



# Esempio di stima di immobili rurali

*Approfondimenti tecnici per l'Esame di  
Stato e per la Professione di  
Dottore Agronomo e Dottore Forestale*

*Viterbo 07 novembre 2025*

**Coletta Attilio**

# Schema generale

- Estremi incarico (art. 17-18 codice deontologico) con indicazione della polizza professionale
- Incarico scritto (non obbligatorio) è funzionale alla richiesta di compenso (art. 20 codice deontologico) – preventivo preferibilmente scritto (art. 20 comma 6)
- Quesito formulato dal committente al professionista
  - Spesso è il professionista che indirizza il cliente alla corretta formulazione del quesito in funzione delle esigenze espresse dal cliente
  - In ambito estimativo dal quesito deriva l'aspetto economico da prendere in considerazione
- Dichiarazione assenza di conflitti d'interesse (utile per CTP in contenziosi + rapporti con p.a.)

# Qualche considerazione generale

- 1) Identificazione dei beni (terreni + fabbricati)
  - Localizzazione geografica
  - Conformazione (in funzione dell'ordinamento colturale)
  - Frazionamento del fondo
  - Giacitura
  - Fertilità
  - Viabilità
  - Recinzioni (contenimento interno per aziende zootecniche + contenimento esterno per allevamenti limitrofi e/o fauna selvatica)
  - Sistemazioni idrauliche: necessità stagionali (BCAA) vs permanenti (baulatura, fossi di scolo, etc.)
  - Elementi positivi/negativi (accesso, esposizione, prossimità di aree di ricovero per fauna selvatica, necessità interventi straordinari per adeguamenti a normative es. coperture in eternit, etc...)

Inutile descrivere ciò che non serve

- 2) Due diligence ai fini della stima del valore di mercato

- Provenienza del bene all'attuale proprietario/possessore
- Diritti di terzi (servitù, usufrutto, uso, affitto, etc....)
- Conformità urbanistica fabbricati e manufatti (eventuali difformità totali o parziali sanabili/non sanabili) e relativi oneri
- Conformità per aspetti specifici (es. autorizzazioni all'attingimento di acqua da corpi idrici superficiali o sotterranei; catasto vitivinicolo, etc.)
- Regolarità della rappresentazione catastale (grafica per terreni e fabbricati + destinazione d'uso per fabbricati) e qualità di coltura (desuete se non aggiornate + errori derivanti da aggiornamenti automatici da interscambio dati AGEA e Agenzia delle Entrate)



Archivio notarile + Conservatoria RRII  
(oggi Uff. Pubblicità Immobiliare  
dell'Agenzia delle Entrate)

Comune – Ufficio tecnico edilizia



Provincia + Regione + altri



Agenzia Entrate – Servizi catastali

- Vincolistica di rilievo a fini agricoli/zootecnici
    - Inedificabilità totale, parziale, etc.
    - ZVN, SIC, ZPS
    - Pascoli permanenti
    - Residui obblighi derivanti da misure volontarie PAC (es. biologico, minima lavorazione, investimenti con vincolo di mantenimento dei capitali, etc.)
    - Vincolo archeologico, paesaggistico, idrogeologico, etc.
    - Vincolo di rispetto viabilità di vario ordine
    - Etc.
  - Certificato di destinazione urbanistica (Norme tecniche)
  - Usi civici
  - Ipoteche/Mutui fondiari
- 
- Comune, Provincia, Ente parco, Regione, Soprintendenza, etc.
- Comune – Ufficio tecnico edilizia
- Comune + Regione
- Ufficio di pubblicità Imm.re (ex Conservatoria RRII)

Necessità di una Due Diligence dettagliata ex novo ? Non sempre (specifica esenzione nel quesito affidato, autocertificazione del committente, etc.), ma è **opportuno specificare.....**

- 3) Quantificazione dei beni

- Catastale per terreni - evidenziando eventuali difformità (es. alveo corsi d'acqua, mancata rappresentazione beni pubblici come strade, rettifica corsi d'acqua, etc. )
- Sup. Totale
  - Tare (Viabilità aziendale, sist. idrauliche, aree di pertinenza di fabbricati rurali, aree di manovra per arboreti, vasche per accumulo acqua, etc.)
  - Superficie fuori rotazione (Boschi, frutteti se non ordinari, pascoli permanenti, risaie, etc.)
  - Superficie in rotazione (avvicendamento)
  - Superfici con doppio raccolto



