

Estimo

Dott. Piatti per agr Luigi

Che cosa intendiamo per Estimo?

- Per estimo si intende la scienza che insegna a formulare dei giudizi che risolvono tematiche pratiche attraverso l'attribuzione **del più probabile valore** ad un bene oggetto di stima



Differenza tra prezzo e valore

- Per prezzo si intende il dato «storico» e rappresenta la quantità già scambiata per un determinato bene.
- Il valore è la più probabile quantità di moneta che si potrà scambiare in un definito mercato in un determinato momento alle considerazioni poste dal perito estimatore .

Estimo : Varie tipologie

- - Estimo generale
- - Estimo agrario
- - Estimo territoriale
- - Estimo catastale
- - Estimo ambientale

Matematica finanziaria

- La matematica finanziaria è lo strumento per poter mettere a confronto valori che non cadono in un medesimo momento di stima.
- Per fare questo basta conoscere il concetto di fattore di anticipazione e/o posticipazione e accumulazione finale ed iniziale .

Formule indispensabili

- Fattori di anticipazione e posticipazione:
- r = tasso di interesse
- $q = 1 + r$
- t = tempo
- n numero degli anni

$$(1+r)^t$$

$$\frac{1}{(1+r)^t}$$

$$q^n$$

$$\frac{1}{q^n}$$

Differenza tra annualità costanti posticipate e anticipate

- Anticipate maturano all'inizio di ogni anno
- Posticipate maturano alla fine di ogni anno

Accumulazione iniziale di
annualità costanti
posticipate limitate

- S_n = accumulazione finale
- S_0 = accumulazione finale
- a = annualità
- r = tasso di interesse
- $q = 1+r$
- t = tempo
- n numero degli anni

LIMITATE

$$S_n = a \frac{q^n - 1}{r}$$

$$S_0 = a \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

$$S_0 = \frac{a}{r} \rightarrow \text{in estimo } V_0 = \frac{Bf}{r}$$

Accumulazione iniziale
di annualità costanti
posticipate illimitate

- Bf = beneficio fondiario
- V_0 = valore all'attualità

Aspetti economici di un bene

- Valore di mercato o prezzo
- Valore di costo
- Valore di capitalizzazione
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di surrogazione

Consulenza e arbitrato

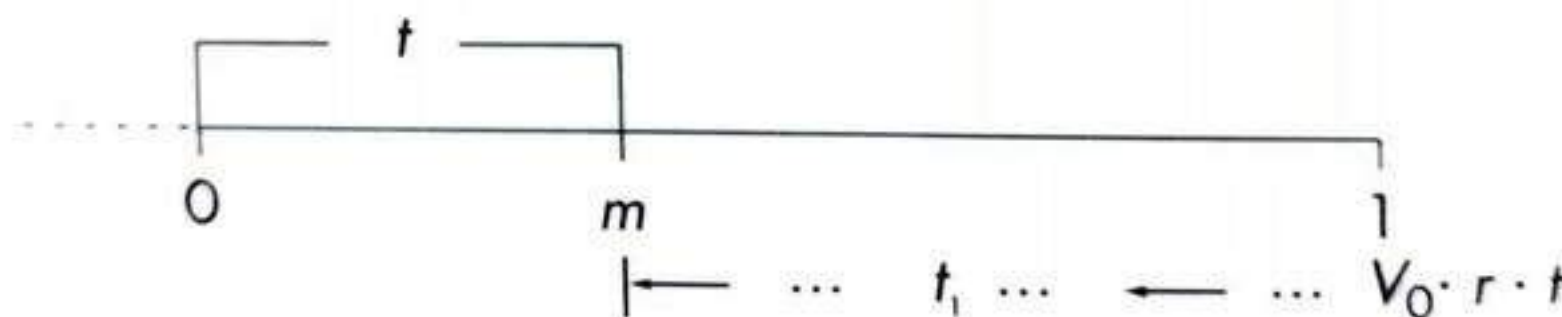
- L'arbitrato è relativo a controversie tra privati che rimandano ad un collegio arbitrale (uno o tre) la decisione per la risoluzione di una controversia .

