

# Capitolo 2

Stima dei fondi rustici

## 2.1 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

- In Italia gli usi del suolo si sovrappongono
- esempio: i terreni agricoli vicini alla città risentono di aspettative extra-agricole
- Sono rilevanti per il valore dei terreni:
  - contesto economico
  - caratteristiche fisico-chimiche
  - caratteristiche strutturali
  - caratteristiche economiche
  - caratteristiche urbanistiche

## 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
  - in 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 contrattati

ridotta trasparenza

*riservatezza degli operatori*

costo elevato

*lunghi tempi di contrattazione,  
intervento di intermediari*

ridotto grado di attività

*la superficie compravenduta ogni  
anno è pari a circa l'1-2% della  
superficie totale*

## 2.3 la stima dei fondi rustici per comparazione con i prezzi di mercato



## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *generalità*

- Le compravendite possono riguardare due modalità
  - A. fondi con dotazione ordinaria di fabbricati, per i quali è pattuito un prezzo globale
  - B. contrattazione separata per fabbricati e terreni (ancorché nel contratto di compravendita figuri un unico prezzo)
  
- A. nell'agricoltura tradizionale della pianura padana, i fondi erano spesso strutturati secondo ampiezze standard con dotazione ordinaria di fabbricati rurali (casa colonica, stalla, fienile e annessi rustici)
  - la stima comparativa determina un valore unico per terreni e fabbricati
- B. nell'agricoltura moderna, i fabbricati si presentano molto diversi da un caso all'altro, per cui risulta difficile definire la “dotazione ordinaria”
  - si tende a valutare separatamente i terreni dai fabbricati

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *Le fasi della stima*

1. Individuazione del segmento di mercato
2. Rilevazione dei valori di mercato
3. Determinazione mediante comparazione del valore di stima

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *1. Individuazione del segmento di mercato*

Il segmento di mercato è il «recinto entro il quale si cercano i prezzi di compravendita di terreni «comparabili» con il terreno oggetto di valutazione (detto anche «*subject*»)

- 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 effettuate 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, nel passato)

2. Valori di base d'asta

3. Valori cauzionali per i mutui

4. Valori accertati ai fini fiscali

5. Indennità di espropriazione

6. Indagini dirette (mediatori, risorse on line)

7. Valori agricoli medi o VAM (elaborati dalle Commissioni Provinciali Espropri)

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *Fonti di valori di compravendita*

- 1) Fonte primaria di informazioni su compravendite di terreni è il Servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia del territorio
  - (un tempo: Conservatoria dei registri immobiliari)
  - registra i diritti reali che le persone fisiche o giuridiche detengono sugli immobili
  - i documenti con le informazioni sono consultabili dai cittadini
  
- 2) Informazioni e studi aggregati sono reperibili presso fonti istituzionali, centri di ricerca e operatori privati
  
- 3) I principali centri di ricerca che producono studi sul mercato fondiario con informazioni aggregate sui valori fondiari sono:
  - Osservatorio sul mercato fondiario (INEA)
  - Osservatorio di Nomisma



- ▶ Agenzia del Territorio
- ▶ Governance
- ▶ Uffici territoriali
- ▶ Comunicazione
- ▶ Norme e decreti

- ▶ Servizi
- ▶ Modulistica
- ▶ Assistenza online

▶ Osservatorio del Mercato Immobiliare



Home - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati

### Banche dati

- [Quotazioni immobiliari](#)
- [Valori agricoli medi](#)
- [Volumi di compravendita](#)

Cerca:

### Osservatorio del Mercato Immobiliare

- ▶ Pubblicazioni
- ▶ **Banche dati**
- ▶ Banche dati a pagamento
- ▶ Manuali e guide
- ▶ Faq



- ▶ Agenzia del Territorio
- ▶ Governance
- ▶ Uffici territoriali
- ▶ Comunicazione
- ▶ Norme e decreti
  
- ▶ Servizi
- ▶ Modulistica
- ▶ Assistenza online
  
- ▶ Osservatorio del Mercato Immobiliare

[Home](#) - [Servizi](#) - [Banche dati](#) - [Valori Agricoli Medi](#) - [Emilia-Romagna](#)

## Emilia-Romagna

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. L'Agenzia declina ogni responsabilità per eventuali errori, omissioni o difformità rispetto i dati ufficiali.

Per le province non linkabili i dati non sono pervenuti.

