

ESTIMO FORESTALE

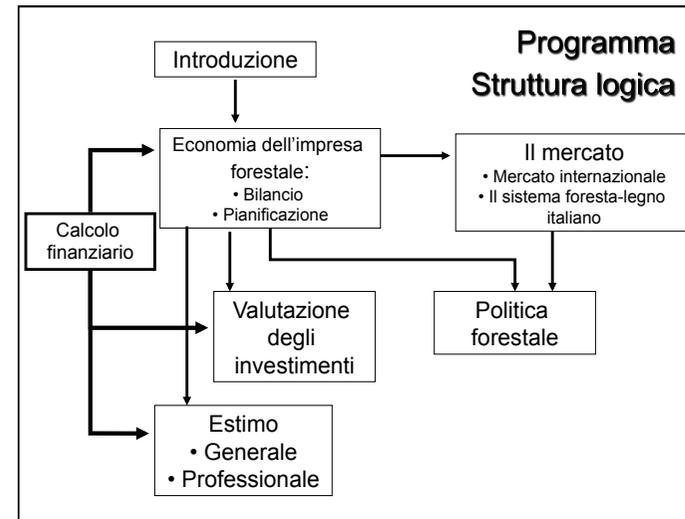
Davide Pettenella

*Imagination is more important
than knowledge
(A. Einstein)*

*Molte persone sanno il prezzo delle cose,
pochi ne conoscono il valore
(Oscar Wilde)*

*Guardo l'astronomo,
ma mi tengo l'agronomo:
le sue misure sono più sicure*

30 gennaio 2011



Materiale didattico

- Questo file Power Point in formato .pdf (EconEstimoEstimo.pdf)
- Capitoli 16, 17, 19 e 20 del libro prof. Merlo
- Articolo di P. Gatto sulla stima degli alberi monumentali
- Esempi di stime
- Tabelle dei VAM

Organizzazione del modulo

- A. Introduzione
- B. Aspetti economici
- C. Procedimenti di stima
- D. Assunzioni nell'elaborazione dei dati:
 - Il principio della normalità
 - Il riferimento alle condizioni ordinarie
 - Il principio della permanenza delle condizioni
- E. Estimo professionale: la stima dei soprassuoli forestali
- F. Estimo legale

A. Introduzione

“L'estimo studia il metodo che consente di esprimere un giudizio di valore su di un bene” (Medici)

L'estimo si è sviluppato inizialmente per la stima dei beni fondiari, nel seguito si è ampliato considerando i beni senza mercato o con prezzi di mercato che non rappresentano correttamente il valore degli stessi.

Spesso tali beni sono esternalità di scelte economiche



Rapporti con l'Analisi Costi-Benefici

Processo estimativo

Ad esempio:
quesito = valore del bosco da vendere
scopo = stima del valore di macchiatico (o delle piante su strada)

Il quesito della stima definito dal committente può essere presentato in modo non chiaro → necessità di interpretare e definire il vero scopo della stima

■ **Quesito**

■ **Scopo**

■ **Scelta dell'aspetto economico o criterio**

■ **Individuazione del procedimento più adeguato**

■ **Raccolta dei dati**

■ **Calcoli e giudizio di stima**

Analizzati nel seguito in maggior dettaglio

Scopo

Molto spesso lo scopo è legato alla redazione di una perizia; 3 tipologie di perizie (Marenghi, 1947)

- **Giudiziale, se in risposta ad un quesito formulato da un giudice,**
- **Stragiudiziale, se su richiesta di una delle parti convenute a giudizio,**
- **Ordinaria, se per altre attività di committenti pubblici e privati**

B. Aspetti economici (o criteri di stima)

Un bene, in relazione al quesito della stima, può essere analizzato sotto angolazioni diverse → **diversi criteri di stima**

6 (classici) + 1 (di più recente definizione):

1. Valore di mercato
2. Valore di capitalizzazione
3. Valore di costo o di (ri)produzione
4. Valore di trasformazione
5. Valore di surrogazione
6. Valore complementare
7. *Valore dell'utilità sociale* (vd. Valutazione investimenti)

1. Valore di mercato

Significato

Il valore di un bene viene stimato in relazione al prezzo che assume sul mercato.

E' il criterio più applicato e facilmente applicabile.

In ogni stima è opportuno non prescindere da questo criterio tramite la comparazione di beni simili.

