

Caso 4

Stima di un vigneto di 2,5 ha ubicato nella collina Forlivese

Indice

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima **2**
2. Rapporti economico giuridici intercorrenti fra le parti **2**
3. Descrizione del Vigneto **2**
4. Procedimenti di stima **2**
5. Determinazione dei dati elementari **3**
6. Valutazione del migliorato **6**
7. Valutazione dello speso **6**
8. Valutazione dell'indennità **6**

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Conferimento dell'incarico e quesito di stima

Nell'udienza del 30.4.2003, il GI della causa Guelfi/Ghibellini discussa presso il tribunale di Forlì ha conferito al sottoscritto dott. Enrico Vale l'incarico di valutare l'indennità spettante al sig. Ghibellini, usufruttuario, per l'esecuzione di un impianto di vigneto sul fondo di proprietà del sig. Guelfi. In data 10.5.03, sono iniziate le operazioni peritali, che hanno comportato 2 sopralluoghi eseguiti, rispettivamente, in data 10.5.03 e 15.05.03 per la rilevazione del vigneto oggetto di valutazione alla presenza dei CTP dott. Neri per la parte attrice sig. Guelfi e dott. Bianchi per la parte convenuta sig. Ghibellini. I CTP non hanno presentato osservazioni o memorie scritte.

2. Rapporti economico giuridici intercorrenti fra le parti

Il sig. Guelfi, usufruttuario del fondo Casazza ubicato nel comune di Meldola (FC), in via Lunga 61, individuato in catasto alla partita 612, eseguì nel 1985 in accordo con la proprietà un vigneto su di una superficie di complessivi Ha 2.50.00. In data 1.1.03, il sig. Ghibellini acquistò dal sig. Guelfi il diritto di usufrutto. A tale data il sig. Guelfi ha acquisito il diritto a ricevere dal sig. Ghibellini un'indennità per il miglioramento fondiario eseguito pari alla minor somma tra speso e migliorato (art. 985 CC).

3. Descrizione del Vigneto

Si riportano di seguito le caratteristiche tecniche del vigneto:

superficie: ha 2,5

anno d'impianto: 1985

varietà: Albana di Romagna

forma di allevamento: GDC

sesto d'impianto: m 4 x m 0,9

stato vegetativo e sanitario: buono

produzioni medie dell'ultimo quinquennio: t/ha 16

modalità di vendita: conferimento alla cantina sociale di Meldola

4. Procedimenti di stima

Nella zona l'indirizzo produttivo prevalente è quello cerealicolo-foraggero. Il vigneto rappresenta, pertanto una utilizzazione non ordinaria del terreno, che interessa ordinariamente una ridotta incidenza percentuale della superficie aziendale pari mediamente al 7% in ambito comunale. Non essendo ipotizzabile il ritorno illimitato dell'impianto arboreo sullo stesso terreno, per la valutazione del soprassuolo, secondo i criteri del *migliorato* e dello *speso*, si sono utilizzati i seguenti procedimenti di stima. Il migliorato è stato quantificato in base alla capitalizzazione al momento della stima dei maggiori redditi del vigneto rispetto a quelli della destinazione ordinaria a seminativo. Lo speso è stato quantificato determinando dapprima il valore dell'immobilizzo massimo (accumulazione dal momento dell'impianto fino all'anno di massimo esborso dei costi al netto dei ricavi) e, successivamente, deprezzandolo con un coefficiente pari al rapporto tra gli anni di vita residua e gli anni intercorrenti tra quello di massimo esborso e la durata complessiva del vigneto.

Di seguito si riportano in dettaglio procedimenti di stima adottati:

- valore di capitalizzazione dei redditi futuri ($V_{m,rf}$):

$$V_{m,rf} = \sum_{i=m+1}^n (Pr_i - Sp_i - Bf_i) \frac{1}{q^{i-m}}$$

- costo deprezzato ($K_{m,dp}$)

$$K_{m,dp} = \sum_{i=0}^{mxe} (Sp_i + Bf_i - Pr_i) q^{mxe-i} \cdot \frac{n-m}{n-mxe}$$

dove:

Sp_i = spese sostenute nell'anno i -esimo;

Pr_i = valore delle produzioni ottenute nell'anno i -esimo;

Bf_i = reddito medio ordinario del terreno;

n = durata totale del ciclo produttivo;

mxe = anno di massimo esborso;

m = anno generico compreso tra 0 ed n .

5. Determinazione dei dati elementari

Per svolgere i prescelti procedimenti estimativi è necessario determinare: a) il beneficio annuo medio ordinario, b) le produzioni e le spese per tutti gli anni dell'intero ciclo produttivo del vigneto e c) il saggio di interesse.

In base ai canoni d'affitto medi correnti nella zona si è stimato un beneficio fondiario annuo ordinario pari a €Ha 390.

In base alle caratteristiche del vigneto oggetto di stima, si è considerato un ciclo produttivo di 35 anni, comprendente una fase di impianto di 3 anni. La produttività media è stata valutata in base alle caratteristiche agronomiche del vigneto, alle sue condizioni vegetative e sanitarie e alle produzioni realizzate dall'azienda nell'ultimo quinquennio, rilevate dai dati di conferimento alla cantina sociale Meldola. Il prezzo di vendita è stato valutato in base al prezzo medio di liquidazione corrisposto dalla cantina sociale Meldola nell'ultimo triennio.

