

Capitolo 2

Stima dei fondi rustici

2.2 Il mercato fondiario

L'oggetto della valutazione

Per fondi rustici si intendono aziende agricole o appezzamenti di varia dimensione.

La valutazione può essere:

- a cancelli aperti (determina solo il valore del capitale fondiario, terreno e investimenti fissi)
- a cancelli chiusi (comprende anche il valore delle scorte: macchine, bestiame, magazzini)

I criteri di stima possono essere:

- Comparazione coi prezzi di mercato
- Capitalizzazione di redditi
- Valore complementare

2.2 Il mercato fondiario

Gli usi del suolo che influenzano il valore

- Agricoltura
- Industria e artigianato
- Commercio
- Residenza
- Ricreazione
- Infrastrutture

2.2 Il mercato fondiario

Elementi del contesto economico, politico e istituzionale che influenzano il mercato fondiario

- sviluppo economico
- sviluppo demografico
- tecnologia agricola
- inflazione
- mercati finanziari
- regolamentazione del diritto di proprietà della terra
- politica agraria (politiche comunitarie, nazionali e regionali)
- politiche fiscali
- rapporti tra proprietà fondiaria, lavoratori e loro sindacati

2.2 Il mercato fondiario

Caratteristiche specifiche che influenzano il valore dei fondi rustici (1)

- **topografiche**
 - altitudine
 - inclinazione
 - esposizione
- **fisico-chimiche del terreno**
 - struttura
 - pH
 - sostanza organica
 - elementi nutritivi (N,P,K, microelementi)
- **idrologiche**
 - disponibilità di acqua
 - profondità della falda
 - franco di coltivazione

2.2 Il mercato fondiario

Caratteristiche specifiche che influenzano il valore dei fondi rustici (2)

- **strutturali**
 - accesso (più o meno agevole, da strada nazionale, provinciale, locale, vicinale)
 - costituzione (in uno o più corpi)
 - ampiezza
 - conformazione (più o meno regolare)
 - sistemazione dei terreni (rete di scolo, viabilità interna, dimensione dei campi)
 - impianti arborei (alberi da frutto, da legno ed ornamentali)
 - fabbricati
 - altri manufatti (impianti di irrigazione, recinzioni, ecc.)
- **forme di conduzione**
 - diretta del proprietario coltivatore
 - in economia con salariati
 - affitto
 - forme di compartecipazione
- **piani e vincoli territoriali**
 - piani paesaggistici
 - piani urbanistici
 - parchi nazionali

2.2 Il mercato fondiario

La forma di mercato

- mercato locale (nella maggior parte interessa ambiti intraprovinciali: zone altimetriche e regioni agrarie)
- ridotto numero di operatori
- scarsa omogeneità dei beni oggetto di contrattazione
- ridotta trasparenza (riservatezza degli operatori)
- costo elevato (lunghi tempi di contrattazione, intervento di intermediari)
- ridotto grado di attività (la superficie compravenduta ogni anno risulta pari a circa l'1–2% della superficie totale)

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

Le fasi della stima

2. Individuazione del segmento di mercato
3. Rilevazione dei valori di mercato
4. Determinazione del valore di stima

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

1. Individuazione del segmento di mercato

- a) Ubicazione
- b) Ampiezza
- c) Indirizzo produttivo

I criteri di comparabilità possono essere rilassati o ristretti a seconda delle specifiche situazioni o della disponibilità di informazioni

Non di rado le valutazioni sono effettuati sulla base della conoscenza di non più di 3-4 contratti di compravendita

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

2. Rilevazione dei valori di mercato

1. Transazioni di compravendita

- Non valori di affezione
- Non valori artificialmente ridotti (rogiti notarili)

2. Valori di base d'asta

3. Valori cauzionali

4. Valori accertati ai fini fiscali

5. Indennità di espropriazione

6. Indagini dirette (mediatori, risorse on line)

7. Valori agricoli medi (Commissioni Provinciali Espropri)

Regioni agrarie della provincia di Ferrara

REGIONE AGRARIA N°: 1

PIANURA DI FERRARA

Comuni di: BONDENO ,CENTO ,FERRARA ,MIRABELLO ,POGGIO
RENATICO ,SANT'AGOSTINO ,VIGARANO MAINARDA

REGIONE AGRARIA N°: 2

BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE

Comuni di: ARGENTA ,BERRA ,COPPARO ,FORMIGNANA ,IOLANDA
DI SAVOIA ,MASI TORELLO ,PORTOMAGGIORE ,RO FERRARESE
,TRESIGALLO ,VOGHIERA