Consulenza e arbitrato

- Buona parte del nostro lavoro consiste nel fornire al giudice il giusto «metro» di conoscenza sulle principali motivazioni di cause agrarie.
- La consulenza consiste in una relazione di stima che può articolarsi in:
 - - preliminare o capello
 - - identificazione e descrizione del bene oggetto di quesito
 - - conteggio estimativo

Formula calcolo anticipazioni colturali

$$F_p = V_0 \times r \times m + \sum_0^m sp - \sum_0^m p$$



V_0 = Valore iniziale ; r = saggio ; m = periodo intercorso tra inizio dell'annata e momento della stima

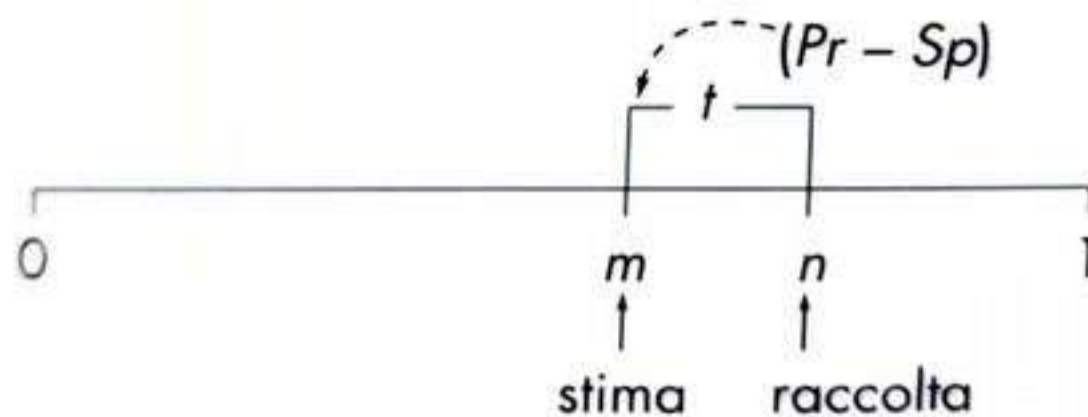
sp =spese; p =prodotti (eventuali).

Frutti pendenti e anticipazioni colturali

- I frutti pendenti sono tutti i prodotti del fondo in via di maturazione che ancora sono collegati al bene madre che li ha prodotti (es mais in via di maturazione).
- Per anticipazioni colturali sono intese tutte le spese anticipate per una data coltivazione sino al momento in cui il prodotto non è ancora visibile o valutabile come frutto pendente (es per il mais sino a circa i 10 cm di altezza).

Formula frutti pendenti

$$Fp = \sum_m^n (Pr - Sp) \cdot \frac{1}{1 + r \cdot t}$$



Vo= Valore iniziale

r = saggio

t = periodo intercorso tra inizio dell'annata e momento della stima

sp =spese

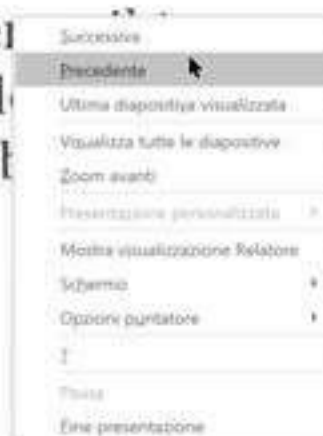
p =prodotti.

V_0

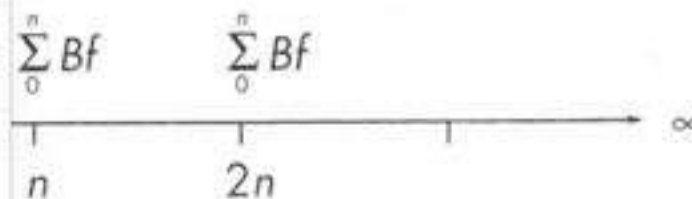
12.1.3 Determinazione del capitale terra (V_0)