Quanto più attivo e trasparente è il mercato e omogenei i beni, tanto maggiore sarà l'applicazione di questo criterio

Campo di applicazione

Beni fondiari, legname, PFNL, macchine e attrezzature,... oggetto di compravendita, divisioni ereditarie, aste, cauzioni, ...

2. Valore di capitalizzazione (o reddituale)

Significato

Il valore di un bene è ricavabile dall'attualizzazione, al momento della stima, dei futuri redditi ottenibili dal bene medesimo.

Se un bene vale per ciò che produce, la stima effettuata con il criterio del valore di capitalizzazione dovrebbe dare gli stessi risultati di quella effettuata con il criterio del valore di mercato (evidentemente l'uguaglianza è dipendente dalla scelta di r , saggio di attualizzazione)

Campo di applicazione

Beni fondiari (soprattutto caratterizzati dalla capacità di produrre redditi, annuali o periodici, continui nel tempo), diritti di concessione e d'usufrutto, crediti, danni e costi ripetuti nel tempo

Per esempio (come riportato nel modulo sulla valutazione degli investimenti), se conosco la produzione media annua di un ceduo a legna da ardere, (o quello periodico di una abetina) posso valutare il valore del terreno:

$$V_0 = \frac{a}{r}$$

produzione annua

$$V_0 = \frac{P_t}{q^t - 1}$$

produzione periodica

3. Valore di costo o di (ri)produzione

Significato

Il valore di un bene viene stimato in relazione ai costi sostenuti (o da sostenere) per la sua (ri) produzione.

Criterio utilizzato quando non è possibile (o troppo complesso o incerto) fare riferimento al valore dei prodotti o servizi erogati dal bene.

I dati di bilancio (se disponibili) possono costituire una base informativa di riferimento.

Tenere in considerazione anche i mancati redditi

Campo di applicazione

Larga applicazione nelle stime relative ai danni ambientali (incendi, frane, ...) e servizi pubblici, oltre che per le infrastrutture (abitazioni, strade, ...), miglioramenti fondiari, piante ornamentali, giovani piantagioni.

Per alcuni danni ambientali i tempi di riproduzione possono essere molto lunghi (per esempio: pianta ornamentale secolare): fare riferimento al servizio e non al bene in sé e assumere un ragionevole riferimento temporale.

Attenzione al pericolo frequente di doppie stime

4. Valore di trasformazione

Significato

Per stimare il valore di un bene si fa riferimento al valore di mercato del bene trasformato (o/e trasportato, conservato nel tempo) e ai relativi costi di trasformazione.

Criterio utilizzato per quei beni senza mercato (o con mercato ristretto o episodico) che, una volta trasformati, hanno un mercato noto.

Applicato anche per quei beni il cui valore dipende proprio dalla possibilità di essere trasformati

Valore di un bene = Valore prodotto trasformato – Costi di trasformazione

Campo di applicazione

■ Singoli prodotti:

- prezzo di macchiatico (vd. modulo sul Bilancio)
(legname in piedi ← legname su strada)
- uva (← vino)
- fieno (← latte)

- ##### ■ Beni fondiari soggetti a trasformazione
- (per esempio: attività edilizie, impianto irriguo con aumento di produttività)

5. Valore di surrogazione

Significato

La stima di un bene viene fatta facendo riferimento al valore dei beni in grado di sostituirne le funzioni

Non sempre è facile trovare una piena surrogabilità dei beni, soprattutto in relazioni alle funzioni ambientali

(antiche travi in legno ← travi lamellari;
rinnovazione naturale ← rinnovazione artificiale;
letame ← concimi chimici)

I rimboschimenti compensativi (previsti tra l'altro dal Decreto 227/2002) sono un esempio di questo problema

Campo di applicazione

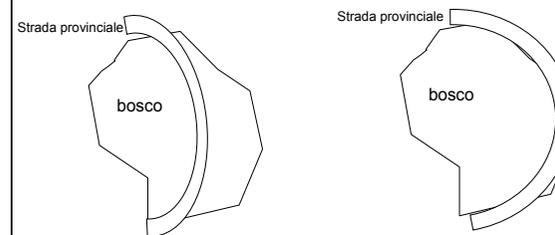
Utilizzabile nelle stime relative ai danni ambientali e servizi pubblici, per esempio:

