi speciali.

---

**Art. 1895 – Inesistenza del rischio.**

Il contratto è nullo se il rischio non è mai esistito o ha cessato di esistere prima della conclusione del contratto.

---

**Art. 1896 – Cessazione del rischio durante l'assicurazione.**

Il contratto si scioglie se il rischio cessa di esistere dopo la conclusione del contratto stesso, ma l'assicuratore ha diritto al pagamento dei premi finché la cessazione del rischio non gli sia comunicata o non venga altrimenti a sua conoscenza. I premi relativi al periodo di assicurazione in corso al momento della comunicazione o della conoscenza sono dovuti per intero. Qualora gli effetti dell'assicurazione debbano avere inizio in un momento posteriore alla conclusione del contratto e il rischio cessi nell'intervallo, l'assicuratore ha diritto al solo rimborso delle spese.

---

**Art. 1897 – Diminuzione del rischio.**

Se il contraente comunica all'assicuratore mutamenti che producono una diminuzione del rischio tale che, se fosse stata conosciuta al momento della conclusione del contratto, avrebbe

---

## ESTIMO CIVILE

### 4.1. Fabbricati

Per definizione con il termine *fabbricato* si intende l'insieme di un complesso di materiali da costruzione uniti saldamente in modo da formare un involucro omogeneo, fissato al suolo e idoneo all'uso per cui è destinato.

I fabbricati possono essere:

- 1) *Civili*, vengono utilizzati come residenza o per attività commerciali;
- 2) *Rurali*, utilizzati per la conduzione delle aziende agricole e alle esigenze di coltivazione dei *fondi rustici* (stalle, case rurali, ricoveri macchine ed attrezzi, ecc.);
- 3) *Industriali*, se utilizzati per produzioni industriali (capannoni, industrie, ecc.);
- 4) *Pubblici*, utilizzati per le attività della Pubblica Amministrazione (scuole, uffici comunali, ministeri, caserme, scuole, ospedali, commissariati di PS, ecc.).

All'interno del fabbricato si può identificare il *vano*, e cioè uno spazio chiuso da muri, dal pavimento al soffitto, generalmente illuminato da luce diretta, avente una superficie libera normale ed avente destinazione principale nell'uso ordinario dell'unità immobiliare a cui appartiene. I vani si possono differenziare in:

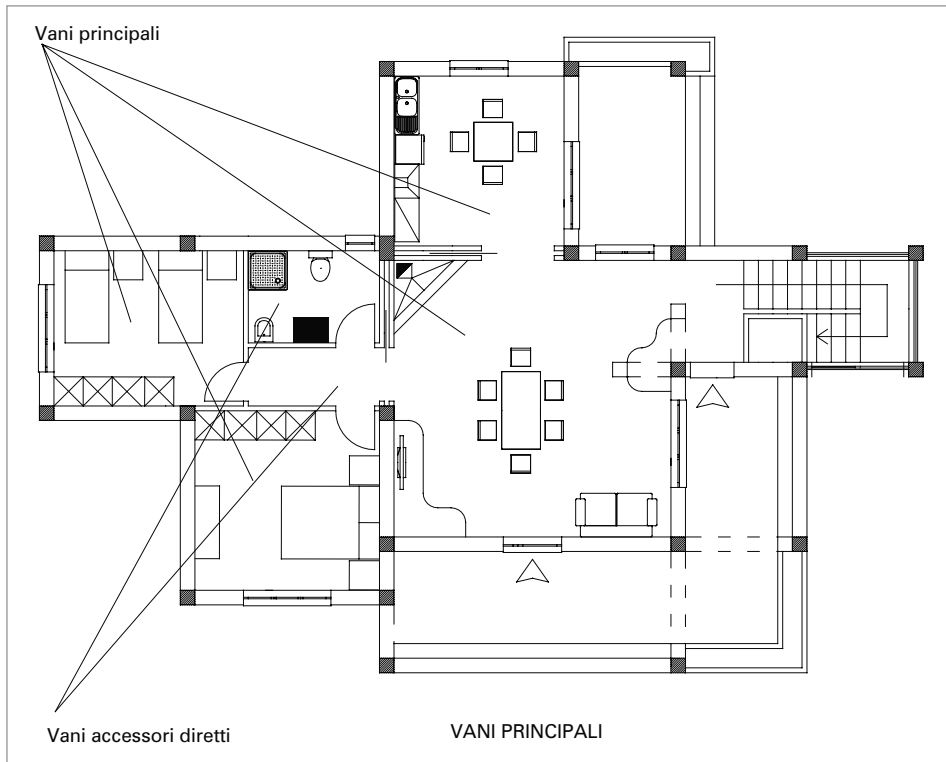
- *vani principali* (soggiorni, cucine, camere da letto, studi);
- *vani accessori diretti* (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.);
- *vani accessori indiretti* (cantine, ripostigli posti nel cortile o in soffitta, lavatoi, ecc.).