Si indica con capitale terra (V_0) il valore all'impianto della coltura, il suo valore si determina capitalizzando un flusso di reddito periodico costante posticipato illimitato. Il valore V_0 è comprensivo di fabbricati, impianti di irrigazione, recinzione, ecc...:

$$V_0 = \sum_0^n Bf \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$



V_0

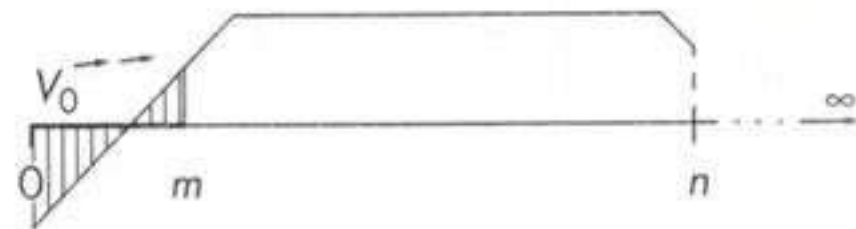


12.1.4 Determinazione del suolo e soprassuolo V_m in base ai redditi passati ($V_m = V_0 + V_s$)

Il valore del frutteto V_m si determina quando il momento della stima si trova in un anno intermedio al ciclo produttivo, esso si può ricavare (analiticamente) con tre procedimenti.

1. **In base ai redditi passati** (o in base ai costi): generalmente si applica questo metodo quando il momento della stima (m) è più vicino all'inizio del ciclo del frutteto, in un momento in cui le spese sostenute dall'impianto siano facilmente controllabili, mediante i dati contabili aziendali:

$$V_m = V_0 \cdot q^m + \sum_0^m Sp - \sum_0^m Pr$$



Si sommano al valore del suolo le spese in quanto possono essere considerate alla stregua di una anticipazione culturale o di un investimento stabile del terreno (miglioramento fondiario) che come tale va ad accrescere il valore del terreno stesso.

Frutteti coetanei

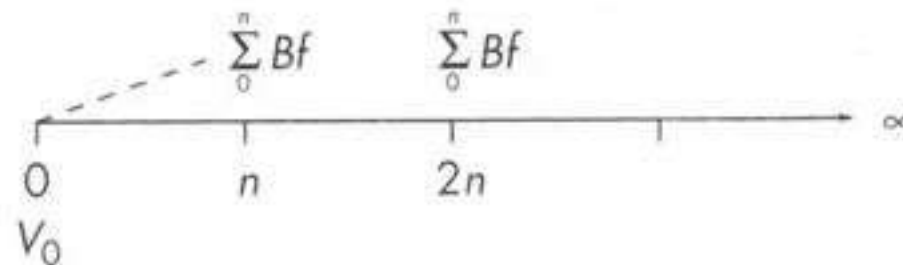
- Per frutteto coetaneo intendiamo un frutteto insistente su un fondo che abbia le medesime caratteristiche ma soprattutto la medesima età.
- I quesiti estimativi possono interessare il valore della terra nuda V_0 o il valore del frutteto in un momento intermedio del ciclo V_m (riferito fase di sviluppo, produttiva, di senescenza).

$$V_0$$

12.1.3 Determinazione del capitale terra (V_0)

Si indica con capitale terra, il terreno all'impianto della coltura, il suo valore si determina capitalizzando il reddito periodico costante posticipato illimitato. Il V_0 è comprensivo di fabbricati, impianti di irrigazione, recinzione, ecc...:

$$V_0 = \sum_0^n Bf \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$

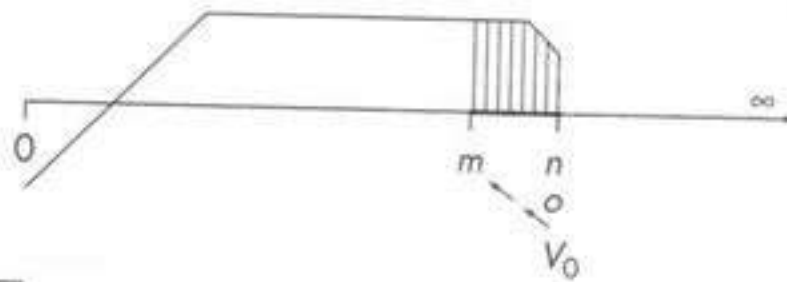


valore del terreno stesso.

