

STIMA DI UN MIGLIORAMENTO FONDIARIO

Un fondo rustico, che attualmente produce un Bf_a di € 4.000,00 annui, non è da considerarsi ordinario. In esso vengono, pertanto, progettate opere di miglioramento che potranno essere avviate subito e completate nel periodo di **5 anni** con le seguenti spese:

- un costo iniziale di **800,00 €** per il progetto;
- una spesa di esecuzione annua di **3.000,00 €** annui mediamente anticipati.

Durante il periodo di esecuzione il Bf_{t1} sarà di **3.800,00 €** mentre, a miglioramento ultimato sarà di **Bf_{t2} 5.250,00 €** per i primi 3 anni e di **Bf_p 5.350 €** successivamente per un tempo illimitato.

Assunti opportuni saggio di interesse e di capitalizzazione, si determini:

- a) il valore potenziale del fondo;
- b) la convenienza economica ad effettuare il miglioramento.

Interpretazione

Il valore potenziale rappresenta il **valore attuale del fondo** da sottoporre a miglioramento fondiario; nel caso proposto si tratta di un fondo che attualmente non è in condizione ordinaria e che diventerà tale dopo l'esecuzione delle opere. Il **valore reale** del fondo sarà pertanto uguale *al valore ordinario (o potenziale) meno il costo* che si dovrà sostenere per renderlo tale. Il testo dice che le opere per il miglioramento fondiario termineranno al 5° anno ma aggiunge che le opere saranno del tutto completate nel momento in cui il fondo fornirà un **reddito ordinario** quindi alla fine dell'8° anno.

La risoluzione potrebbe essere così articolata: 1) Premessa 2) Descrizione del fondo 3) Ricerca dei dati mancanti 4) Calcolo del valore potenziale del fondo 5) Determinazione del giudizio di convenienza 6) Conclusione

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ... iscritto all'albo degli agronomi della provincia di ..., viene incaricato di stimare il valore del fondo e di stabilire la convenienza economica del miglioramento fondiario.

Il sottoscritto dopo aver fatto i necessari sopralluoghi ed assunti i dovuti dati procede ad evadere l'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE DEL FONDO

Il fondo è ubicato nel comune di ... in contrada ... presenta una discreta viabilità interna, il terreno è pianeggiante ed è sito vicino alla zona balneare. Censito al catasto terreni del comune di ..., intestato all'attuale proprietario, foglio mappale n° 18, particelle n° 13,14,18, 21, superficie complessiva 12.00.00 ettari, seminativo di I classe, RD/ha € 280,00 e RA/ha € 180,00. L'azienda è costituita da un unico corpo di forma rettangolare. L'azienda attualmente non è in condizioni ordinarie e per renderla tale occorrono degli investimenti.

RICERCA DEI DATI MANCATI

I dati mancanti sono il saggio di capitalizzazione e d'interesse.

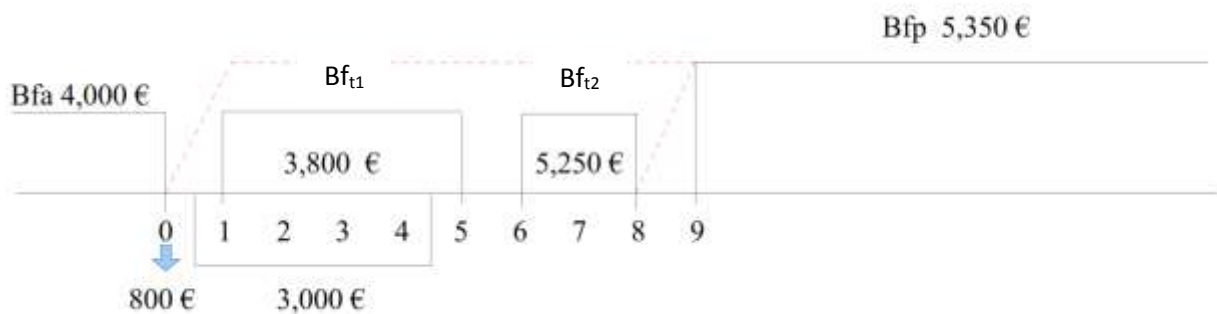
Ricerca del saggio di capitalizzazione. Il **saggio fondiario medio annuo** in zona relativo a fondi a ordinamento produttivo erbaceo e in condizioni ordinarie, scaturito dal rapporto $\Sigma Bf : \Sigma V_0$, è del **2%**. Non avendo il fondo in esame comodi o scomodi particolari, si ritiene che tale saggio sia idoneo alla risoluzione del quesito proposto.