REGIONE AGRARIA N°: 3

BONIFICA FERRARESE ORIENTALE

Comuni di: CODIGORO ,COMACCHIO ,GORO ,LAGOSANTO
,MASSAFISCAGLIA ,MESOLA ,MIGLIARINO ,MIGLIARO ,OSTELLATO

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FERRARA ANNO 2008
 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha
Seminativo (1)	25.000,00	21.800,00	21.200,00
Seminativo arborato	-	-	-
Seminativo irriguo	-	-	-
Seminativi arborato irriguo	-	-	-
Prato	14.000,00	13.900,00	13.600,00
Prato coltivato	-	-	-
Prato arborato	-	-	-
Prato irriguo o arborato irriguo	-	-	-
Pascolo	-	-	-
Pascolo arborato	-	-	-
Pascolo cespugliato	-	-	-
Orto (2)	27.400,00	25.900,00	27.700,00
Orto irriguo	-	-	-
Orto arborato	-	-	-
Orto arborato irriguo	-	-	-
Orto a coltura floreale	-	-	-
Orto irriguo a coltura floreale	-	-	-
Risaia (10)	25.000,00	19.300,00	18.600,00
Vivaio (2)	25.300,00	22.000,00	21.300,00
Vigneto	25.000,00	21.800,00	21.200,00
Vigneto irriguo	-	-	-
Vigneto D.O.C.	-	25.300,00	26.000,00
Vigneto irriguo D.O.C	-	-	-
Uliveto	-	-	-
Frutteto di pomacee a bassa densità (3)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee a bassa densità	24.000,00	20.700,00	20.100,00
Frutteto di pomacee a media densità (4)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee a media densità	29.600,00	29.500,00	29.100,00
Frutteto di pomacee ad alta densità (5)	-	-	-
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità	34.900,00	34.900,00	35.400,00
Frutteto di drupacee a bassa e media densità (6)	24.000,00	20.700,00	20.100,00
Frutteto irriguo di drupacee a bassa e media densità	-	-	-
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	27.100,00	24.700,00	24.200,00
Frutteto irriguo di drupacee ad alta densità	-	-	-

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI PARMA ANNO 2008

(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo e seminativo arborato:						
di pianura			43.000,00	43.000,00	44.000,00	50.000,00
di collina	9.000,00	9.000,00	22.000,00	22.000,00		
di montagna	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00		
Seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo:						
di pianura			45.000,00	45.000,00	46.000,00	55.000,00
di collina			30.000,00	30.000,00		
di montagna						
Prato	5.500,00	5.500,00	13.000,00	13.000,00	16.000,00	19.000,00
Prato irriguo:						
di pianura			50.000,00	50.000,00	50.000,00	56.000,00
di collina			35.000,00	35.000,00		
Prato arborato					20.000,00	21.000,00
Prato coltivato						
Prato arborato irriguo						
Pascolo	5.500,00	5.500,00		5.000,00		
Pascolo arborato						
Pascolo cespugliato	4.500,00	4.500,00	5.000,00	5.000,00		
Orto arborato						
Orto irriguo			57.000,00	57.000,00	61.000,00	61.000,00
Orto arborato irriguo						
Orto a coltura floreale						
Risaja						
Vivaio*				56.000,00	58.000,00	59.000,00
Vivaio a coltura floreale						
Vigneto*	27.000,00	27.000,00	50.000,00	60.000,00	55.000,00	55.000,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.*			65.000,00	70.000,00		
Vigneto irriguo D.O.C.						
Uliveto						
Frutteto di pomacee*				45.000,00	45.000,00	49.000,00
Frutteto irriguo di pomacee:						