Si sottraggono i prodotti perché essi ci compensano (parzialmente o totalmente) dalle spese di anticipazione o dai costi del miglioramento.

2. **In base ai redditi futuri:** si adotta questo metodo quando il momento della stima (m) cade più vicino alla fine del ciclo, in tal caso è possibile prevedere i redditi futuri ottenibili:

$$Vm = \left[\sum_{m+1}^n (Pr - Sp) + V_0 \right] \cdot \frac{1}{q^{n-m}}$$



NOTA BENE

Si è indicato $(m + 1)$ perché i Pr e le Sp devono essere conteggiati da tale momento, cioè posticipati; se m fosse il decimo anno si inizierà dall'undicesimo.

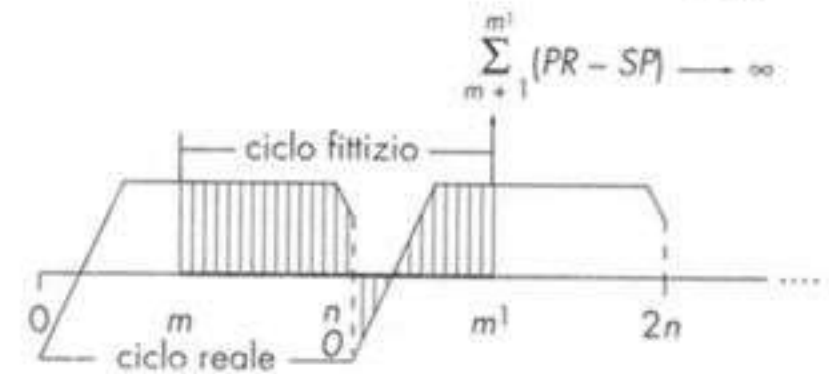
Il V_0 è considerato al momento n perché coincide con l'inizio del futuro ciclo.

V_m in
base ai
redditi
futuri

Cicli fittizi

3. **In base ai cicli fittizi o artificiali:** si usa questo metodo quando nei quesiti del problema non è richiesta la determinazione del valore del suolo (V_0):

$$Vm = \sum_{m+1}^{m^1} (Pr - Sp) \cdot \frac{1}{q^n - 1}$$



Consiste nel considerare un lasso di tempo che va dal momento (m), momento della stima, al momento (m^1) corrispondente del turno successivo in modo che tra i due estremi (m, m^1) intercorra un tempo pari ad un turno (n) del ciclo reale.

Considerato che i turni normali si ripetono costantemente ed illimitatamente anche il ciclo fittizio, costruito come detto, si ripeterà costantemente ed illimitatamente per cui il nostro quesito torna ad essere quello delle periodicità costanti illimitate.

Il miglioramento fondiario

- Per miglioramento fondiario si intende qualsiasi investimento stabile e duraturo di capitali e lavoro effettuato su un fondo con lo scopo di aumentarne il Bf o il Valore.

Il giudizio di convenienza

- Per giudizio di convenienza si intende il calcolo della convenienza economica ovvero la verifica prima dell'esecuzione dei lavori della risultanza economica dell'investimento. Ovvero si valuta in termini di capitale di reddito o di tasso

In termini di reddito

In genere si attua tale giudizio di convenienza quando il proprietario imprenditore continua l'attività di gestione aziendale sul proprio fondo.

Un proprietario considererà conveniente il miglioramento quando l'aumento di reddito fondiario ($Bf \pm T$) o di solo beneficio fondiario (Bf) è maggiore o per lo meno uguale all'interesse annuo sul costo totale dell'opera ($K_n \cdot r = I$).

$$Bf_n - Bf_0 \geq K_n \cdot r$$

$\underbrace{\hspace{1.5cm}}$
interesse
sul costo

Si esprime il giudizio in base al Bf quando si considera l'imprenditore ordinario il cui $\pm T$ è uguale a zero ($\pm T = 0$).

