

Caso 1

Stima per comparazione con i prezzi di mercato di un fondo rustico di 34 ha ubicato nella pianura modenese. L'indirizzo produttivo è cerealicolo con colture industriali, con la presenza di un appezzamento a vigneto.

Indice

1	Conferimento dell'incarico e quesito di stima.....	2
2	Descrizione del fondo.....	2
3	Il procedimento di stima	2
4	Stima del terreno.....	2
4.1	Identificazione del segmento di mercato.....	2
4.2	Rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento.....	3
4.3	Adattamento dei valori rilevati.....	3
4.4	Determinazione del valore di stima del terreno.....	6
5	Stima del vigneto.....	6
6	Valore complessivo del fondo	6
Allegato 1	7

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1 Conferimento dell'incarico e quesito di stima

In data 1.06.2004, il dott. Antonio Dominici, presidente di Omega S.p.a, ha conferito al sottoscritto dott. agr. Filippo Rossi, iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Modena al n. 285, l'incarico di determinare il valore di mercato a cancelli aperti del fondo "Don Bosco" conferito alla società Omega in data 31/05/2004.

2 Descrizione del fondo

Il fondo Don Bosco di proprietà della S.r.l La Lepre Bianca è situato a Nonantola (MO) e si estende per una superficie complessiva di 34 ettari. E' iscritto in catasto alla partita n. 635 del medesimo comune e comprende le particelle 61,64, 65, 68 e 34, del foglio 21.

Sono praticate le colture erbacee estensive tipiche della zona: frumento, mais, barbabietola da zucchero. Un appezzamento di superficie pari a 3,8 ettari è occupato da un vigneto, interamente costituito da Lambrusco DOC. Il vigneto è coetaneo, ha 3 anni di età ed è giunto al termine della fase di impianto.

Sul fondo non sono presenti fabbricati.

Il fondo presenta una forma regolare ed è sistemato a campi e fossi. Nel complesso la rete scolante e la viabilità aziendale si presentano in condizioni normali di efficienza e di stato di manutenzione.

3 Il procedimento di stima

Il valore complessivo del fondo è calcolato come somma del valore del terreno e del valore del soprassuolo del vigneto.

Ai fini della determinazione del valore del terreno si è adottato il procedimento di stima per comparazione con i prezzi relativi a compravendite rilevate nella zona. Il procedimento viene svolto attraverso le seguenti fasi:

- a) identificazione del segmento di mercato in cui il fondo è incluso;
- b) rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento;
- c) rettifica dei valori di riferimento per adeguarli al fondo oggetto di stima;
- d) riferimento dei valori rettificati alla data di stima;
- e) calcolo del valore medio unitario e totale del terreno.

Il valore del soprassuolo del vigneto è ottenuto con procedimento sintetico in base al criterio del costo.

4 Stima del terreno

4.1 Identificazione del segmento di mercato

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale il fondo appartiene sono:

- *ubicazione*: provincia di Modena, Regione Agraria n.5 "Pianura di Carpi";

- *classe di ampiezza*: 10 - 40 ettari;
- *indirizzo produttivo prevalente*: colture erbacee estensive.

4.2 Rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento

L'indagine svolta ha consentito di rilevare i valori di compravendita riportati nel seguente prospetto:

Denominazione del fondo	Ferretti	Macchia	Spatoletta	Appezamento	Belsole
Ubicazione:	Ravarino	Carpì	Castelvetro	Bomporto	Nonantola
Superficie (ha):	30	27	34	1	35
Conformazione	Regolare	Regolare	Regolare	Regolare	Irregolare
Indirizzo produttivo	Colture erbacee estensive	Colture erbacee estensive	Colture erbacee estensive	Colture erbacee estensive	Colture erbacee estensive
Miglioramenti fondiari presenti	Capannone Epoca di costruzione: giugno 1990 Costo sostenuto nel 1990: 150.000 €	Drenaggio Anno di esecuzione dell'opera: agosto 1994 Costo sostenuto nel 1994: 33.600 €	assenti	assenti	assenti
Epoca di compravendita:	31/05/2000	30/09/2002	1/08/2003	1/01/2000	31/03/2001
Prezzo (euro)	1.105.000	850.000	680000	52.000	950.000

Delle cinque transazioni rilevate si escludono dalla comparazione in quanto ricadenti in un segmento di mercato diverso da quello relativo al fondo Don Bosco oggetto di stima:

- l'appezzamento di un ettaro ubicato a Bomporto, in quanto si pone in una classe d'ampiezza molto ridotta rispetto al bene oggetto di stima, caratterizzata da prezzi unitari molto più elevati;
- il fondo "Spatoletta", che è situato nella regione agraria "Colline Modenesi" e pertanto ha ubicazione non paragonabile al fondo Don Bosco, per quanto riguarda sia la zona altimetrica sia la regione agraria.

I fondi "Ferretti", "Macchia" e "Belsole" hanno caratteristiche omogenee al fondo Don Bosco per ubicazione, classe di ampiezza e indirizzo produttivo e pertanto rientrano nel medesimo segmento di mercato a cui appartiene il fondo da stimare.