Valori agricoli medi – foggia - 2006

Commissione Determinazione Indennità Espropriazione		REGIONI AGRARIE										
Provincia di FOGGIA		1) - Accadia, Anzano di Puglia, Celle S. Vito, Faeto, Monteleone, Orsara di P., Panni, Roseto Valfortore.										
		2) - Rignano G.co, S. Giovanni R.do, S. Marco in Lamis.										
Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Foggia Legge n. 865 del 22/10/1971, art. 16, 1°.		3) - Alberona, Biccari, Carfantino, Casalnuovo M.ro, Casalvecchio di P., Castelluccio Val Maggiore, Castelnuovo della D., Celenza V.re, Motta M.no, Pietramontecorvino, S. Marco la Catola, Volturara Appula, Volturino.										
		4) - Bovino, Ascoli S.no, Candela, Castelluccio dei S., Deliceto, Rocchetta S.A., S. Agata di P.										
Anno 2006		5) - Cagnano V., Carpino, Ischitella, Mattinata, Monte Sant'Angelo, Peschici, Rodi G.co, Roc G.co, Vieste.										
		6) - Chieuti, S. Paolo Civitate, S. Severo, Serracapriola, Torremaggiore.										
		7) - Apricena, Lesina, Poggio Imperiale, Sannicandro Garganico.										
		8) - Foggia, Lucera, Troia.										
		9) - Manfredonia, Margherita di S., S. Ferdinando di P., Trinitapoli, Zapponeta.										
		10) - Carapelle, Carignola, Ortanova, Ortona, Stornara, Stornarella.										
		11) - Isole Tremiti.										
Tipo di coltura	Reg.Agr. 1 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 2 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 3 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 4 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 5 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 6 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 7 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 8 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 9 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 10 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 11 V.A.M. a ha	
Seminativo	5100	6990	6140	7120	5630	9800	9490	10900	9490	9850	6400	
Seminativo irriguo	9300	12430	10430	12080	11870	15080	14300	14750	14300	15450		
Seminativo arborato	8200	5680	6100	7905	6100	9400	9050	10770	9400	9770		
Orto	10250	14400	10700	13940	12200	16570	14750	16190	16960	16900		
Orto irriguo	11000	16530	11330	15450	14740	18070	16530	19100	19200	19260		
Vigneto	5800	7540	6100	7900	7550	12050	9670	10280	10900	10900	9350	
Vigneto alto intelaiato				19070		19930		18200	19980	19900		
Vigneto zona DOC						27100		22330	22900	22900		
Vigneto uva da tavola				23000		24100		22330	24500	24500		
Uliveto	9160	11700	10430	9780	12200	13190	11520	12200	11700	12070		
Uliveto - vigneto	7480		7550	8700	10770	11260	9330	10420	9780	10560		
Frutteto	9350			14300	13050	14270	13650	13650	14700	15100		
Agumeto					12380							
Agumeto irriguo					25080							
Mandorleto		4730	4670	3740	5830	6380	4390	6100	6750			
Ficedindieto					1700				3000			
Carubeto					5170							
Castagneto da frutto	3070	2880			2620							
Canneto	4440		5500	5420	5760	5670		6720				
Pascolo	1380	1440	1370	1650	1300	1720	1300	1700	1650	1800		
Pascolo arborato	1300	1220	1170	1510	1100	1800	1500	1650				
Pascolo cespugliato	915	430	1180	1170	1170	1220	1110					
Bosco alto fusto	2740	3570	2950	2800	2600	2510	2340	3090				
Bosco alto	2030			2230							2500	
Bosco ceduo	1960	2130	1920	2060	1640	1870	1700					
Incolto produttivo	460	410	410	430	480	575	550	550	580	580	340	