Il reddito fondiario (Rf) o il beneficio fondiario (Bf) si ricavano dal bilancio aziendale:

$$Plv - (Q + Sv + Imp + Sa + St + I) = Bf \pm T$$

In termini di capitale o valore

Il giudizio viene svolto in questi termini quando il miglioramento è attuato dal proprietario che vuole, dopo la miglioria, vendere il fondo.

Risulta conveniente il miglioramento quando l'incremento di valore fondiario, conseguibile col miglioramento, è maggiore o al limite uguale al costo totale:

$$V_n - V_0 \geq K_n$$

V_n = valore del fondo dopo il miglioramento

V_0 = valore del fondo prima del miglioramento

K_n = costo totale riferito in genere alla fine del periodo transitorio (cioè alla fine della miglioria)

Oppure si può scrivere:

$$\frac{Bf_n}{r_1} - \frac{Bf_0}{r} \geq K_n$$

r_1 = saggio post-miglioramento

r = saggio ante-miglioramento

In termini di fruttuosità

Il saggio a cui risulta investito il capitale del miglioramento è dato dal rapporto:

$$r^1 = \frac{Bf_n - Bf_0}{K_n}$$

$$r^1 \geq r$$

L'incremento di Bf , cioè la differenza $(Bf_n - Bf_0)$ rappresenta l'interesse prodotto dal capitale investito (K_n).

Si ha convenienza quando il saggio di fruttuosità (r^1) è maggiore o uguale a quello ottenuto con altri investimenti concorrenti (r), cioè che abbiano la stessa analogia di sicurezza e durata di impiego con l'investimento fondiario, oppure il saggio di fruttuosità deve essere maggiore al saggio bancario utilizzato per il calcolo del K_n . Il calcolo della convenienza economica in termini di saggio in realtà è il meno rigoroso, in effetti gli imprenditori proprietari pur sapendo di ricavare un saggio più basso da quello di altri investimenti preferiscono investire nel proprio fondo perché, come proprietari, l'interesse è di vedere valorizzato il terreno ed incrementata la produttività dell'azienda.

Servitù

- Per servitù intendiamo il peso imposto sopra ad un fondo detto fondo servente, per l'utilità di un altro fondo detto dominante appartenente a diverso proprietario

L'acquedotto coattivo

L'art. 1033 stabilisce che il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono, da chi abbia diritto di usarle anche solo temporaneamente per necessità di vita e per usi agricoli ed industriali.

Non è ammessa la costituzione della servitù per scopi voluttuari, ad esempio l'uso di acqua per fontane di abbellimento.

Perché si costituisca la servitù è necessario che il fondo dominante dimostri:

1. di avere il diritto di servirsi dell'acqua durante il tempo per cui si chiede il passaggio;
2. che l'acqua è sufficiente all'uso a cui la si vuole destinare;
3. che il passaggio richiesto sia il più conveniente ed il meno pregiudizievole (cioè il più breve e di minor danno possibile) al fondo servente;
4. l'indennità dovuta al fondo servente deve essere pagata prima di intraprendere la costruzione dell'acquedotto.

L'acquedotto coattivo

St. sintetica →

$$Ind = V_1 + \frac{1}{2} \cdot V_2 + \frac{Imp}{r^1} + Fp + D + Vs$$

St. analitica →

$$Ind = \frac{Bf}{r} + \frac{1}{2} \cdot \frac{Bf}{r} + \frac{Imp}{r^1} + Fp + D + Vs$$

NOTA REINE

Passaggio coattivo

La Legge stabilisce che il proprietario che ha il proprio fondo intercluso tra fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica, ha il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino. Il passaggio deve essere il più breve e di minor danno possibile al fondo servente. L'indennità per il passaggio coattivo è uguale al valore dell'area occupata con adeguata area di rispetto, più gli eventuali danni recati al fondo ed i frutti pendenti. Il proprietario del fondo servente non ha diritto a detrazione di imposte perché il fondo rimane ancora di sua proprietà, pertanto si conterà nell'indennità anche la capitalizzazione delle imposte.