Prima di iniziare a parlare di estimo civile bisogna aver chiaro il anche il concetto di unità immobiliare.

L'*unità immobiliare* è quella porzione di un edificio generalmente formata da uno o più vani che presenta caratteristiche di autonomia funzionale in grado di produrre reddito da sola stabilmente nel tempo. Non si considerano unità immobiliari manufatti di superficie inferiore a 8 mq, vasche di accumulo di acqua, le serre, i manufatti privi di copertura, tettoie, portici, e manufatti precari non fissati al suolo.

Tutti i fabbricati urbani sono censiti in catasto mediante degli identificativi: numero di foglio e particella, inoltre se il fabbricato principale è diviso in più unità immobiliari avranno anche un subalterno.

Il valore dei fabbricati civili dipende da molti fattori, tra cui il sito in cui è ubicato il fabbricato, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione, le servitù, il clima, la criminalità della zona, lo stato di conservazione, la vetustà, la consistenza, gli affacci, il panorama, eventuali vincoli.



**Figura 4.1.** Planimetria di un appartamento con distinzione tra vani principali e vani accessori

I fattori che influenzano il valore di un immobile, per maggiore chiarezza, li possiamo schematizzare come segue:

- *Caratteristiche interne* (riferite alle condizioni proprie dell'immobile)
  - Stato di conservazione
  - Tipologia dell'edificio
  - Superficie
  - Panoramicità
  - Livello di piano
  - Orientamento
  - Età
  - Esposizione
  - Luminosità
  - Numero di vani e ampiezza
  - Distribuzione degli spazi interni
  - Grado di finiture
  - Condizioni degli impianti tecnologici

## ESTIMO RURALE

### 5.1. Definizioni

Tutte quelle valutazioni che si occupano di beni agricoli fanno parte della disciplina chiamata estimo rurale. Quindi l'estimo rurale si occupa delle stime di aziende agricole, miglioramenti fondiari, fondi rustici, frutti pendenti, boschi, anticipazioni colturali e immobili rurali. Chi si occupa di estimo rurale, incorrere frequentemente a dover stimare aziende agricole, quindi bisogna aver chiaro il concetto di azienda; secondo l'articolo 2555 del C.C. «*l'azienda è il complesso dei beni organizzato dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa*». Questo è un concetto generale, nello specifico, nelle aziende agricole ci si dedica alla coltivazione del fondo, all'allevamento del bestiame alla silvicoltura e a tutte le attività connesse con l'agricoltura. L'azienda agricola è costituita da tre elementi indispensabili il capitale fondiario, il capitale agrario e il lavoro. Il capitale fondiario è il così detto fondo rustico con i miglioramenti apportati dall'imprenditore agricolo. Il capitale agrario è costituito da beni materiali e beni immateriali che si ottengono reinvestendo i beni prodotti dall'azienda stessa. Il lavoro è costituito dalla manodopera che si occupa della gestione e conduzione dei beni aziendali. L'estimo rurale quindi si occupa di valutare:

- fondi rustici;
- fondi coltivati;
- frutti pendenti;
- scorte aziendali;
- piantagioni;
- boschi;
- miglioramenti fondiari.

Le stime vengono condotte mediante il valore di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione, e del costo di riproduzione.

### 5.2. Le aziende agrarie e i criteri di stima

Quando si effettua la stima di un'azienda agraria il perito deve tener conto di numerosi fattori che possono influenzare il valore finale di stima. La prima cosa da sapere è se la vendita è a cancello aperto o a cancello chiuso, per cancello aperto si intende la sola azienda e il fondo ad essa connesso, per cancello chiuso si intende l'azienda, il fondo e le scorte. Per scorte si intendono i prodotti che l'azienda produce, quindi nel caso in cui la vendita è a cancello chiuso bisogna stimare tutto, strutture, manufatti, macchinari, appezzamenti di terre-

no e prodotti aziendali. Il valore di stima è influenzato anche da fattori ambientali, che possono incidere sulla produttività aziendale, quindi la stima dovrà tenere in considerazione:

- condizioni climatiche della zona;
- salubrità dell'aria;
- caratteristiche orografiche del terreno;
- caratteristiche organolettiche;
- collegamenti con i trasporti;
- presenza di fiumi e falde acquifere;
- popolazione di zona, che influisce sul mercato e disponibilità di trovare la manodopera;
- distanza dal centro abitato.