Tipo di coltura	Reg.Agr. 1 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 2 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 3 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 4 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 5 V.A.M. a ha
Seminativo	5100	6990	6140	7120	5630
Seminativo irriguo	9300	12430	10430	12080	11870
Seminativo arborato	8200	5680	6100	7905	6100
Orto	10250	14400	10700	13940	12200
Orto irriguo	11000	16530	11330	15450	14740
Vigneto	5800	7540	6100	7900	7550
Vigneto alto intelaiato				19070	
Vigneto zona DOC					
Vigneto uva da tavola				23000	
Uliveto	9160	11700	10430	9780	12200
Uliveto - vigneto	7480		7550	8700	10770
Frutteto	9350			14300	13050
Agumeto					12380
Agumeto irriguo					25080
Mandorlieto		4730	4670	3740	5830
Ficodindieto					1700
Carubeto					5170
Castagneto da frutto	3070	2880			2620
Canneto	4440		5500	5420	5760
Pascolo	1380	1440	1370	1650	1300
Pascolo arborato	1300	1220	1170	1510	1100
Pascolo cespugliato	915	430	1160	1170	1170
Bosco alto fusto	2740	3570	2950	2800	2600
Bosco ^{alto} _{ceduo}	2030			2230	
Bosco _{ceduo}	1960	2130	1920	2060	1640
Incolto produttivo	460	410	410	430	480

Tipo di coltura	Reg.Agr. 6 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 7 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 8 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 9 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 10 V.A.M. a ha	Reg.Agr. 11 V.A.M. a ha
Seminativo	9800	9490	10900	9490	9850	6400
Seminativo irriguo	15080	14300	14750	14300	15450	
Seminativo arborato	9400	9050	10770	9400	9770	
Orto	16570	14750	16190	16960	16900	
Orto irriguo	18070	16530	19100	19200	19260	
Vigneto	12050	9670	10280	10900	10900	9350
Vigneto alto intelaiato	19930		18200	19980	19900	
Vigneto zona DOC	27100		22330	22900	22900	
Vigneto uva da tavola	24100		22330	24500	24500	
Uliveto	13190	11520	12200	11700	12070	
Uliveto - vigneto	11260	9330	10420	9780	10580	
Frutteto	14270	13650	13650	14700	15100	
Agumeto						
Agumeto irriguo						
Mandorlieto	6380	4390	6100	6750		
Ficedinlieto				3000		
Carubeto						
Castagneto da frutto						
Carneto	5670		6720			
Pascolo	1720	1300	1700	1650	1800	
Pascolo arborato	1800	1500	1650			
Pascolo cespugliato	1220	1110				
Bosco alto fusto	2510	2340	3090			
Bosco medio						2500
Bosco ceduo	1870	1700				
Incolto produttivo	575	550	550	580	580	340

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

3. Determinazione del valore di stima

- a. Adattamento dei valori di mercato rilevati
- b. Determinazione di un valore medio per ettaro
- c. Calcolo del valore di stima

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

a) adattamento dei valori di mercato rilevati

- Differenza tra data di stima e date di riferimento delle transazioni (problema dell'inflazione)
 - Allineamento dei valori con opportuni indici
 - Indici di variazione del potere d'acquisto
 - Indici congiunturali specifici di settore
- Prezzi pattuiti con clausole che prevedono dilazioni di pagamento
 - Sconto delle rate in base a saggi correnti di investimenti finanziari (valore attuale)

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

b) *determinazione di un valore medio per ettaro*

- Media aritmetica
- Media ponderata
- Moda
- ecc.

2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

c) calcolo del valore di stima

Si moltiplica la superficie del fondo per il valore medio per ettaro

Il valore così calcolato deve essere opportunamente corretto per tenere conto

- della presenza di fabbricati e/o di altri investimenti fondiari;
- di altri aspetti che allontanano il valore medio calcolato dal valore del bene oggetto di stima.

L'adattamento dei valori rilevati

<i>Fondi</i>	A (oggetto di stima)	B	C
<i>Caratteristiche</i>			
<i>Superficie (ha)</i>	34	30	28
<i>Accesso</i>	comodo	comodo	disagevole
<i>Fabbricati</i>	assenti	capannone nuovo (400 mq)	assenti
<i>Data di stima</i>	1/2008	1/2007	1/2007
<i>Val. mercato (€)</i>	da stimare	1.191.190	588.000

L'adattamento dei valori rilevati

Valore fondo B	
Valore fondo C	
Valore medio di compravendita	
Valore fondo A (oggetto di stima)	