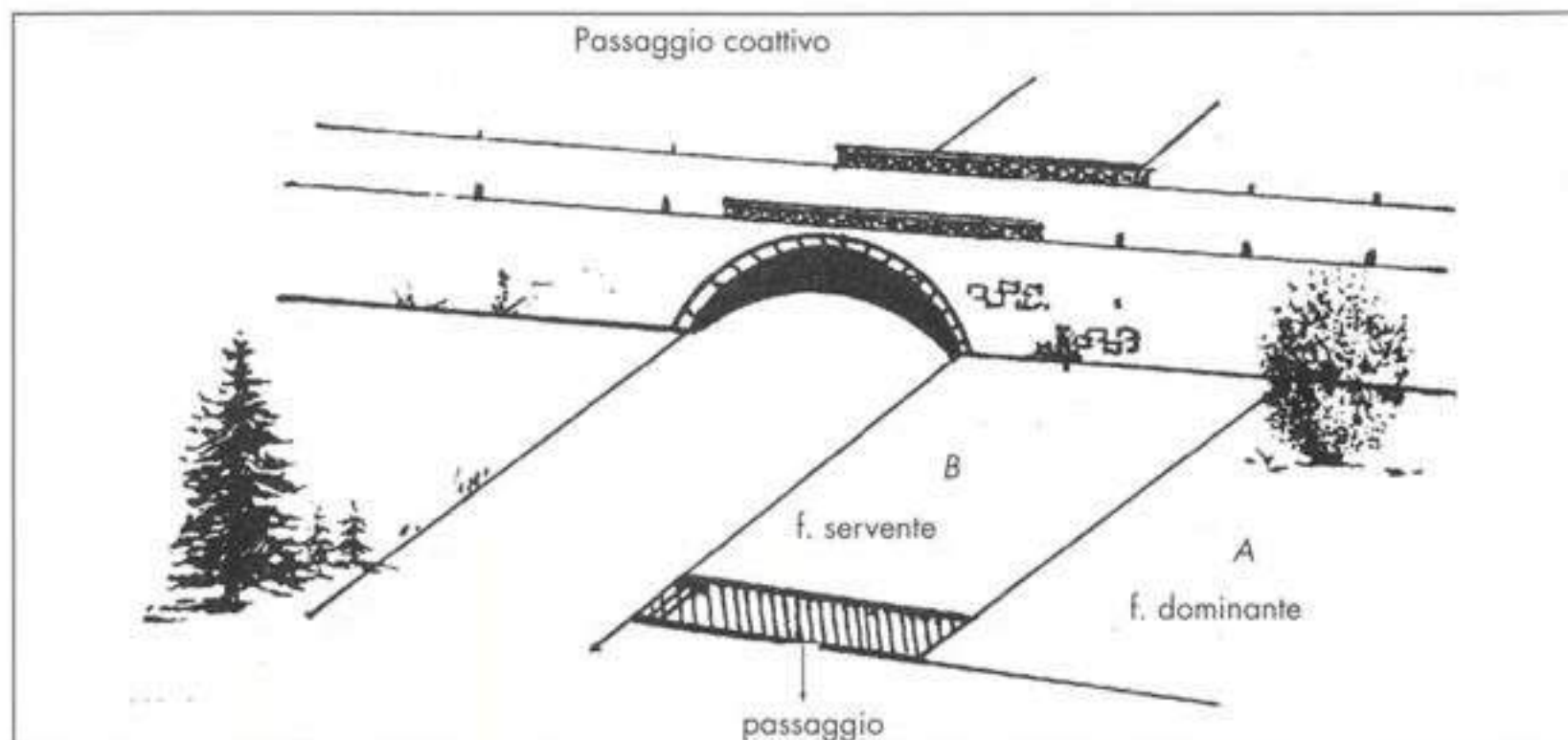


Fig. 18.4.

Elettrodotto coattivo

La costruzione della prima linea elettrica fra Tivoli e Roma nel 1892 fece sorgere il problema dell'indennizzo per elettrodo coattivo.

La normativa che regola attualmente tale servitù si rifà alla Legge speciale dell'11 dicembre 1933. Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio sui propri fondi alle condutture elettriche aeree e sotterranee con tutti gli impianti necessari e di permettere il passaggio del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti.