Oltre ai fattori ambientali la stima può essere influenzata da fattori specifici dell'azienda stessa:

- dimensione dei vari appezzamenti di terreno che fanno parte dell'azienda;
- forma degli appezzamenti di terreno;
- viabilità interna;
- sistemazione del suolo e presenza di piantagioni;
- presenza di fabbricati;
- presenza di macchinari aziendali;
- presenza di vincoli e servitù.

I criteri di stima utilizzati sono gli stessi criteri trattati nell'estimo generale:

- 1) *Procedimenti diretti o sintetici*, che possono essere utilizzati quando abbiamo un significativo numero di beni simili a quello da stimare, quindi si dispone di una lista di prezzi.
- 2) *Procedimenti indiretti o analitici*, si utilizzano quando non avendo beni simili con prezzi noti, si scelgono dei dati che consentono indirettamente di valutare il bene.

### 5.3. La stima sintetica parametrica

Quando il fondo da stimare ha un solo tipo di coltura in genere si utilizza la Stima sintetica parametrica confronta il bene oggetto di stima con quelli simili mediante l'uso di alcuni parametri in comune, come il tipo di coltura praticata, la superficie fondiaria, ecc..

Tali parametri vengono inseriti nella scala dei valori redatta dal perito e possono essere fisici perché caratterizzati da una grandezza direttamente misurabile o economici in riferimento alle caratteristiche economiche del bene, come il beneficio fondiario per i terreni agricoli o il canone di locazione per gli immobili ecc..

L'esito finale di tale procedimento si stima si esplica nella seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V_i : \sum P_i$$

dove:

- $V_x$  è il valore del bene oggetto di stima;

## INSTALLAZIONE E ATTIVAZIONE DEL SOFTWARE “STIMA”

### 6.1. Il software *Stima*

Il software *Stima*, parte integrante della presente pubblicazione, consente di effettuare la valutazione di un immobile con il *metodo per valore commerciale* e la redazione automatica della stima, comprensiva di tutti i passaggi e dei calcoli.

Il *metodo per valore commerciale* tiene conto della seguente procedura:

- 1) Ricerca, mediante indagini di mercato, del *valore medio di compravendita* (€/mq) praticato nella zona, per immobili simili.
- 2) Correzione del *valore medio di compravendita* con alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare, che sono:
  - ubicazione;
  - epoca di costruzione;
  - tecnica costruttiva;
  - materiali impiegati;
  - precario stato di conservazione e manutenzione.

Il valore ottenuto da questa procedura viene moltiplicato per la superficie di competenza dell'immobile da stimare.

### 6.2. Requisiti hardware e software

- Processore da 2.00 GHz;
- MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore);
- MS .Net Framework 4+;
- 250 MB liberi sull'HDD;
- 2 GB di RAM;
- Software per la gestione di documenti Microsoft Office;
- Lettore di file PDF;
- Risoluzione monitor consigliata 1600×900;
- Accesso ad internet e browser web.

### 6.3. Richiesta della password di attivazione del software

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

[https://www.grafill.it/pass/0188\\_1.php](https://www.grafill.it/pass/0188_1.php)



- 2) Inserire i codici “A” e “B” (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**];
- 3) **Utenti già registrati su [www.grafill.it](http://www.grafill.it)**: inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**], accettare la licenza d’uso e cliccare [**Continua**].
- 4) **Utenti non ancora registrati su [www.grafill.it](http://www.grafill.it)**: cliccare [**Iscriviti**], fornire dati di registrazione e cliccare [**Iscriviti**], accettare la licenza d’uso e cliccare [**Continua**].
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati all’indirizzo e-mail inserito nel form di registrazione.

#### 6.4. Installazione ed attivazione del software

- 1) Scaricare il setup del software cliccando sul link ricevuto per e-mail (file \*.exe).
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-277-0189-8.exe**.
- 3) Avviare il software dal seguente percorso di MS Windows:

[Start] › [Tutte le app] › [Grafill] › [Stima] (icona di avvio)

- 4) Compilare la maschera *Registrazione Software* e cliccare su [**Registra**].
- 5) Avviare il software cliccando sull’icona *Avvia software* della finestra *Starter*.

#### 6.5. Assistenza tecnica sui prodotti Grafill (TicketSystem)

L’assistenza tecnica (gratuita per 365 giorni dall’acquisto) è relativa esclusivamente all’installazione e all’avvio del prodotto (*non è prevista assistenza per il recupero dei dati*), se la configurazione hardware rispetta i requisiti richiesti.

---

L’assistenza *TicketSystem* è disponibile all’indirizzo <https://www.supporto.grafill.it>.

Effettuare il login al *TicketSystem* utilizzando i dati del profilo utente di [www.grafill.it](http://www.grafill.it) ed aprire un ticket seguendo le istruzioni.

La cronologia dei ticket resterà disponibile sulla schermata principale del *TicketSystem*.

---

## MANUALE D'USO DEL SOFTWARE "STIMA"

Eseguite le procedure di installazione e di attivazione del software, descritte nel capitolo precedente, avviare il software dal seguente percorso di MS Windows:

[Start] > [Tutte le app] > [Grafill] > [Stima] (icona di avvio)

Si aprirà la schermata principale con i dati Generali.

The screenshot shows the 'Stima' software window with the following data entered:

DATI GENERALI	
<b>Dati della persona che effettua la stima</b>	
TITOLO, NOME E COGNOME:	Ing. Vincenzo Calvo
INDIRIZZO:	Avola, Via Molise, 29
RECAPITI:	
<b>Dati Stima</b>	
COMMITTENTE	
NOME	Giuseppe Garibaldi
CITTA' DI NASCITA	Avola
DATA DI NASCITA	12/03/1967
DATI DEL BENE DA STIMARE	
COMUNE DI	Avola
PROVINCIA DI	Siracusa
OGGETTO:	Stima del valore di mercato.....
PREMESSA: Su incarico della sig.ra xxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e residente in xxxxxxxxxxxx (xx) via	

### DATI GENERALI

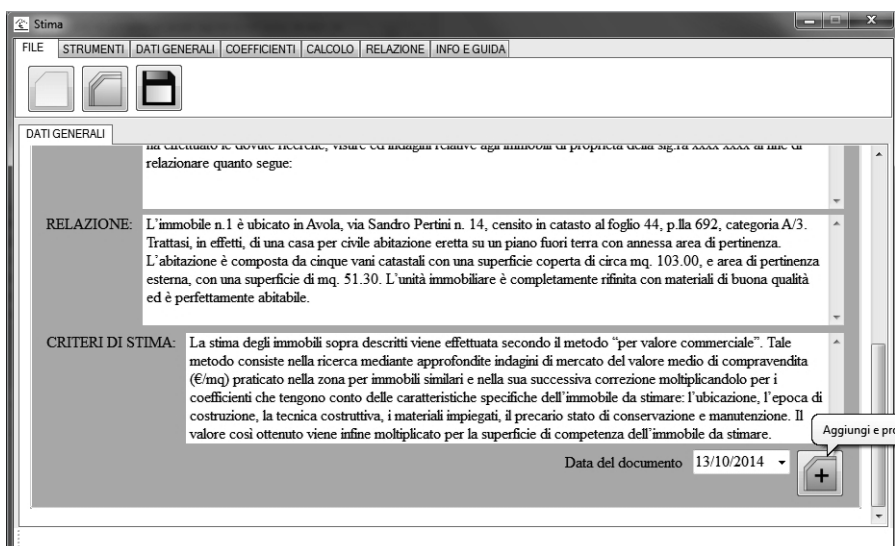
- Titolo, nome e cognome (es. Ing. Mario Rossi)
- Indirizzo (es. Roma, via Attilia 201)
- Recapiti (es. 0923.830033)

### DATI DEL COMMITTENTE

- Nome (es. Giuseppe Garibaldi)
- Città di nascita (es. Roma)
- Data di nascita (es. 21/03/1978)