Determinazione del saggio di interesse. Trattasi di un piccolo miglioramento eseguito da un imprenditore/coltivatore diretto senza ricorrere a particolari fonti di finanziamento e pertanto, si utilizzerà il saggio medio bancario relativo a depositi su libretto, pari al **5%**.

CALCOLO DEL VALORE POTENZIALE DEL FONDO

Per il calcolo del **valore potenziale (Vp)** si considera il fondo ordinario, quindi con un **Bfp** a partire dal 1° anno e al valore così calcolato andremo a togliere tutte le *spese dirette e le spese indirette*, o mancati redditi, che si sosterranno per renderlo ordinario, **tutte anticipate al momento zero**.

$$Vp = \frac{Bf_p}{r} - S_d - S_i$$



Spese dirette attualizzate:

$$Sd_0 = a(1 + r \times n) \frac{q^n - 1}{r \times q^n} = 800,00 + 3.000,00(1 + 0,05 \frac{180}{360}) \times \frac{1,05^5 - 1}{0,05 \times 1,05^5} = 14.113,00$$

Spese indirette (mancati redditi) attualizzate:

$$Si_0 = a \frac{q^n - 1}{r \times q^n} = (5.350 - 3.800) \times \frac{1,05^5 - 1}{0,05 \times 1,05^5} + (5.350 - 5.250) \times \frac{1,05^3 - 1}{0,05 \times 1,05^8} = 6.924,06$$

quindi:

$$Vp = \frac{Bf_p}{r} - S_d - S_i = \frac{5.350}{0,02} - 14.113 - 6.924 = 246.463$$

DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI CONVENIENZA ALLA TRASFORMAZIONE

Il giudizio di convenienza verrà calcolato secondo tutti e tre i metodi: redditi, capitale e fruttuosità.

Per poter effettuare i calcoli abbiamo bisogno dei seguenti dati:

- 1) Bfa = ante miglioramento = € 4.000;
- 2) Bfp = post miglioramento = € 5.350;
- 3) Ktn = costo totale riferito alla fine dell'8° anno quando il Bfp si stabilizza

Il costo totale comprende: spese dirette + spese indirette (mancati redditi) – i redditi transitori superiori.

Spese dirette (posticipate all'8° anno):

$$Sd_n = 800,00 \times 1,05^8 + 3.000,00(1 + 0,05 \frac{180}{360}) \times \frac{1,05^5 - 1}{0,05} \times 1,05^3 = 20.851,53$$

Spese indirette/ Mancati redditi (posticipate all'8° anno):

$$Si_n = (4.000 - 3.800) \times \frac{1,05^5 - 1}{0,05} \times 1,05^3 = 1.279,32$$

Redditi transitori superiori a quello effettivo (posticipati all'8° anno):

$$Rt = (5.250 - 4.000) \times \frac{1,05^3 - 1}{0,05} = 3.940,6$$

quindi

$$Kt_n = Sd_n + Si_n - Rt = 20.851,53 + 1.279,32 - 3.940,6 = 18.190,25$$

1. Giudizio di convenienza espresso in termini di reddito

$$Bf_p - Bf_a = Kt_n \times r$$

$$€ 5.350 - € 4.000 = € 18.190 \times 0,05$$

$$€ 1.350 > € 909,5$$

è conveniente effettuare il miglioramento fondiario

2. Giudizio di convenienza espresso in termini di valore/capitale

$$V_p - V_a = Kt_n$$

Visto che il miglioramento non cambia l'ordinamento colturale del fondo possiamo utilizzare lo stesso saggio di capitalizzazione in entrambi i casi:

$$\frac{Bf_p}{r} - \frac{Bf_a}{r} \geq Kt_n \rightarrow \frac{5.350}{0,02} - \frac{4.000}{0,02} \geq 15.223,81 \rightarrow 67.500 > 15.223,81$$

è conveniente effettuare il miglioramento fondiario

3. Giudizio di convenienza espresso in termini di fruttuosità

$$r_1 = \frac{Bf_p - Bf_a}{Kt_n} \rightarrow \frac{5.350 - 4.000}{15.223,81} = 0,0886 \times 100 = 8,86\%$$

$$r_1 > r \rightarrow 8,86\% > 5\%$$

è conveniente effettuare il miglioramento fondiario

CONCLUSIONE

Il valore potenziale del fondo è di **246.463 €** e il miglioramento fondiario è conveniente con tutti e tre i metodi.