L'indennità da corrispondere al proprietario (regolata dall'art. 123) deve tener conto:

1. della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo ed il fabbricato;
2. del valore di mercato dell'area occupata dai basamenti, cabine elettriche, manufatti in genere e relative aree di rispetto;
3. un quarto del valore di mercato dell'area occupata dalla proiezione dei fili sul terreno necessaria al transito per l'esercizio dell'elettrodotto (larghezza di circa m 1,50); la legge prevede però anche larghezze maggiori o minori in relazione al tipo di elettrodotto;
4. metà del valore di ricostruzione dei muri, in caso fosse necessario ancorare conduttori all'esterno delle facciate;
5. eventuali danni indiretti che si vengono ad arrecare al fondo (limitazioni colturali, deprezzamenti, maggiori spese di coltivazione, ecc...);
6. eventuali danni diretti (frutti pendenti e valore soprassuolo);
7. capitalizzazione delle imposte ICI e IRPEF, relative alla superficie occupata ed alla parte relativa ad $\frac{1}{4}$ della proiezione dei fili sul terreno.

Elettrodotto coattivo

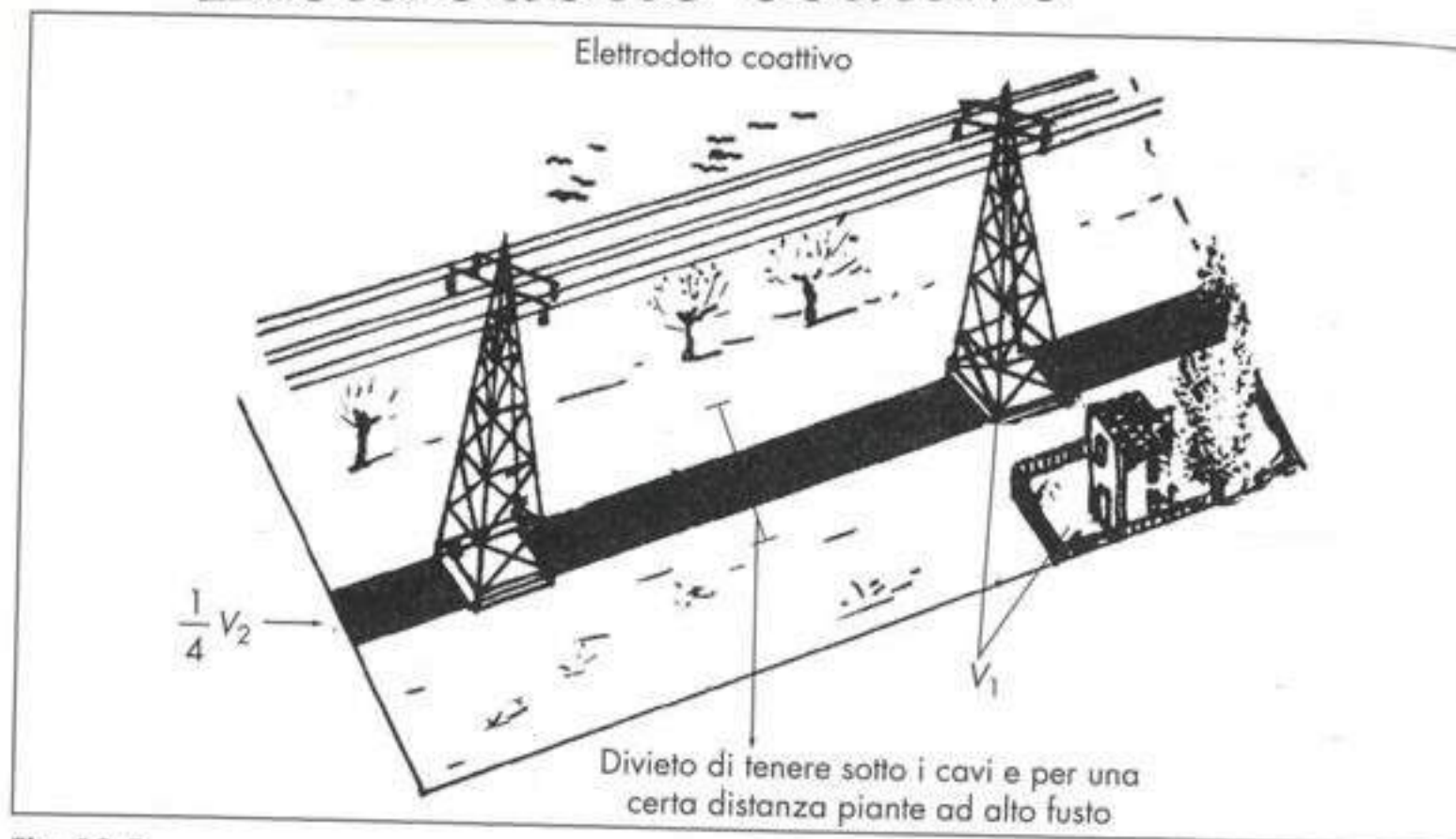


Fig. 18.5.

Volendo esprimere l'indennizzo con una formula, avremo:

St. sintetica \longrightarrow

$$Ind = V_1 + \frac{1}{4} \cdot V_2 + \frac{Imp}{r^1} + Fp + D + Vs$$

St. analitica \longrightarrow

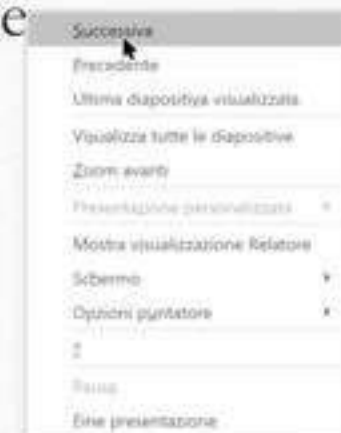
$$Ind = \frac{Bf}{r} + \frac{1}{4} \cdot \frac{Bf}{r} + \frac{Imp}{r^1} + Fp + D + Vs$$

Esproprio

- La privata proprietà può essere limitata per motivi di interesse generale a fronte di un pagamento di indennizzo .
- Molte le leggi che hanno regolato la materia nel tempo: 25/6/1865 n. 2359; legge di Napoli 1885; legge Bucalossi 22/10/1971 n.865 e testo Unico del 2001.

Soggetti interessati all'esproprio