L'adattamento dei valori rilevati

Valore fondo B	Valore capannone $300 \text{ euro/mq} * 400 \text{ mq} = 120000 \text{ euro}$ Valore al netto del capannone: $1.071.190 \text{ euro } 2007$ Valore in euro 2008: $1.071.190 * 1,017 =$ $1.089.400 \text{ euro } 2008$
Valore fondo C	Valore con accesso comodo: $588.000 * 1,05$ $617.400 \text{ euro } 2007 * 1,017:$ $627.896 \text{ euro } 2008$
Valore medio di compravendita	Media algebrica: $((1.089.400:30 \text{ ha})+(627.896: 28 \text{ ha})): 2$ $= (36.313 + 22.424) : 2 = 29.368 \text{ euro/ha}$ Media ponderata: $(1.089.400+627.896) : (30+28) =$ 29.608 euro/ha
Valore fondo A (oggetto di stima)	Media algebrica: $= 29.368 \text{ euro/ha} * 34 = 998.512 \text{ euro}$ Media ponderata: $= 29.608 \text{ euro/ha} * 34 = 1.006.672 \text{ euro}$

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

- Comprende il valore del terreno e degli investimenti fissi, compresi i fabbricati rurali
- I fabbricati non agricoli (abitazioni ecc.) devono essere valutati a parte e sommati
- Si basa sull'attualizzazione del reddito futuro, costante e illimitato del fondo: il beneficio fondiario

$$V = Bf / r$$

dove:

V = valore del bene da stimare;

Bf = beneficio fondiario;

r = saggio di capitalizzazione (o *Cap rate*).

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. Determinazione del beneficio fondiario,
 - mediante bilancio preventivo dell'azienda agraria oppure
 - mediante deduzione dal canone d'affitto
2. Determinazione del saggio di capitalizzazione
3. Determinazione del valore

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. Determinazione del beneficio fondiario mediante bilancio preventivo dell'azienda agraria

$$Bf = Plv - (Q + Sv + Sa + St + I + Tr)$$

dove:

Bf = beneficio fondiario;

Plv = produzione lorda vendibile;

Q = quote di ammortamento, manutenzione ed assicurazione dei capitali fissi;

Sv = spese varie per l'acquisto dei capitali circolanti;

Sa = salari;

St = stipendi;

I = interessi sul capitale di esercizio;

Tr = tributi.

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. *Determinazione del beneficio fondiario mediante bilancio preventivo dell'azienda agraria*

1. Il bilancio è compilato ipotizzando struttura e gestione basate sul **principio dell'ordinarietà**
2. ordinarietà = maggior frequenza
 - *cioè ciò che farebbe la maggioranza degli imprenditori*
3. questa condizione annulla il profitto
 - *nella formula il profitto è nullo*
4. per i dati si fa riferimento al recente passato
 - *per esempio, un quinquennio*

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. Determinazione del beneficio fondiario dal canone d'affitto

$$Bf = Rpl - (Q + Am + Tr + Ines + I)$$

dove:

Bf = beneficio fondiario;

Rpl = reddito padronale lordo, pari alla somma del canone d'affitto e degli interessi su rate d'affitto e cauzione;

Q = quote di ammortamento, manutenzione ed assicurazione a carico del proprietario;

Am = spese di amministrazione a carico del proprietario;

Tr = tributi a carico del proprietario;

$Ines$ = inesigibilità;

I = interessi annui di parte padronale sulle spese anticipate.

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. Determinazione del beneficio fondiario dal canone d'affitto

1. QUOTE: spese padronali per ammortamento, manutenzione str., assicurazione
2. SPESE: stipendi per amministrativi, cancelleria, posta ecc.
3. TRIBUTI: contributi consortili, ICI, altre imposte padronali
4. INESIGIBILITA: quota del canone annuo mediamente non riscossa (%)
5. INTERESSI: calcolati sulla somma precedente

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

1. Determinazione del beneficio fondiario dal canone d'affitto

1. Se il fondo è affittato, occorre basarsi sul canone effettivo
2. Se non è affittato, sul canone medio in zona
3. Deve essere un canone libero (non regolamentato)
 - I canoni regolamentati non sono attendibili, perché soggetti a grandi variazioni nel tempo
4. Anche in questo caso si ipotizza un profitto nullo (ordinarietà)