Superficie improductiva

Superficie produttiva

Fascicolo grafico AGEA con opportune rettifiche per errate interpretazioni nell'uso del suolo (es. coni d'ombra identificati come fabbricati, errate sovrapposizioni ortofoto su base catastale, etc. )

# Scelta del procedimento di stima finalizzato alla quantificazione del Valore di mercato

- Procedimento sintetico
  - Superficie omogenea -> stima diretta per comparazione
  - Scelta elementi comparativi nel medesimo segmento di mercato (momento storico, località, dimensione, appetibilità, commerciabilità, produttività, presenza di edifici, necessità manut. straordinarie, etc.) REALI COMPRAVENDITE e parametro di comparazione (es. superficie)
    - A.      Prezzo<sub>A</sub>                              Superficie<sub>A</sub>
    - B.      Prezzo<sub>B</sub>                              Superficie<sub>B</sub>
    - C.      Prezzo<sub>C</sub>                              Superficie<sub>C</sub>
    - .....      .....                              .....
  - Rettifica elementi comparativi per condizioni non ordinarie (es. Modalità di pagamento, epoca transazione, mancato trasferimento contemporaneo di diritti PAC, rate residue mutuo trasferite all'acquirente, etc.)
  - Prezzo medio unitario =  $\sum_{i=1}^n \text{Prezzo}_i / \sum_{i=1}^n \text{Superficie}_i$

Valore<sub>x</sub> = Superficie<sub>x</sub> Prezzo unitario

+/- Rettifiche per le caratteristiche esposte prima e specifiche per il bene  
oggetto di stima

Attenzione l'utilizzo solo di **valori tabellari** per determinare il prezzo  
medio non è accettato (Corte Cost. sent. 181/2011, Cass. 10119/2005, Corte  
Costituzionale sentenze n. 348 e 349 del 2007, n. 181 del 2011 , n. 187 del 2014, Linee  
guida ABI).

Preferenza per fonti certe (es. reali transazioni di mercato vs offerte di  
vendita o agenzie immobiliari)

- Beni eterogenei (frequente in ambito rurale) -> **Procedimento sintetico per VALORI TIPICI**
  - Divisione del bene in porzioni omogenee (seminativo, oliveto, bosco, etc.)
  - Stima sintetica mono/pluriparametrica per ogni singola porzione
  - Valore totale =  $\sum V_i$

Tutto facile ?

- Elementi dimensionati sull'intero bene ma non sulle singole porzioni (es. Fabbricati, Sistemi irrigui, viabilità, etc.)
- Diverso segmento di mercato (quindi domanda con diverse caratteristiche strutturali) della singola porzione rispetto all'intero bene con risultato frequente di una SOVRASTIMA del bene unitario

- Procedimento analitico per capitalizzazione del reddito
  - Ma non cercavamo il Valore di Mercato ? Ipotesi convergenza diversi aspetti economici
  - è applicabile a tutti i casi? Solo se la domanda/offerta sono prevalentemente ancorate alla redditività agricola del capitale fondiario. (Non è il caso ad es. piccole proprietà in contesti periurbani, o turistici, attività agricole di facciata solo per giustificare volumetrie in zone paesaggistiche di pregio o turistiche, per utilità diretta del proprietario diretto o apertura attività ricettive agrituristiche)
- Quale reddito ? **Beneficio Fondiario ordinario**
  - Colture annuali Bf annuale posticipato (problema avvicendamenti + aiuti PAC)
  - Colture poliannuali
    - se ordinarie e specializzate Bf poliennale
      - attenzione alla determinazione del valore del suolo con procedimenti sintetici riferiti ad altre qualità di coltura
    - se non ordinarie: 1. coltura non sarà ripetuta -> redditi transitori e redditi permanenti
      - 2. la coltura sarà ripetuta ma insieme ad altre specie annuali/poliennali -> Bf annuale medio (attenzione alle fasi senza produzione o produzione crescente/decrescente e ammortamento costi di impianto+espianto)
- Errato utilizzare il canone di cessione in uso (varie forme: affitto stagionale, pluriennale, etc.) del capitale fondiario senza rettifiche (reddito lordo)