L'impiego dei mezzi tecnici è stato quantificato in relazione alle tecniche produttive ordinarie praticate nella zona e i relativi prezzi sono desunti da quelli praticati dalle principali ditte di fornitura di mezzi tecnici operanti in zona. I costi delle macchine sono comprensivi degli oneri fissi (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione) e di quelli variabili (carburanti e lubrificanti).

Di seguito si riportano i dati in dettaglio, riferiti a un ettaro di vigneto.

Produzione

Anno	Resa (t/ha)	Prezzo (euro/t)	Ricavi (euro/ha)
1	0	370	-
2	0	370	-
3	8	370	2960
4-35	16	370	5920

Spese anno 1

spese	materie prime	macchine	manodopera	totale
impianto	13500	2100	1500	17100
lavorazioni al terreno, sfalci e diserbo	0	35	50	85
fertilizzazioni	600	63	90	753
trattamenti antiparassitari	90	20	35	145
manutenzione e assicurazione capitale fondiario				90
direzione, amministrazione e spese generali				400
imposte, tasse e contributi consortili				45
interessi sul capitale di anticipazione				186
totale spese				18804

Spese anno 2

spese	materie prime	macchine	manodopera	totale
potatura	0	35	400	435
lavorazioni al terreno, sfalci e diserbo	0	35	50	85
irrigazione	0	0	0	0
fertilizzazioni	50	14	20	84
trattamenti antiparassitari	300	21	30	351
manutenzione e assicurazione capitale fondiario				90
direzione, amministrazione e spese generali				400
imposte, tasse e contributi consortili				45
interessi sul capitale di anticipazione				15
totale spese				1505

Spese anno 3

spese	materie prime	macchine	manodopera	totale
potatura	0	70	500	570
lavorazioni al terreno e diserbo	0	35	50	85
fertilizzazioni	80	14	20	114
trattamenti antiparassitari	450	126	180	756
raccolta e trasporto		84	900	984
assicurazione prodotto				118
manutenzione e assicurazione capitale fondiario				90
direzione, amministrazione e spese generali				400
imposte, tasse e contributi consortili				45
interessi sul capitale di anticipazione				32
totale spese				3194

Spese anno 4-35 (piena produzione)

spese	materie prime	macchine	manodopera	totale
potatura	0	105	680	785
lavorazioni al terreno, sfalci e diserbo	0	35	50	85
fertilizzazioni	80	14	20	114
trattamenti antiparassitari	510	140	200	850
raccolta e trasporto		140	1440	1.580
assicurazione prodotto				237
manutenzione e assicurazione capitale fondiario				90
direzione, amministrazione e spese generali				400
imposte, tasse e contributi consortili				45
interessi sul capitale di anticipazione				42
totale spese				4228

Flussi di produzioni e di spese (euro/ha)

Anno	Produzioni	Spese	Bf	Flusso netto
1	-	18804	390	-18804
2	-	1505	390	-1505
3	2960	3194	390	-624
4-35	5920	4228	390	1320

Per le operazioni finanziarie si è adottato un saggio di interesse pari al 3%, che si considera adeguato alle caratteristiche di rischiosità dell'investimento oggetto di valutazione.

6. Valutazione del migliorato

Al momento dell'acquisto del diritto di usufrutto (1.1.2003), il vigneto aveva 18 anni e pertanto si possono considerare costanti le produzioni e le spese per tutti i 17 anni residui della vita utile del vigneto.

Il valore di capitalizzazione per ettaro è pertanto pari a:

$$\begin{aligned} V_{18,rf} &= \sum_{i=18+1}^{35} (5920 - 4228 - 390) \frac{1}{1,03^{i-18}} = \\ &= 1320 \frac{1,03^{17} - 1}{0,03 \cdot 1,03^{17}} = \\ &= 1320 \cdot 13,166 = 17147 \text{ euro} \end{aligned}$$

Il valore di capitalizzazione complessivo risulta pertanto così determinato:

$$17.147 \text{ euro} \times 2,5 \text{ ha} = 42.867 \text{ euro}$$

7. Valutazione dello speso

L'anno di massimo esborso corrisponde all'ultimo anno di allevamento (3°). L'immobilizzo massimo per ettaro è pertanto pari a :

$$\begin{aligned} K_{3,im} &= \sum_{i=0}^3 (Sp_i + Bf_i - Pr_i) q^{3-i} \\ &= 19194 \cdot 1,03^2 + 1895 \cdot 1,03 + 624 = \\ &= 20363 + 1952 + 624 = 22939 \text{ euro} \end{aligned}$$

Il costo deprezzato per ettaro di un vigneto di anni 18 è così determinato:

$$\begin{aligned} K_{18,dp} &= K_{3,im} \cdot \frac{35-18}{35-3} \\ &= 22939 \cdot \frac{17}{32} = 22939 \cdot 0,531 = 12186 \text{ euro} \end{aligned}$$

Il costo deprezzato complessivo risulta pertanto così determinato:

$$12.186 \text{ euro} \times 2,5 \text{ ha} = 30.466 \text{ euro}$$

8. Valutazione dell'indennità

L'indennità spettante all'usufruttuario per il miglioramento fondiario eseguito è pari alla minor somma tra speso e migliorato e, pertanto, viene quantificata in € 30.466 (trentamilaquattrocentosessantasei)

In fede
(dott. Enrico Vale)