- **per stimare la funzione di tutela idrogeologica di un bosco** ← costo di interventi di sistemazione idraulica
- **la qualità/quantità di acqua potabile** ← acqua minerale
- **la fissazione di gas di serra (*carbon sink*)** ← costo di interventi di risparmio energetico per ottenere gli stessi risultati

6. Valore complementare

Significato

La stima del bene viene fatta quando il valore di un bene non è in relazione proporzionale ad una entità più ampia (complementare) di cui fa parte



Valore di un bene = Valore del bene nella sua interezza – Valore parte residua

Campo di applicazione

(vd. "approccio con-senza" in modulo valutazione investimenti)

Utilizzabile nelle stime relative ai danni (o benefici) o al venir meno (o all'acquisizione) di parti di beni fondiari: costruzione di infrastrutture (strade, linee elettriche, impianti di risalita,...), vendite o espropri parziali che comportano la riorganizzazione delle attività economiche sul fondo (per esempio: un'azienda agro-zootecnica che perde la possibilità di utilizzare prati o pascoli; un agriturismo che acquista un'area umida confinante)

Il criterio si presta anche alla stima di servizi (o danni) ambientali: → prezzo edonimetrico nell'Analisi Costi-Benefici

7. Valore dell'utilità sociale

Significato

I criteri visti in precedenza fanno riferimento a valori di scambio direttamente o indirettamente riconducibili a prezzi di mercato.

Esiste anche la necessità di stimare il valore di beni senza prezzo per i quali esiste una utilità sociale e, quindi, una disponibilità a pagare, anche senza che esista un mercato in cui i beni siano scambiati

Si rientra nelle tematiche, già accennate nel modulo sulla valutazione degli investimenti, delle due categorie di metodi:

■ indiretti, delle preferenze rivelate dai consumatori, che si basano sull'analisi del comportamento dei consumatori, e in particolare dei costi sostenuti per accedere ad un bene (*metodo del costo del viaggio*)

■ diretti, delle preferenze dichiarate tramite interviste in cui si raccolgono dati sulla disponibilità a pagare o ad essere indennizzato per un particolare bene (*valutazione contingente o ipotetica*)

Campo di applicazione

= praticamente tutti i quesiti estimativi che interessano danni ambientali e servizi pubblici (ricreazione, tutela della biodiversità, incendi,...)

C. Procedimento di stima

3 procedimenti:

- a. Sintetico
- b. Razionale-analitico
- c. Per valori unitari o tipici

a. Procedimento sintetico

Viene effettuato un confronto diretto tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il prezzo.

I dati utilizzati possono derivare da una stima sintetica ("a vista") e/o da rilevazioni dirette o tramite testimoni privilegiati nel contesto di riferimento o in contesti ritenuti similari.

Procedimento speditivo, dove conta molto la pratica e la diligenza del professionista.

Non indicato per stime molto complesse o dove sia necessaria una giustificazione del procedimento di stima (perizie richieste dal Tribunale)

b. Procedimento razionale-analitico

Si ricerca con rigore il più adatto criterio di stima con un'analisi dettagliata dei diversi elementi economici, tecnici e giuridici che contribuiscono al valore del bene

Mentre nel procedimento sintetico il giudizio di valore si basa sulle caratteristiche esterne del bene come si manifestano sul mercato, nel procedimento razionale-analitico si offre una ragione economica al valore della stima

La razionalità ovviamente non è un elemento che contraddistingue solo questo procedimento

c. Procedimento per valori tipici

- Un bene complesso (ad esempio: un'azienda agrosilvo-pastorale) viene disaggregato nei suoi principali elementi che presentano specifici aspetti valutativi (il bosco ceduo, i pascoli, i coltivi, il bestiame, le infrastrutture)
- Tali elementi sono valutati separatamente nel proprio valore unitario (1 ha di ceduo, 1 ha di pascoli, 1 capo bovino adulto, 1 ha a cereali, 1 mc di stalla e 1 km di strada) che poi viene moltiplicato per le grandezze che caratterizzano gli elementi
- La somma di questi prodotti è il risultato della stima

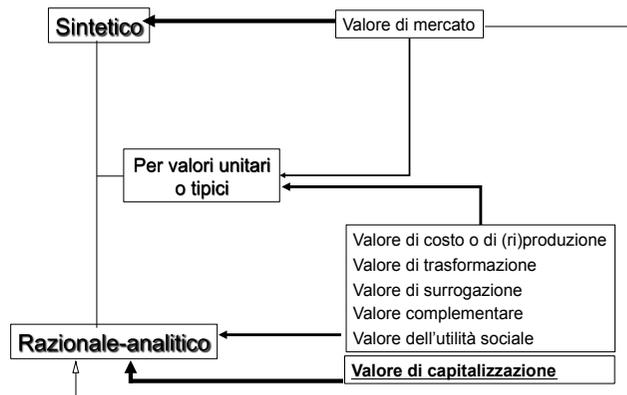
I valori unitari possono essere stimati con diversi criteri. In effetti il procedimento per valori tipici non è una alternativa ai due precedenti che possono essere entrambi utilizzati per valutare un elemento.

Non esiste un livello fisso di disaggregazione nella stima dei diversi elementi.

Si presta bene all'applicazione di regressioni multiple in cui la variabile dipendente x (= valore del bene) è spiegata da una serie di componenti y (= valori dei singoli elementi che costituiscono il bene):

$$x = f(y_1, y_2, \dots, y_n)$$

Procedimenti e criteri di stima



D. Assunzioni nell'elaborazione dei dati

Fondamentale in ogni stima è la comparazione: confronto tra le condizioni (intrinseche ed estrinseche) del bene da analizzare e beni analoghi.

Per una corretta comparazione: tre importanti assunzioni nelle stime relative alle risorse del settore primario:

- Il principio della normalità
- Il riferimento a condizioni ordinarie
- Il principio della permanenza delle condizioni

a. Il principio della normalità

- Spesso, nelle stime, si devono utilizzare dati ipotetici a cui si fa riferimento per analogia rispetto alle condizioni esaminate (prezzi e quantità della produzione di un certo assortimento)
- I dati riferiti a casi analoghi possono essere mutevoli, distribuiti su un *range* ampio
- Viene applicato in questi casi il principio di normalità in base al quale si fa riferimento ai dati che hanno la maggior possibilità di verificarsi, cioè ai valori modali o tipici (statisticamente i più probabili)

Nota: Il concetto di *normalità* dell'estimo non ha relazioni con quello di *normalità* in assestamento forestale

b. Il riferimento alle condizioni ordinarie

- Nelle stime agrarie-forestali si deve fare riferimento all'azienda e all'imprenditore ordinario, cioè a quello che ha le capacità imprenditoriali medie rispetto a quelli dell'area di riferimento e che ha l'ordinamento colturale più frequente
- Nei limiti imposti dal quesito e scopo della stima, questa dovrebbe quindi avere un significato *erga omnes*

c. Il principio della permanenza delle condizioni

La stima va effettuata in base alle condizioni note al momento della stessa (stazionarietà, crescita, riduzione), ipotizzate costanti nell'andamento futuro

← l'estimo fondiario fa riferimento all'economia statica, anziché alla dinamica economica

E. Estimo professionale: la stima dei soprassuoli forestali

Un problema fondamentale: la distinzione tra il valore del suolo e del soprassuolo (nella pratica spesso intimamente connessi)

Tre gradi scopi della stima: la conoscenza di

M_n = valore del solo soprassuolo all'anno n

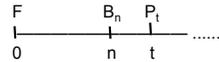
F = valore del suolo nudo

B_n = valore del suolo e soprassuolo all'anno n

M_n = valore del solo soprassuolo all'anno n

Una stima molto semplice, in quanto M_n si ricava dalle altre due variabili:

$$M_n = B_n - F$$



La stima è ancora più semplice quando il soprassuolo ha raggiunto la maturità:

$$M_n = B_n - F = P_t$$

$P_t + F$

F = valore del suolo nudo

Come già visto nel modulo di calcolo finanziario, per i boschi coetanei:

$$F = \frac{P_t + P_m q^{t-m} - R q^t}{q^t - 1} + \frac{i}{r} - \frac{s}{r}$$

Formula del Faustman (1849)

dove:

F = valore suolo nudo

P_t = valore prodotto anno t

P_m = valore produzione all'anno m (intermedio del turno t)

R = costi di impianto

i = introiti annui costanti

s = spese annue costanti

r = saggio d'interesse, con $q = r + 1$

Per i boschi disetanei:

$$F^{(*)} = \frac{P_t}{q^t - 1} + \frac{i}{r} - \frac{s}{r}$$

Per i boschi cedui: stessa formula

(*): questa formula consente di stimare il capitale fruttante che, nelle fustaie disetanee e nei cedui, non è costituito solo dal suolo nudo, ma da questo e da uno stock di risorse legnose permanentemente presenti e legate al suolo (anche nei cedui semplici rimangono al suolo, dopo un taglio raso, le ceppaie che sono una importante componente del capitale fruttante).