# Ordinarietà esiste ancora?

## Si ma .....

- Identificazione delle condizioni ordinarie
- Evitare di far confluire reddito d'impresa (specifiche scelte imprenditoriali) nel reddito ordinario da capitale fondiario (non è influenzato dalle singole scelte imprenditoriali perché è il più frequente dal punto di vista probabilistico)
- Ma oggi sempre più importanza        ..... dal Beneficio fondiario medio di settore (in passato)  
    ..... al reddito d'impresa (modelli di business) >> reddito da capit. fond.

# Saggio di capitalizzazione

- Ipotesi      Valore attuale = somma attuale dei redditi futuri generati dal capitale fondiario
- Quindi è una somma finanziaria (all'inizio del ciclo produttivo) di un reddito costante (posticipato annuale o poliannuale) su un orizzonte futuro molto lungo > 15/20 anni
- Tutte le condizioni viste prima possono essere intese valide su tale orizzonte? O almeno ci sono aspettative di tal genere?
- $B_f \text{annuale}/\text{saggio capitalizzazione}$  oppure  $(B_f \text{poliannuale ogni } n \text{ anni}) / ((1+\text{saggio capitalizzazione})^n - 1)$

# Saggio di capitalizzazione

## Determinazione Diretta per comparazione

- Scelta degli elementi di comparazione di cui si conosce il prezzo di vendita e si può risalire al beneficio fondiario (es. annuale)

• A	$P_A$	$Bf_A$
• B	$P_B$	$Bf_B$
• C	$P_C$	$Bf_C$
• .....	.....	.....
• N	$P_N$	$Bf_N$

- Saggio di capitalizzazione = 
$$\frac{\sum_{i=1}^n Bf_i}{\sum_{i=1}^n P_i}$$
 media ponderata

- Tasso di rendimento netto (imposte e tutti i costi) e reale (non nominale - quindi deflazionato poiché abbiamo calcolo a moneta costante per tutto l'orizzonte futuro di riferimento)

# Saggio di capitalizzazione

## Determinazione Indiretta

- 1. Tasso base dei titoli di stato a scadenza 15/20 anni lordo (rendimento «rischio zero/base»)
- 2. Depurare impatto fiscale (attualmente 12,5% sugli interessi)
- 3. Deflazionare  $\frac{i-f}{1+f}$
- 4. Aggiungere  $\beta$  (rendimento specifico di settore)
- 5. Eventuale aggiunta/detrazione componente  $\gamma$  per le caratteristiche dello specifico bene da valutare (tutte quelle caratteristiche che influenza il valore ma non la redditività es. servitù, localizzazione in aree preggiate, etc.)

Saggio di capitalizzazione =  $\alpha + \beta +/\!- \gamma$

# Saggio di capitalizzazione - esempio

- Rendimento BTP a 15 anni emissione febbraio 2025 rendimento lordo annuo all'emissione del 3,942%  
(Fonte: Ministero Economia e Finanza)
- Rendimento al netto trattenuta fiscale (agevolata 12,5%) 3,45%
- Inflazione 1,6% (indice NIC su base annua – Settembre 2025)
- Rendimento reale netto 1,82%
- $\beta$  settore seminativi non irrigui estensivi (aziende 50-100ha) 0,5-1,0% (si assume il valore medio 0,75%)
- $\gamma = 0$  (il bene specifico non richiede rettifiche positive/negative al saggio di capitalizzazione)
- **Saggio di capitalizzazione  $r = 1,82\% + 0,75\% = 2,57\%$**

# Per arrivare a.....

- Valore =  $\frac{Bf(annuale)}{r}$  +/- rettifiche al valore normale (ordinario)
- Rettifiche al valore normale (dette anche aggiunte/detrazioni) possono essere: spese straordinarie, frutti pendenti (o anticipazioni culturali), redditi transitori +/-, ipoteche, diritti PAC, etc.)