4.3 Adattamento dei valori rilevati

Per poter procedere alla comparazione occorre rettificare i valori rilevati per alcune caratteristiche che li differenziano rispetto al fondo Don Bosco e riferire i valori di mercato alla data di stima. Per poter rendere comparabili i valori riferiti ad anni diversi è stato utilizzato l'indice di variazione del potere d'acquisto della moneta (vedi allegato 1).

Di seguito si riportano tali operazioni distintamente per ogni singola compravendita utilizzata nel procedimento comparativo.

1. Fondo Ferretti.

Il valore di compravendita del Fondo Ferretti è comprensivo del valore del capannone. Ai fini della comparazione si procede alla determinazione del valore del solo terreno detraendo dal valore complessivo il valore di mercato del capannone al momento della compravendita. Da informazioni desunte si è potuto determinare il costo sostenuto nel 1990, anno di costruzione. Pertanto il valore del capannone nell'anno di compravendita (2000) è stato determinato aggiornando il costo di costruzione in relazione alla variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo nel periodo considerato. Il costo di costruzione a nuovo così determinato è stato deprezzato con un coefficiente di vetustà, determinato secondo la seguente formula:

$$\text{Deprezzamento percentuale del capannone} = \frac{\left(100 \frac{\text{età del fabbricato}}{\text{vita utile del fabbricato}} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Il valore di mercato del terreno riferito all'anno 2000 in cui si è verificata la compravendita, ottenuto per differenza tra il valore complessivo e il valore del capannone, è stato riferito alla data di stima (31 maggio 2004) sulla base alla variazione dell'indice generale del potere d'acquisto della moneta nel periodo.

Di seguito si riportano in dettaglio i calcoli.

a) Costo di costruzione a nuovo del capannone riferito al 2000

- costo di costruzione al 1990: €150.000

- indice di rivalutazione: $111,7/100 * 114,1/100 * 118,9/105,5 = 1,436$

- costo di costruzione a nuovo al 2000 : €150.000 x 1,436 = €215.400

b) Deprezzamento del capannone

- età del capannone nel 2000: 10 anni

- vita utile: 40 anni

- deprezzamento percentuale: $\frac{\left(100 \frac{10}{40} + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 11,6\%$

c) Costo deprezzato al 2000:

- costo a nuovo al 2000: €215.400

- coefficiente di vetustà: 100 % - 11,6 % = 88,4%

- costo deprezzato al 2000: €215.400 x 88,4% = €190.414

d) Valore del terreno al 2000

- valore complessivo di compravendita: €1.105.000

- costo deprezzato al 2000 del capannone: €190.414

- valore del terreno al 2000: €1.105.000 - €190.414 = €914.586

e) Valore del terreno al 2004

- valore del terreno al 2000: €914.586

- coefficiente di rivalutazione: $123,0/111,7 = 1,10$

- valore del terreno 2004: €914.586 x 1,10 = €1.006.045

- valore unitario: €1.006.045 / ha 30 = €ha 33.534

2. Fondo Macchia.

Il fondo Macchia si differenzia dal fondo oggetto di stima per la presenza di drenaggio sotterraneo eseguito nel 1994 su tutta la superficie aziendale. Pertanto per rendere la rilevazione comparabile si è provveduto a detrarre dal valore di mercato rilevato nel 2002 il valore del drenaggio alla medesima data.

Questo ultimo valore è stato ottenuto rivalutando il costo sostenuto nel 1994 in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo e applicando un coefficiente di vetustà lineare, vale a dire pari al rapporto tra la vita residua e la vita utile complessiva.

Il valore di compravendita al 2002, al netto del valore del drenaggio, è stato successivamente rivalutato alla data di stima (31.05.2004) in base alla variazione dell'indice del potere d'acquisto della moneta.

Si riportano di seguito i calcoli in dettaglio.

a) Costo a nuovo del drenaggio riferito al 2002

- costo al 1994: €33.600

- indice di rivalutazione: $118,4/100 \times 114,1/108,6 = 1,24$

- costo a nuovo al 2002 : $€33.600 \times 1,24 = €41.664$

b) Costo deprezzato al 2002

- costo a nuovo al 2002: €41.664

- età al 2002: anni 8

- vita utile: anni 15

- coefficiente di vetustà: $8 / 15 = 0,53$

- costo deprezzato al 2002: $€41.664 \times (1-0,53) = €41.664 \times 0,47 = €19.582$

c) Valore al netto del drenaggio al 2002

- valore complessivo di compravendita: €850.000

- costo deprezzato del drenaggio al 2002: €22.082

- valore al netto del drenaggio: $€850.000 - €19.582 = €830.418$

d) Valore del terreno al 2004

- valore del terreno al 2002: €830.418

- coefficiente di rivalutazione: $123,0/118,4 = 1,04$

- valore del terreno 2004: $€830.418 \times 1,04 = €863.634$

- valore unitario: $€863.634 / \text{ha } 27 = €\text{ha } 31.986$

3. Fondo Belsole.

Il fondo Belsole presenta una forma irregolare che rende difficile l'esecuzione delle operazioni colturali meccanizzata e incrementa in modo significativo l'incidenza delle tare improduttive. Si stima che tale caratteristica abbia comportato una diminuzione del valore del fondo pari al 5%, rispetto agli appezzamenti di forma regolare. Pertanto per rendere la rilevazione di mercato comparabile rispetto al fondo oggetto di stima, si è proceduto alla maggiorazione del valore di mercato rilevato nel 2001 in misura pari a tale incidenza. Successivamente, il valore rettificato è stato riferito alla data di stima.(31.05.2004) in base all'indice dei prezzi al consumo.