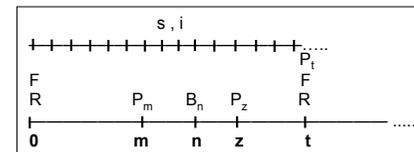
Nel cui caso in cui si debba stimare il suolo nudo in senso stretto, al valore di F si può sottrarre il valore dello stock di biomassa stimata con il criterio più idoneo (valore di mercato, valore di trasformazione, valore di ricostruzione, ...)

B_n = valore del suolo e soprassuolo all'anno n

Tre riferimenti:

1. La fine turno, prendendo in considerazione i ricavi e i costi nel futuro (approccio dei redditi futuri)
2. L'inizio turno, prendendo in considerazione i costi e i ricavi appena sostenuti (approccio dei costi passati)
3. Il momento di stima (approccio dei cicli fittizi)

Diverse voci di costo e ricavo, riferite a diversi momenti del ciclo economico



1. Approccio dei redditi futuri

$n = \text{anno della stima}$

2. Approccio dei costi passati

3. Approccio dei cicli fittizi

1. Approccio dei redditi futuri

Approccio utilizzato quando il bosco da valutare è prossimo alla fine del turno e, quindi, i redditi (e costi) futuri sono più facili da stimare.
 Si posticipano tutte le voci di ricavo e costo a fine turno e successivamente, includendo F, si anticipano all'anno n della stima

$t-n = \text{il numero di anni che manca alla fine del turno}$

Posticipazione del taglio intermedio dell'anno z a fine turno
 Posticipazione delle annualità costanti a fine turno

$$B_n = \frac{P_t + P_z q^{t-z} + (i-s) \frac{(q^{t-n} - 1)}{r} + F}{q^{t-n}}$$

Anticipazione all'anno n

2. Approccio dei costi passati

Approccio utilizzato quando il bosco da valutare è giovane e sono noti i costi sostenuti nel passato (mentre è incerta la stima dei ricavi e costi futuri)
 Si posticipano all'anno n della stima F e le voci di costo (e eventuali ricavi) sostenuti nel passato

Posticipazione di F e R all'anno n della stima
 Posticipazione delle annualità costanti all'anno n

$$B_n = \frac{(F+R) q^n - P_m q^{n-m} - (i-s) \frac{(q^n - 1)}{r}}{q^{t-n}}$$

Posticipazione all'anno n di un ricavo intermedio

Attenzione: nelle stime dei boschi seminaturali, dove la rinnovazione artificiale è spesso assente, l'approccio dei costi passati non si presta molto bene ad essere impiegato.
 Al contrario l'approccio può essere utilizzato per boschi (o singole piante) mature che non hanno una chiara finalità produttiva (boschi a fini ricreativi, protettivi, ...)

3. Approccio dei cicli fittizi

Approccio utilizzabile in ogni condizione e soprattutto quando non si pongono le condizioni per l'applicazione degli approcci precedenti.
 Si ipotizza che un turno fittizio inizi al momento della stima, capitalizzando una periodicità costituita da costi e ricavi che cadono dall'anno n del turno in atto all'anno n del turno successivo (cioè tra n e n+t).

$$B_n = \frac{P_z q^{t-z+n} + (P_t - R) q^n + P_m q^{n-m}}{q^t - 1} + \frac{i}{r} - \frac{s}{r}$$

Capitalizzazione di periodicità e annualità costanti e illimitate

Nota: c'è una sostanziale differenza tra i primi due approcci e quello dei cicli fittizi: questo si basa sulla capitalizzazione (infatti nella formula non compare F), mentre nei redditi futuri e nei costi passati si posticipano e anticipano i valori di F e dei redditi e costi di gestione.