## DATI DEL BENE DA STIMARE

- Comune di (es. Roma)
- Provincia di (es. Roma)
- Oggetto (es. Stima del valore di mercato di un immobile sito in Roma via Procida, n. 201)
- Premessa (es. Su incarico del signor Giuseppe Garibaldi, nato in Roma il 21/03/1978 e residente in Roma (Ro), via Procida, n. 201, il sottoscritto Ing. Mario Rossi, libero professionista con studio in Roma in via Attilia n. 201, ha effettuato le dovute ricerche, visure ed indagini relative agli immobili di proprietà della signor Giuseppe Garibaldi al fine di relazionare quanto segue:);
- Relazione (es. L'immobile n. 1 si trova in Roma, via Procida n. 201, censito in catasto al foglio 44, p.la 692, categoria A/3. Trattasi, in effetti, di una casa per civile abitazione eretta su un piano fuori terra con annessa area di pertinenza. L'abitazione è composta da cinque vani catastali con una superficie coperta di circa mq 103.00, e area di pertinenza esterna, con una superficie di mq 51.30. L'unità immobiliare è completamente rifinita con materiali di buona qualità ed è perfettamente abitabile.);
- Criteri di Stima (es. La stima degli immobili sopra descritti viene effettuata secondo il metodo «*per valore commerciale*». Tale metodo consiste nella ricerca mediante approfondite indagini di mercato del valore medio di compravendita (€/mq) praticato nella zona per immobili simili e nella sua successiva correzione moltiplicandolo per i coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare: l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la tecnica costruttiva, i materiali impiegati, il precario stato di conservazione e manutenzione. Il valore così ottenuto viene infine moltiplicato per la superficie di competenza dell'immobile da stimare.).





La parola **estimo** definisce in sé una disciplina che applica principi di economia, di matematica finanziaria, di diritto e di statistica. Grazie a questi principi è possibile attribuire a un bene economico una valutazione espressa in moneta.

La presente pubblicazione affronta tematiche relative all'estimo, illustrandone anche gli aspetti dal punto di vista normativo.

Il testo, che si apre con un glossario dei termini meno comuni e che ricorre anche nella presente pubblicazione, tratta i seguenti argomenti:

- **estimo generale**: nozioni dei principi;
- **estimo legale**: riguarda tutte quelle valutazioni che si effettuano in funzione di leggi e norme specifiche, quindi stime di danni e assicurazione danni, stime di espropriazioni per pubblica utilità, stime per successioni ereditarie e divisioni, usufrutto, stime per i miglioramenti fondiari, stime per servitù prediali coattive;
- **estimo speciale**: che comprende l'estimo civile, l'estimo rurale, l'estimo forestale, l'estimo commerciale ed industriale e l'estimo catastale.

Particolare attenzione è dedicata ai procedimenti di stima che riguardano l'**estimo civile**, che si occupa della valutazione immobiliare dei fabbricati e delle aree edificabili, esaminando le procedure di stima e le formulazioni con l'ausilio di esempi pratici.

Il **software incluso (Stima)**, parte integrante della presente pubblicazione, consente di effettuare la valutazione di un immobile con il **metodo per valore commerciale** e la redazione automatica della stima, comprensiva di tutti i passaggi e dei calcoli.

Il **metodo per valore commerciale** tiene conto della seguente procedura:

- Ricerca, mediante indagini di mercato, del *valore medio di compravendita* (€/mq) praticato nella zona, per immobili simili.
- Correzione del *valore medio di compravendita* con alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare, che sono:
  - ubicazione;
  - epoca di costruzione;
  - tecnica costruttiva;
  - materiali impiegati;
  - precario stato di conservazione e manutenzione.

Il valore ottenuto da questa procedura viene moltiplicato per la superficie di competenza dell'immobile da stimare.

#### REQUISITI HARDWARE E SOFTWARE

Processore da 2.00 GHz; MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore); MS .Net Framework 4+; 250 MB liberi sull'HDD; 2 GB di RAM; Software per la gestione di documenti Microsoft Office; Lettore di file PDF; Risoluzione monitor consigliata 1600x900; Accesso ad internet e browser web.

**Vincenzo Calvo**, Ingegnere libero professionista, svolge principalmente attività di progettazione, calcolo strutturale, consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale di Siracusa, direzione dei lavori, sicurezza nei luoghi di lavoro. Si occupa anche di sviluppo software tecnico-professionale per Ingegneri, Architetti e Geometri, e di pubblicazioni editoriali fra le quali spicca il best seller *Calcoli rapidi per il progettista*.



Software  
in G-Cloud

Assistenza  
tecnica

ISBN 13 978-88-277-0188-1



9 788827 701881 >

Euro 35,00