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

2. Determinazione del saggio di capitalizzazione

1. Su base comparativa: media ponderata di redditi e valori di mercato di fondi simili a quello da valutare
2. Su base economica: deduzione dai saggi di rendimento del mercato finanziario
 1. I fondi rustici sono investimenti a basso rischio
 2. Il saggio è quindi comparabile con i saggi d'interesse dei titoli di stato a medio-lungo periodo (rischio simile)
 3. Il saggio deve essere depurato dall'inflazione
 - il Bf è un reddito costante e illimitato e quindi è calcolato a prezzi costanti

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

2. Determinazione del saggio di capitalizzazione

In generale, nella determinazione economica, il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

- il rendimento (al lordo delle lordo imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato (R_f);
- il premio legato al rischio (il cui valore è determinabile in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici).
- Il premio per il rischio è suddivisibile in due distinti componenti:
 - il premio del settore in oggetto, in questo caso l'immobiliare (P_i);
 - per i fondi rustici, il P_i è basso (talvolta nullo)
 - il premio afferente allo specifico immobile ($P?$).

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

2. Determinazione del saggio di capitalizzazione

La formula che determina il saggio di capitalizzazione è la seguente:

$$r = R_f + P_i + P?$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione (o Cap rate).

R_f = rendimento titoli di Stato

P_i = premio per il rischio di settore

$P?$ = premio per l'immobile specifico

- Valore di $P?$: l'ammontare del fattore correttivo deriva dalle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame:
 - ubicazione, tipologia, dimensione, stato locativo, fungibilità
 - è prossimo a zero, per immobili con ottimo posizionamento sul mercato
 - assume valori elevati per immobili aventi livelli di rischio elevato

2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

3. Determinazione del valore

1. Il Bf corrisponde al reddito della terra e dei capitali fissi su di essa investiti
2. pertanto, il valore trovato dividendo il Bf per il saggio di capitalizzazione comprende il valore di:
 - terra
 - investimenti fissi “ordinari” (dimensione, stato, età: medi osservati)
3. Se le condizioni di ordinarietà non sono verificate nel caso oggetto di stima, occorre fare correzioni
 - per esempio, se esistono investimenti che comportano redditi straordinari o che assegnano plusvalori

2.5 Stima del valore complementare

Il valore complementare misura la perdita che subisce il proprietario di un fondo per la sottrazione di una sua parte.

$$V = VC - VR$$

dove:

V = valore del fondo (parte di) da stimare;

VC = valore complessivo del fondo;

VR = valore della parte residua.

2.5 Stima del valore complementare

Il valore complementare esprime un valore soggettivo e non oggettivo

La complementarità di un fondo deriva dal fatto che la gestione del fondo intero è più efficiente, rispetto alla gestione delle singole parti residue

2.5 Stima del valore complementare

Le fasi della stima

2. Descrizione dei rapporti funzionali tra le parti del fondo
3. Valutazione del fondo intero
4. Valutazione della parte residua
5. Calcolo del valore complementare