F. Estimo legale

- Espropriazioni per pubblica utilità: acquisizione di immobili “per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarato, contro il pagamento di una giusta indennità” (art. 834 CC)
- Occupazioni temporanee, per esecuzione di opere di pubblica utilità, anche per ragioni di urgenza (calamità naturali)
- Servitù prediali: una limitazione voluta o imposta (→ s.p. “coattive”) al godimento di un fondo

“prediali”: da *praedium* (lat) = fondo

Espropri

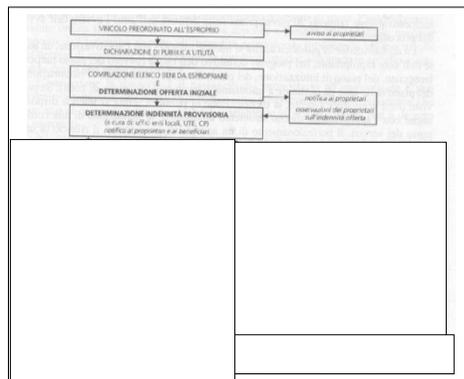
Necessità di definire regole (= legislazione) sull'indennità di esproprio, anche per ridurre la rendita edilizia, e così controllare l'alto valore delle aree edificabili.

Procedimento definito dal Testo Unico in materia di e. per pubblica utilità DPR 8.6.2001, n. 327, modificato dal DLgs 27.12.2002, n. 302

Queste norme pongono fine ad una lunga serie di leggi (e dispute) che hanno avuto inizio con la L. “fondamentale” (L. 2359/1865), modificata dalla Legge di Napoli (L. 2892/1885) e successivamente dalla Legge (c.d. “della casa”) 865/1971 (art. 9 e segg.), parzialmente modificata dalla Legge (c.d. “Bucalossi”) 10/1977, norme emanate nel tentativo di trovare un compromesso tra equo indennizzo, semplificazione delle procedure (= riduzione del contenzioso) e contenimento della rendita di posizione.

Fasi del procedimento di espropriazione

(da Gallerani, Zanni e Viaggi, 2004)



Nota: diversi tipi di indennità → diversi metodi di stima anche in relazione ai diversi beni (aree edificabili, aree edificate, aree non edificabili). Solo le indennità aggiuntive sono determinate con criteri automatici e non sono soggette a contenzioso

- La valutazione dell'indennità di espropriazione si basa sulla definizione dello “stato di consistenza”: superfici occupate, colture in atto, manufatti e costruzioni, sistemazioni fondiari, condutture, ...
- Il valore dei beni è determinato senza tenere conto delle costruzioni, piantagioni e migliorie realizzate allo scopo di ottenere una maggiore indennità
- L'esproprio può essere totale (l'intero bene di un proprietario viene acquisito) o parziale
- Se dall'esecuzione dell'opera su terreno oggetto di esproprio parziale deriva un “vantaggio immediato e speciale” per la parte non espropriata del bene, se ne tiene conto con una detrazione nell'indennizzo (valore complementare)
- Il proprietario può decidere di cedere tutto il bene (e non una parte di esso) se il “vantaggio immediato e speciale” è relativamente alto (ovvero l'indennizzo relativamente basso); nello specifico la cessione di tutto il bene può avvenire quando il “vantaggio” sia superiore ad un quarto dell'indennità dovuta (senza detrazione)

- Le indennità si distinguono in:
 - i. spettanti al proprietario a compenso dell'immobile espropriato
 - i. aggiuntive (o accessorie) spettanti al conduttore del fondo (proprietario, affittuario, partecipante, ...) a compensazione della perdita di reddito da lavoro e d'impresa

- ... per cui si hanno 4 tipi di indennità:
 - i. provvisoria
 - corrispettivo di cessione volontaria
 - i. definitiva
 - i. aggiuntive

- ... relative a 3 tipi di beni:
 - a. aree non edificabili
 - b. le aree edificate
 - c. aree edificabili

- a. Le indennità per le aree non edificabili
- **Indennità provvisoria:** l'indennità è il Valore Agricolo Medio corrispondente al tipo di coltura (o a quella prevalente nella zona se l'area è abbandonata). I VAM sono definiti dalle Commissioni Provinciali espropri