- Espropriato = soggetto titolare del diritto
- Autorità espropriante = titolare del potere di espropriare (pubblico o privato al quale sia stato attribuito tale potere)
- Beneficiario = il soggetto a favore del quale è emesso l'esproprio
- Promotore dell'esproprio = il soggetto pubblico o privato che chiede l'espropriazione
- ITER: dichiarazione di pubblica utilità – proposta di indennità – accettazione- non accettazione



Soggetti interessati all'esproprio

- Espropriato = soggetto titolare del diritto
- Autorità espropriante = titolare del potere di espropriare (pubblico o privato al quale sia stato attribuito tale potere)
- Beneficiario = il soggetto a favore del quale è emesso l'esproprio
- Promotore dell'esproprio = il soggetto pubblico o privato che chiede l'espropriazione
- ITER: dichiarazione di pubblica utilità – proposta di indennità – accettazione- non accettazione

-
- Schema indennità per esproprio aree agricole
 - Soggetto cessione volontaria senza cessione
 - Proprietari C.D. e IAP Ind.= VAM x 3 + Imp. Ind.= VAM x 2 + Imp
 - Proprietario non CD Ind.= VAM x 1,5 +Imp Ind.= VAM +Imp
 - Affittuario Ind.= VAM Ind.= VAM

Successioni

- Il termine successioni indica il trasferimento di un diritto da un titolare ad un altro. Abbiamo due figure: l'erede ed il legatario.
- L'erede subentra al de cuius sia nelle attività che nelle passività; il legatario acquisisce i beni a titolo particolare e quindi non risponde delle passività.
- La successione può essere: Testamentaria (quota disponibile), legittima (quota legittima o di riserva) e necessaria
- Le operazioni di stima richieste possono essere:
 - -stima per riunione fittizia
 - Stima per collazione
 - Stima per divisione
 - Stima per accertamento di lesione alla legittima.



