

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Premessa

La stima di un terreno agricolo o di una azienda agricola è volta ad individuare il suo più probabile valore venale, vale a dire il più probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita.

A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cioè la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinarietà di condizioni e gestione del terreno o dell'azienda agricola.

Si ricorda che i procedimenti di stima si distinguono in sintetici ed analitici o per capitalizzazione dei redditi.

Operazioni propedeutiche alla stima

Nell'accingersi alla stima di un terreno, si procederà dapprima alla sua identificazione mediante la posizione, la dimensione, la forma, i confini, i dati catastali, la presenza di piantagioni e/o fabbricati, ecc.

Si passa poi ad esaminare le condizioni intrinseche del fondo, cioè l'esposizione, la giacitura, la fertilità l'altitudine, la presenza di acqua, esistenza di elettrodotti o servitù varie.

Infine vengono analizzate le condizioni estrinseche, come le condizioni climatiche, la presenza nelle vicinanze di importanti vie di comunicazione, gli aspetti economici e sociali del territorio in cui ricade il fondo, ecc.

Gli aspetti sopra esposti hanno influenza sul valore del fondo, in particolare sulla produzione da esso ottenibile (beneficio fondiario).

Metodo sintetico

Il metodo sintetico consiste nell'eseguire un confronto fra il fondo oggetto della stima con altri fondi simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori.

In tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi simili e il valore incognito del fondo in esame. Tale parametro è comunemente il valore di un ettaro di superficie, ma possono essere presi in considerazione altri parametri, come il reddito dominicale, la produzione lorda, il canone di affitto ecc.

Detto X il valore incognito del fondo, la proporzione da applicare sarà dunque la seguente:

$$X : p_x = V_m : p_m$$

da cui

$$X = p_x \cdot V_m / p_m$$

Dove V_m è il valore noto di un fondo simile e p_x e p_m sono le misure del parametro considerato, rispettivamente per il fondo oggetto della stima e il fondo di riferimento.

Per un più attendibile valore da ricercare, è opportuno fare riferimento al maggior numero possibile di fondi simili, per cui al posto di V_m e P_m verrà sostituita la sommatoria dei valori e delle misure parametriche.

Metodo analitico

Nel metodo analitico si procede mediante la capitalizzazione dei redditi fruibili dall'azienda o da un terreno, individuando un saggio di capitalizzazione mediante il quale è possibile riportare all'attualità il valore del bene in esame.

Detto V il valore da calcolare, i il saggio di capitalizzazione e R il reddito netto del fondo o dell'azienda (detto anche beneficio fondiario), la formula da applicare è la seguente:

$$V = R / i$$

nel caso di produzione annua costante.

Il problema consiste quindi nel determinare il valore del beneficio fondiario e del saggio di capitalizzazione.

Per quanto attiene il primo aspetto (ricerca del beneficio fondiario), esso è individuato dalla differenza tra la produzione lorda vendibile e le spese gravanti sull'azienda:

$$B_f = P - S$$

Per determinare il valore di P occorre fare riferimento alla più probabile produzione media futura ricavabile dal fondo, sottraendo ad essa i prodotti reimpiegati per l'attività dell'azienda stessa, come sementi, foraggio, concime animale ecc. Applicando alla produzione lorda i prezzi di mercato, si ottiene il reddito lordo totale P.

Le spese aziendali possono essere di varia natura (assicurazioni, contributi, spese di acquisto di fertilizzanti, antiparassitari, energia elettrica, noleggio mezzi, manutenzione, ammortamento, salari e stipendi ecc.).

In merito all'individuazione del saggio di capitalizzazione, questo viene in genere calcolato come rapporto tra la somma dei redditi e la somma dei prezzi di mercato rilevati per aziende simili

$$i = \sum Bf / \sum V$$

tenendo comunque presente che il saggio d'interesse è funzione del rischio dell'investimento ed alla maggiore o minore difficoltà di riconversione in liquidità del capitale investito.

Individuati quindi i parametri necessari per la stima analitica, il valore del fondo, o capitale fondiario, si ottiene, come già detto, dal rapporto

$$V = Bf / i$$

in condizioni di ordinarietà.

Ing. Claudio Redaelli