Per avere i valori dei VAM, fare in rete una interrogazione con un motore di ricerca con le parole-chiave "Valori Agricoli Medi" e la provincia o regione richiesti
 - **Corrispettivo di cessione volontaria:**
 - Per i coltivatori diretti e gli agricoltori a titolo principale l'indennità è triplicata (e tale valore è comprensivo dell'i. aggiuntiva)
 - In altri casi, il VAM va moltiplicato per 1,5
 - **Indennità definitiva:** si fa riferimento al valore agricolo effettivo del fondo e degli eventuali manufatti (a prezzi di mercato)
 - **Indennità aggiuntiva:** non corrisposta nella cessione volontaria; da sommare alla indennità basata sul valore agricolo effettivo nell'indennità definitiva

Ufficio del territorio di BELLUNO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annuità 2009

Data: 26/03/2009
Ora: 12.18.27

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 27/01/2009

Pubblicazione sul BUR
n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 5 MONTAGNA TRA PIAVE E CISON Comuni di: ALANO DI PIAVE, ARSIZ, LENTIAL, CISKOMAGGIORE, FELTRE, FONZASO, LAMON, PEDAVERNA, QUIERO, SEREN DEL GRAFFA, SOVRAMONTELE VAS				REGIONE AGRARIA N° 6 VALLE DEL PIAVE DI BELLUNO Comuni di: BELLUNO, PONTE NELLE ALPI, CHIES D'ALPAGO, FARRA D'ALPAGO, LIMANA, MEL, PIRVE D'ALPAGO, PRIS D'ALPAGO, SAN GREGORIO NELLE ALPI, SANTA GIUSTINA, SEDICO, SOSPUGOLO, TAMBURI, TRICHIANA			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5400,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)	5000,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)
BOSCO D'ALTO FUSTO	9000,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)	9400,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)
BOSCO MISTO	6100,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)	6600,00			2-VALORE PER LE AREE BOSCHIVE. IL VALORE SI RIFERISCE AL VALORE DEL SUOLO NUDO)
INCOLTO PRODUTTIVO	4400,00				4700,00			
INCOLTO STERILE	750,00				750,00			
PASCULO	3800,00				3800,00			
PRATO	1900,00				1900,00			
PRATO IRRIGUO	20700,00							

<http://www.agenziaterritorio.it/?id=1425>

- b. Le indennità per le aree edificate
- **Indennità provvisoria:** l'indennità è valutata in base al valore di mercato (valore venale), se la costruzione è autorizzata.
 - **Corrispettivo di cessione volontaria:** come sopra
 - **Indennità definitiva:** come sopra
 - **Indennità aggiuntiva:** per i diretti coltivatori, gli imprenditori agricoli a titolo principale e gli affittuari (da almeno un anno) è riconosciuta una indennità aggiuntiva pari al VAM

c. Le indennità per le aree edificabili

■ **Indennità provvisoria:** l'indennità è data dalla semi-somma del valore venale del bene (= V, stimato con i criteri del valore di mercato o di trasformazione) e del Reddito Dominicale (RD) rivalutato e moltiplicato per 10. Tale valore viene ridotto al 60% per contenere la rendita di posizione. Quindi:

$$\text{Indennità} = (V + 10 \text{ RD})/2 \times 0,6$$

- **Corrispettivo di cessione volontaria:** come sopra, ma senza la riduzione al 60%.
- **Indennità definitiva:** come per l'indennità provvisoria (con una nuova valutazione di V), ma senza la riduzione al 60% qualora l'indennità provvisoria risulti inferiore agli 8/10 di quella definitiva
- **Indennità aggiuntiva:** per i diretti coltivatori, gli imprenditori agricoli a titolo principale e gli affittuari (da almeno un anno) è riconosciuta una indennità aggiuntiva pari al VAM

Esempio per aree fabbricabili:

area da espropriare: 5.000 m²
valore venale: 200 €/m² (ind. provvisoria); 260 €/m² (ind. definitiva)
valore venale dell'area (ind. provvisoria): 5.000 m² x € 200 = € 1.000.000
valore venale dell'area (ind. definitiva): 5.000 m² x € 260 = € 1.300.000
RD: 124 €/ha
RD area da espropriare: 124 €/ha x 0,5 ha = € 62
Coefficiente di rivalutazione del RD: 1,8
RD rivalutato: € 62 x 1,8 = € 112