Di seguito si riportano i calcoli in dettaglio.

a) Valore rettificato al 2001

- valore di compravendita al 2001: €950.000

- coefficiente di maggiorazione: 1,05

- valore rettificato: $€950.000 \times 1,05 = €997.500$

b) Valore al 2004

- valore rettificato al 2001: €997.500

- coefficiente di rivalutazione: $123,0 / 114,4 = 1,075$

- valore del terreno al 2004: $€997.500 \times 1,075 = €1.072.312$

- valore unitario: $€1.072.312 / \text{ha } 35 = €\text{ha } 30.637$

4.4 Determinazione del valore di stima del terreno

Il valore del terreno del fondo Don Bosco viene determinato moltiplicando la relativa superficie per la media aritmetica dei valori unitari determinati per i fondi presi a riferimento. Si riporta di seguito il calcolo in dettaglio.

Superficie del fondo Don Bosco: ha 34

Valore medio di riferimento: $\text{€}(33.534 + 31.986 + 30.637) / 3 = \text{€}32.052$

Valore del terreno: ha 34 x $\text{€}ha\ 32.020 = \text{€}1.089.768$

5 Stima del vigneto

Il valore di soprassuolo del vigneto viene stimato sinteticamente moltiplicando il costo medio per ettaro di realizzazione dell'impianto alla data di stima per la superficie del vigneto.

Si riporta di seguito il calcolo in dettaglio:

- costo di impianto del vigneto: $\text{€}ha\ 22.500$

- superficie a vigneto: ha 3,8

- valore del vigneto: ha 3,8 x $\text{€}ha\ 22.500 = \text{€}85.500$.

6 Valore complessivo del fondo

Il valore complessivo del fondo è determinato come somma del valore del terreno e del valore del soprassuolo del vigneto:

- valore del terreno: $\text{€}1.089.768$

- valore del soprassuolo del vigneto: $\text{€}85.500$

- valore totale del fondo: $\text{€}1.089.768 + \text{€}85.500 = \text{€}1.175.268$

Valore che si arrotonda a $\text{€}1.170.000,00$ (unmilione centosettantamila)

Modena, 16 settembre 2004

Dott. Agr. Filippo Rossi

Tutti i diritti riservati

Allegato 1

Indici nazionali dei prezzi al consumo 1990-2004

ANNO	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	MEDIA
BASE: ANNO 1989=100													
1990	103,3	104	104,4	104,8	105,1	105,5	105,9	106,6	107,2	108,1	108,8	109,2	106,1
1991	110	111	111,3	111,8	112,2	112,8	113	113,3	113,8	114,7	115,5	115,8	112,9
1992	116,7	116,9	117,4	117,9	118,5	118,9	119,1	119,2	119,6	120,3	121,0	121,2	118,9
BASE: ANNO 1992=100													
1993	102,3	102,7	102,9	103,3	103,7	104,2	104,6	104,7	104,8	105,5	106,0	106,0	104,2
1994	106,6	107,0	107,2	107,5	107,9	108,1	108,4	108,6	108,9	109,5	109,9	110,3	108,3
1995	110,7	111,6	112,5	113,1	113,8	114,4	114,5	114,9	115,2	115,8	116,5	116,7	114,1
BASE: ANNO 1995=100													
1996	102,4	102,7	103,0	103,6	104,0	104,2	104,0	104,1	104,4	104,5	104,8	104,9	103,9
1997	105,1	105,2	105,3	105,4	105,7	105,7	105,7	105,7	105,9	106,2	106,5	106,5	105,7
1998	106,8	107,1	107,1	107,3	107,5	107,6	107,6	107,7	107,8	108,0	108,1	108,1	107,6
1999	108,2	108,4	108,6	109,0	109,2	109,2	109,4	109,4	109,7	109,9	110,3	110,4	109,3
2000	110,5	111,0	111,3	111,4	111,7	112,1	112,3	112,3	112,5	112,8	113,3	113,4	112,1
2001	113,9	114,3	114,4	114,8	115,1	115,3	115,3	115,3	115,4	115,7	115,9	116,0	115,1
2002	116,5	116,9	117,2	117,5	117,7	117,9	118,0	118,2	118,4	118,7	119,0	119,1	117,9
2003	119,6	119,8	120,2	120,4	120,5	120,6	120,9	121,1	121,4	121,5	121,8	121,8	120,8
2004	122,0	122,4	122,5	122,8	123,0	123,3	123,4	123,6	123,6	123,6			

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati