Stima del valore del Soprassuolo, dei Capitali stabilmente investiti e delle Anticipazioni Colturali

written by Rivista di Agraria.org | 31 gennaio 2015
di Giuseppe Accomando

CONSULENZA TECNICA

Oggetto:

Stima del valore del Soprassuolo, dei Capitali Stabilmente investiti e delle Anticipazioni colturali
Fondo di Proprietà eredi ....., sito in ..... Località.....
In N.C.T. f.lio 5, Particelle Catastali n. 62 e 658.
Superficie ha 0.841

Consulenza tecnica

Oggetto: Stima del valore del Soprassuolo, dei Capitali stabilmente investiti e delle Anticipazioni Colturali.
Ad evasione dell'incarico ricevuto dal sig. ..... erede, come in oggetto specificato, di procedere alla stima del valore del soprassuolo e dei capitali stabilmente investiti e delle anticipazioni colturali sul terreno sito nel Comune di ..... alla località Ischitella, il sottoscritto, dott. agr. ....., iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di ..... col n....., proceduto ai rilievi e conteggi del caso, espone come appresso i risultati delle sue indagini.

Indagini Preliminari e Descrizione dei Luoghi

Il fondo, oggetto di stima, interamente coltivato con le moderne tecniche agronomiche, è ubicato nel comune di....., alla località....., è riportato in N.C.T. alla partita 3752, f.lio di mappa n° 5, particella catastale n° 62 di ha 0.5240, destinazione noccioleto, particella n° 658 di ha 0.3170, destinazione parte a noccioleto e parte a vigneto. Il fondo si trova in prossimità del casello autostradale ....., da cui dista circa 500 metri, si accede ad esso dalla via Vicinale ....., attraverso una servitù di passaggio sulla particella 876 in ditta ..... e dalla strada Vicinale ....., ha giacitura pianeggiante con lieve pendenza verso valle. Le due particelle di terreno, della superficie complessiva di ha 0.8410, sono oggetto di esproprio da parte del comune di ..... perché, ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.71 n° 865 e degli artt. 28 e 55 della legge 219/81, nonché della legge 730/86, giusta delibera di Consiglio Comunale 172/88 e successive integrazioni, approvazione Giunta Regionale delibera 7392 del 20/12/90, inserite nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.

- La particella Catastale n° 62 di 5240 mq ha destinazione a noccioleto, le cultivar presenti sono la San Giovanni e la Mortarella, le piante sono allevate a ceppaia con sesto di circa 3,5 x 3,5 m, di età approssimativa di 25 anni.
- La particella catastale n° 658, di 3170 mq**,** per metà è coltivata a noccioleto con le stesse cultivars sopra elencate l'altra metà a vigneto, di circa 20 anni, le varietà presenti sono Aglianico e Piedirosso, le piante sono sistemate con sesto 3,00 x 3,00 m.

Dal sopralluogo effettuato in data 07/04/2002 è emerso che le ceppaie di nocciolo sono circa 500, le viti sono all'incirca 200.

- Sulle particelle interessate ci sono anche diversi alberi da frutto come ciliegi, peri, meli, fichi, sette piante di noci di cui almeno due di circa trenta anni di età, ottime per la falegnameria, diverse querce di cui due con diametro, ad altezza 1.30 m da terra, di circa un metro.

- Ci sono, altresì, un locale destinato a deposito in struttura mista muratura, legno e copertura in lamiera zincata ed un pollaio per una superficie complessiva di circa 24 mq.
- Sul fondo insiste un pozzo, indispensabile per l'irrigazione, realizzato con anelli prefabbricati di C.C. del diametro di m **1.20,** profondo circa **6** m ed una strada asfaltata della lunghezza circa 50 m per una larghezza media di oltre due metri indispensabile per l'accesso al fondo ed ai depositi innanzi descritti.

Procedimento di Stima

Si è giunti alla determinazione del più probabile valore di stima del soprassuolo (noccioleto e vigneto) attraverso l'espressione:

Vss = Vm – Vo
Vss = valore del soprassuolo
Vm = valore del suolo e soprassuolo
Vo = valore del terreno nudo

Anche per la valutazione delle piante di noci, querce, ciliegi, etc. si è adottato il procedimento sintetico. Per quanto concerne la valutazione dei capitali stabilmente investiti e del legname da ardere, per la stima della quantità di legname ricavabile, si è giunti al probabile valore attraverso un procedimento analitico, per l'attribuzione del valore di mercato si è adottato il procedimento sintetico, secondo noi più logico nella situazione in cui operiamo.

Probabile valore del soprassuolo noccioleto e vigneto

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del probabile valore del suolo con la vegetazione e del suolo nudo è stato quello sintetico.
Vss = Vm – Vo
Da dati desunti attraverso ricerche di mercato e consultando anche i valori agricoli medi forniti dall'Ufficio Tecnico Erariale si è giunti alla conclusione che nel comune di Manocalzati i terreni coltivati a nocciolo *(Vm)* vengono compravenduti a € 70.000,00 ad ettaro mentre il terreno nudo *(V0)* in quella area viene compravenduto a circa € 50.000,00/ha, se ne deduce, pertanto, che il valore del soprasuolo *(Vss)* è di € 20.000,00, ossia 2,00 €/mq.
70.000,00 – 50.000,00 €
valore da ritenere senz'altro congruo.
Nella fattispecie, considerato che l'area oggetto di stima ha una superficie di 6.410. mq (ceppaie 500), il valore del soprassuolo è di
€ 12.820,00 **=** 6410 x € 2,00
Cioè € 25,64 a ceppaia

Anche per la stima del valore del soprassuolo delle viti si è proceduto con lo stesso criterio.