- **Indennità provvisoria:**
(€ 1.000.000 + € 112 x 10) / 2 x 0,6 = € 300.336
- **Corrispettivo di cessione volontaria:**
(€ 1.000.000 + € 112 x 10) / 2 = € 500.560
- **Indennità definitiva:**
dato un valore venale unitario di € 260 (€ 1.300.000 + € 112 x 10) / 2 x 0,6 = € 650.560 x 0,6 = € 390.336 : l'indennità provvisoria risulta inferiore agli 8/10 di quella definitiva così valutata → non si opera la riduzione al 60% → l'ind. definitiva è di € 650.590

Occupazioni temporanee

Al proprietario è dovuta una indennità così calcolata:

- per ogni anno l'indennità è pari ad un dodicesimo di quanto dovuto nel caso dell'esproprio
- per ogni mese o frazione di mese l'indennità è pari a un dodicesimo di quella annua.

All'indennità vanno sommati gli eventuali danni a frutti pendenti e i costi di ripristino delle sistemazioni fondiarie danneggiate o distrutte

Servitù prediali

- Il fondo su cui grava la servitù = "servente"
- Il fondo a favore del quale viene costituita la servitù = "dominante"

Tipologia:

- Volontarie / coattive
- Permanenti (> 9 anni) / temporanee (indennità pari al 50% di quelle permanenti)
- Apparenti (p.e.: acquedotto) / non apparenti (p.e.: il divieto di fabbricazione o oltre una determinata altezza)
- Continue (p.e.: elettrodotta) / discontinue (connesse ad un uso saltuario (p.e.: attingere acqua, passaggio))

a. Passaggio coattivo (p.e. per fondo intercluso)

La servitù è valutata tenendo in considerazione:

- Il valore di mercato della superficie sottratta, con area di rispetto
- Il valore di capitalizzazione degli oneri fiscali relativi all'area asservita (Imp/r)
- I danni eventuali derivanti dalla servitù (p.e.: maggiori spese di produzione)
- I danni specifici al fondo legati alla costruzione della servitù (p.e.: frutti pendenti)

Componenti presenti anche in altri procedimenti di stima delle servitù

Il valore di mercato può essere stimato (per questo tipo di servitù, come per altre) con riferimento ai VAM o utilizzando i diversi criteri dell'estimo

b. Acquedotto coattivo (art. 1038 CC)

(stesse procedure nel caso di scarico coattivo)

La servitù è valutata tenendo in considerazione:

- Il valore di mercato della superficie sottratta
- Il valore di mercato di metà della superficie occupata dalla terra di riporto
- Il valore di capitalizzazione degli oneri fiscali relativi all'area asservita (Imp/r)
- I danni eventuali derivanti dalla servitù (p.e.: maggiori spese di produzione)
- I danni specifici al fondo legati alla costruzione della servitù (p.e.: frutti pendenti)

c. Elettrodotto coattivo (L. 1775/1933; applicata anche per funivie)

La servitù è valutata tenendo in considerazione:

- Il valore di mercato della superficie sottratta per la costruzione di basamenti o manufatti, incluse le aree di rispetto
- Un quarto del valore di mercato della striscia sottostante i cavi conduttori
- Metà del valore di ricostruzione dei muri dei fabbricati eventualmente interessati alle mensole
- Il valore di capitalizzazione degli oneri fiscali relativi all'area asservita
- Danni eventuali derivanti dalla servitù (p.e.: maggiori spese di produzione)
- I danni specifici al fondo legati alla costruzione della servitù (p.e.: frutti pendenti)

In particolare:

- Per la stima della componente dell'indennità relativa al **valore di mercato della superficie asservita si fa ricorso** al valore complementare con riferimento al valore (prima e dopo l'asservimento) dell'intera unità immobiliare
- A questo si somma il valore totale della superficie occupata dai basamenti e di un quarto del valore della striscia di terreni di servizio
- C'è la tendenza ad applicare il criterio del valore complementare anche negli altri casi di servitù

Indice di una perizia

- Premessa/introduzione
- Quesito e scopo della stima
- Aspetti tecnici e amministrativi del bene da stimare
- Operazioni di misura
- Stima: procedimento/i e criteri(o) di stima
- Giudizio finale di stima

Allegati

- Copia richiesta del committente
- Planimetria dell'area
- Risultati dei rilievi (ad es: aree di saggio)
- Calcolo dei costi elementari
- Bilanci
- ...