2.5 Stima del valore complementare

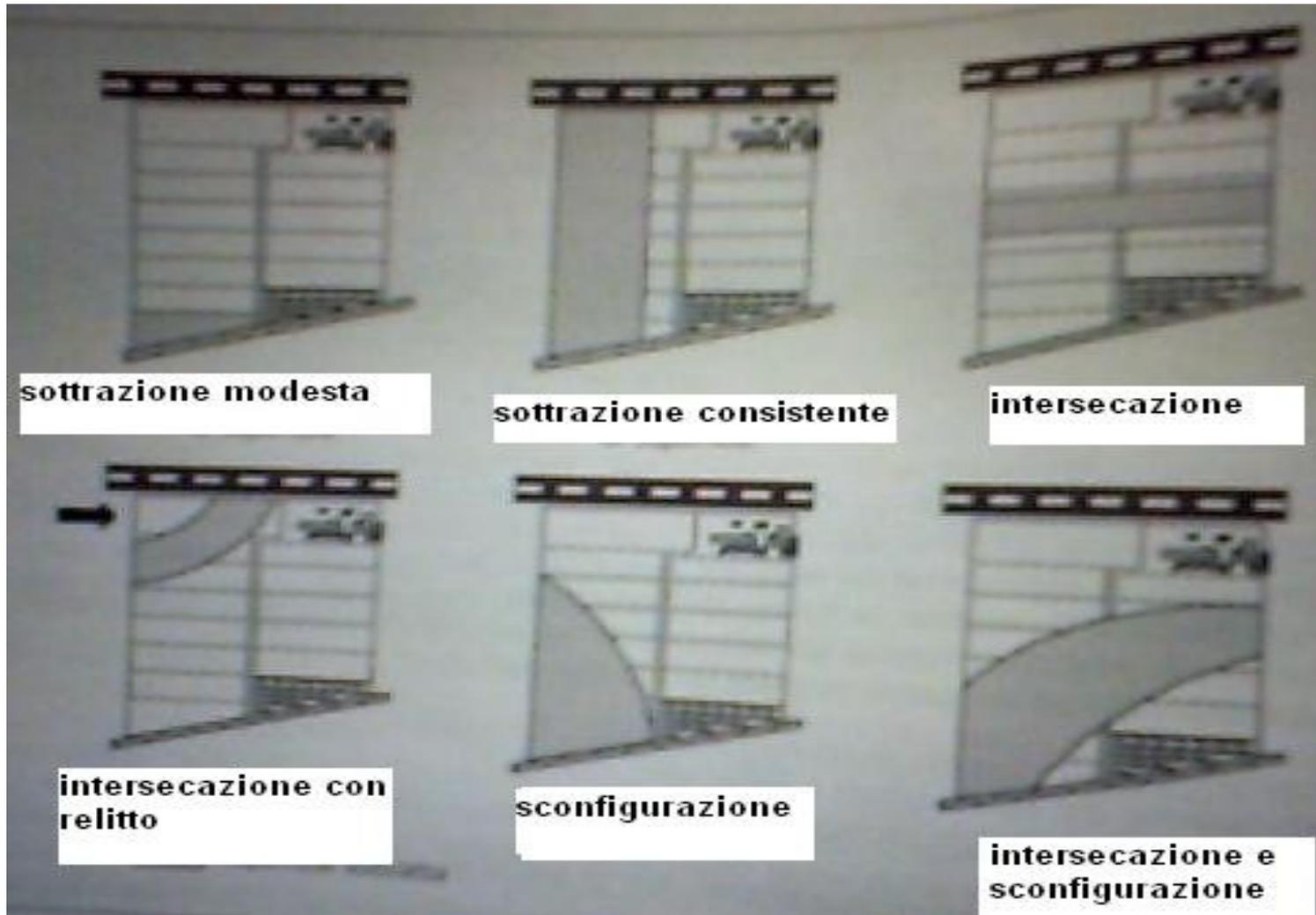
Descrizione dei rapporti funzionali tra le parti del fondo

Analisi tecnico-economica volta a descrivere le difficoltà e gli aggravii gestionali della parte residua a seguito di:

- Riduzione di superficie
- Intersecazione
- Sconfigurazione

2.5 Stima del valore complementare

Descrizione dei rapporti funzionali tra le parti del fondo



2.5 Stima del valore complementare

Valutazione del fondo intero e della parte residua

- **Criteri:**
 - Comparazione coi prezzi di mercato
 - Capitalizzazione dei redditi
- **Comparazione:** il valore unitario della parte residua è ridotto in misura conforme agli aggravii subentrati
- **Capitalizzazione:** le difficoltà gestionali della parte residua sono quantificati in termini di maggiori costi e minori ricavi
- **La valutazione della parte residua deve essere al netto dei costi per la risistemazione**

2.5 Stima del valore complementare

Calcolo del valore complementare

$$V = VC - VR$$

dove:

V = valore del fondo da stimare;

VC = valore complessivo del fondo;

VR = valore della parte residua.

2.5 Stima del valore complementare

Calcolo del valore complementare

- **ATTENZIONE:**

Se la parte da stimare è molto piccola rispetto all'intero fondo, anche una piccola riduzione percentuale della parte residua può portare a un valore complementare molto più elevato rispetto al mero valore di mercato della parte da valutare

- È sempre opportuno verificare la ragionevolezza delle stime (validazione), attraverso un attento confronto tra valore complementare e mero valore di mercato.