Dalle indagini eseguite è emerso che nella zona i terreni coltivati a vigneto con sesti d'impianto bassi e sistema di potatura a cordone speronato permanente sono compravenduti ad un prezzo di € 100.000,00 ad ettaro, ossia € 10,00/mq. A questo valore va detratto il valore della terra nuda che per casi analoghi viene compravenduta ad prezzo di € 60.000,00/ha. Se ne deduce che il valore del soprassuolo ammonta a € 40.000,00 ossia a £ 4,00/mq; Nel caso in esame trattandosi di un sistema di allevamento a vite alta, coltivazione promiscua, si può ritenere senz'altro congruo un valore del solo soprassuolo di € 3,00/mq. Pertanto il valore del terreno espropriato di circa 2000 mq di superficie (200 piante) ammonta a € 6.000,00 = 2.000 mq x € 3,00.
Totale valore del soprassuolo per i terreni coltivati a nocciole e a vite
€ 12.820,00 + € 6.000,00 = **€ 18.820,00**

Stima del probabile valore delle piante di noci

Anche per la stima del probabile valore delle piante di noci si è giunti alla determinazione del valore di mercato attraverso un procedimento sintetico. Dalle indagini condotte tra i commercianti di legname della zona, tra gli agricoltori e gli operatori del settore, è emerso che per questo tipo di pianta il valore di mercato è di circa € 300,00 cadauna. Trattandosi di sette piante il valore complessivo è di € 2.100,00
7 x € 300,00 **= € 2.100,00**

Stima del probabile valore del legname da ardere (querce, ciliegi, meli, peri)

Per gli alberi da frutta data l'età degli stessi si è preferito valutarne la massa legnosa ed il relativo valore di mercato anziché considerarli come essenze da frutto. Per la cubatura della massa legnosa delle piante in piedi si è fatto ricorso ad un procedimento analitico applicando la Formula di *Bouvard*
V = D2 x H/2 V = volume
D = diametro a 1,3 m altezza da terra
H = altezza
P = V x Ps P = peso della massa
Ps = peso specifico dell'essenza arborea

- **Querce**

Determinazione della massa legnosa ricavabile
V = 0.95542 x 10 /2 = 4.56
P = 4.56 x 0.93 x 10 = 42.40 q li
V = 0.47772 x 7 /2 = 4.79
P = 4.79 x 0.93 x 10 = 44.54 q li
Probabile valore di mercato
86.95 q li x € 4,25 = **€ 369,50**

- **Ciliegi, peri, meli**

Determinazione della massa legnosa ricavabile
V = 0.50962 x 5 /2 0.6491
P = 0.6491 x 0.90 x 10 = 58.40 q.li
Probabile Valore di mercato
58.40 qli x € 3,00 **= € 175,20**
Riepilogo del valore delle piante in piedi
€ 2.100,00 + **€ 369,50** + **€ 175,20** = **€ 2.644,70**

Stima del probabile valore dei capitali stabilmente investiti

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei capitali fondiari stabilmente investiti si è fatto ricorso ad un procedimento sintetico confrontando i beni con analoghi compravenduti in data recente nella zona, e facendo ricorso anche al costo di ricostruzione degli stessi.

Deposito e Pollaio in struttura mista: muratura, legno con copertura in lamiera zincata, di superficie circa 24 mq

Per questo bene il probabile valore di mercato è di circa 100,00 €/mq, considerata la vetustà della costruzione si può attribuire un valore di circa 50,00 €/mq. Pertanto, il valore stimato è di € 1.200,00 = 24 x 50,00

Pozzo in anelli di C.C. diametro 1.20 m, H = 6 m

Per giungere al probabile valore, si è adottato il metodo del costo di ricostruzione pari a 70,00 €/ml, se ne deduce un valore di
€ 420,00 = 70,00 x 6

Strada asfaltata di accesso al fondo ed ai depositi

Come innanzi riportato nel fondo insiste una strada asfaltata della lunghezza di circa 50 m ed una ampiezza di circa 2,00 m che consente il facile accesso al fondo stesso ed ai depositi.
A questo bene si attribuisce un valore di € 2.500,00 = 50 x 50,00

Stima delle Anticipazioni colturali

I proprietari hanno sostenuto spese anche per le anticipazioni colturali come la potatura al vigneto e al noccioleto, le lavorazioni del terreno, le concimazioni minerali, la semina e la piantagione delle piante ortive.
Le spese sostenute ammontano a circa € 500,00

Riepilogo Generale

€ 12.820,00 + 6.000,00 + € 2.100,00 + € 369,50 + € 175,20 + € 1.200,00 + € 420,00 + € 2.500,00 + € 500,00 = € 26.084,70
Incidenza unitaria del terreno da espropriare
€ 26.084,70/8.410 = €/mq 3,10
Il dato ottenuto, nelle condizioni di mercato attuali, si può ritenere senz'altro significativo. Lo scrivente resta a vs. disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti in merito alla stima effettuata.
lì, 14/04/2002

Il Perito
Dott. Agr……

Allegati:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(omissis)

Giuseppe Accomando, laureato in Scienze agrarie presso l'Università Federico II di Napoli, è docente di zootecnica.
Curriculum vitae >>>

Tecniche delle produzioni animali
Giuseppe Accomando
Libro di testo per Istituti Tecnici e Professionali Agrari