

TEST
(8 marzo 2011)
ECONOMIA ED ESTIMO AMBIENTALE:
MODULO 2 – ESTIMO AMBIENTALE

Cognome _____

(scrivere in stampatello)

Nome _____

(scrivere in stampatello)

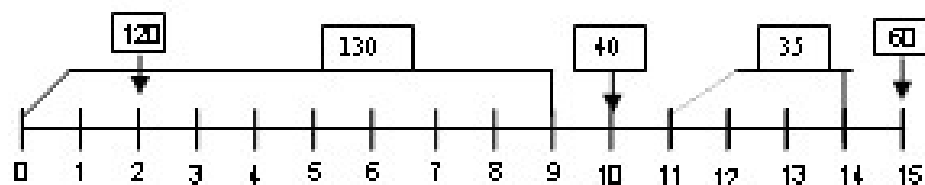
Matricola _____

Dato il seguente flusso finanziario, impostare gli algoritmi per la determinazione di:

⇒ A_0 - accumulazione iniziale all'anno 0;

⇒ A_{15} - accumulazione finale all'anno 15;

⇒ A_{10} - accumulazione intermedia all'anno 10.



In che cosa consiste la stima analitica per capitalizzazione del reddito di un fondo rustico?

- ☐ Nella valutazione immediata del fondo senza ricorrere ad elaborazioni e calcoli specifici
- ☐ Nella valutazione del fondo considerando valori attribuiti allo stesso in precedenti compravendite
- ☐ Nella attualizzazione del Bf medio, annuo, costante e illimitato ritraibile dal fondo in condizioni ordinarie
- ☐ Nella capitalizzazione del reddito netto afferente alla proprietà coltivatrice

Come si stimano i prodotti di scorta di un'azienda agraria che non hanno mercato?

- ☐ Si ricorre al valore di surrogazione
- ☐ Si ricorre al valore complementare
- ☐ Si ricorre al valore di mercato
- ☐ Si ricorre al valore d'uso

Nella valutazione degli investimenti pubblici l'analisi deve essere:

- ☐ Di tipo finanziario
- ☐ Di tipo economico
- ☐ Di tipo gestionale
- ☐ Di tipo patrimoniale

Il più probabile valore complementare di un fondo è calcolato come:

- ☐ il valore di trasformazione del bene intero meno il valore di costo della parte sottratta
- ☐ complemento tra il valore della parte che rimane e quello della parte residua
- ☐ differenza tra il valore del bene intero e quello della parte residua
- ☐ somma tra il valore della parte residua e quello della parte sottratta

Nell'ambito di una stima per punti di merito di un bene immobile di 100 mq si è pervenuti alle seguenti informazioni:

-punteggi assegnati alle diverse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

caratteristica	punteggio
A	1.00
B	0.90
C	1.05
D	0.95
E	1.01

- Valore di mercato di beni simili → valore medio = 3.500 €/mq

Determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:

Che aspetto economico può essere agevolmente utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato quando si stima un bene con le seguenti caratteristiche: mercato di riferimento limitato o assente, prezzi poco significativi, in grado di produrre un reddito.

- ☐ Il più probabile valore di mercato
- ☐ Il valore d'uso
- ☐ Il metodo dei costi di viaggio
- ☐ Il più probabile valore di capitalizzazione
- ☐ Il più probabile valore di trasformazione

Cosa si intende per Valore di lascito?

.....
.....

Un imprenditore deve scegliere se effettuare:

A.un investimento bancario di lungo periodo che gli fornisce un saggio medio pari a 0,02

B.un investimento nell'azienda con le seguenti caratteristiche: Reddito fondiario post = 1.800; Reddito fondiario ante = 1.500; costo totale per la messa in opera al momento zero = 15.000.

Quale opzione gli consiglia? Perché.....

.....

In seguito ad un incidente stradale un'autocisterna ha sversato nella rete idrica superficiale un'ingente quantità di elementi inquinanti. Il tecnico incaricato della stima ha individuato le seguenti componenti di danno.

Dei costi diretti per la messa in sicurezza dei luoghi che risultano così articolati:

10.000 Euro, ad oggi, per l'allestimento del cantiere

2.500 Euro annui posticipati, per i primi cinque anni

Una riduzione per i primi cinque anni del 10% del Bf di un'azienda agricola le cui voci di bilancio sono: Plv = 150.000, Quote=40.000, Spese Varie =32.000, Imposte = 18.000, Salari = 22.000, Stipendi = 6.000, Interessi = 7.000.

Un incremento dei costi per l'approvvigionamento idrico (pari a 800 euro annui), ritenuto costante ed illimitato, che si manifesta dalla fine del quinto anno.

Si scriva l'algoritmo idoneo a soddisfare il quesito e quindi si determini l'ammontare complessivo del danno al momento di stima (oggi). Tasso di sconto = 2%