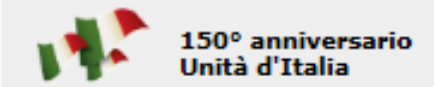
### Valori agricoli medi Emilia-Romagna anno 2005

- [Bologna - anno 2005](#) - pdf (31.32 KB)
- [Ferrara - anno 2005](#) - pdf (18.35 KB)
- [Forlì - anno 2005](#) - pdf (23.25 KB)
- [Modena - anno 2005](#) - pdf (19.10 KB)
- [Ravenna - anno 2005](#) - pdf (20.50 KB)
- [Reggio Emilia - anno 2005](#) - pdf (21.36 KB)
- [Rimini - anno 2005](#) - pdf (30.22 KB)
- [Parma - anno 2005](#) - pdf (14.25 KB)
- [Piacenza - anno 2005](#) - pdf (10.89 KB)

Cerca:

### Osservatorio del Mercato Immobiliare

- ▶ Pubblicazioni
- ▶ Banche dati
- ▶ Banche dati a pagamento
- ▶ Manuali e guide
- ▶ Faq



# 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 2013  
(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)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Prato	15.900,00	15.150,00	15.150,00
Orto (2)	31.000,00	29.100,00	31.950,00
Risaia (3)	28.500,00	21.700,00	21.500,00
Vivaio (2)	28.800,00	24.600,00	24.600,00
Vigneto	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Vigneto D.O.C.		28.450,00	30.000,00
Frutteto irriguo di pomacee (4)	34.000,00	32.000,00	32.000,00
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità (5)	40.000,00	38.000,00	38.000,00
Frutteto di drupacee (6)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	29.000,00	27.800,00	27.800,00
Frutteto di actinidia	35.200,00	33.500,00	33.500,00
Canneto			8.750,00
Noceto (2)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Pioppeto (8):			
da 0 a 3 anni	24.500,00	23.000,00	23.000,00
da 4 a 7 anni	26.300,00	25.000,00	25.000,00
oltre i 7 anni	30.500,00	29.000,00	29.000,00
Bosco misto governato	13.650,00	13.000,00	13.000,00
Bosco ceduo governato	10.000,00	9.600,00	9.600,00
Coltivo abbandonato (9)	23.200,00	20.550,00	19.600,00

**QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FERRARA ANNO 2012  
(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)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Prato	15.900,00	15.150,00	15.150,00
Orto (2)	31.000,00	29.100,00	31.950,00
Risaia (3)	28.500,00	21.700,00	21.500,00
Vivaio (2)	28.800,00	24.600,00	24.600,00
Vigneto	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Vigneto D.O.C.		28.450,00	30.000,00
Frutteto irriguo di pomacee (4)	34.000,00	32.000,00	32.000,00
Frutteto irriguo di pomacee ad alta densità (5)	40.000,00	38.000,00	38.000,00
Frutteto di drupacee (6)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (7)	29.000,00	27.800,00	27.800,00
Frutteto di actinidia	35.200,00	33.500,00	33.500,00
Canneto			8.750,00
Noceto (2)	28.500,00	24.500,00	24.500,00
Pioppeto (8):			
da 0 a 3 anni	24.500,00	23.000,00	23.000,00
da 4 a 7 anni	26.300,00	25.000,00	25.000,00
oltre i 7 anni	30.500,00	29.000,00	29.000,00
Bosco misto governato	13.650,00	13.000,00	13.000,00
Bosco ceduo governato	10.000,00	9.600,00	9.600,00
Coltivo abbandonato (9)	23.200,00	20.550,00	19.600,00

**Valori Agricoli Medi della provincia**
**Annualità 2011**
*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*
*Pubblicazione sul BUR*
*n.3 del 20/01/2011*
*n.49 del 31/03/2011*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: BONDENO, CINTO, FERRARA, MIRABELLO, POCCO, RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BEREA, COPPARO, FORMIGNANA, ISOLANDA DI SAVOIA, MASI TOSELLO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRISCIALLO, VOGHIERA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO DI DRUPACEE AD ALTA DENSITA'	20250,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 8-FRUTTETO CON 350 PIANTE PER ETTARO O PIU.)	27800,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 8-FRUTTETO CON 350 PIANTE PER ETTARO O PIU.)
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACIE A MEDIA DENSITA'	32000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 5-FRUTTETO CON UN NUMERO DI PIANTE COMPRESO TRA 800 E 2.500 PER ETTARO.)	32000,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 5-FRUTTETO CON UN NUMERO DI PIANTE COMPRESO TRA 800 E 2.500 PER ETTARO.)
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACIE AD ALTA DENSITA'	38000,00	SI	SI	1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 6-FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.)	38000,00	SI	SI	1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 6-FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.)
VOCETO	27100,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 3-IL SOPRASSUOLO VA VALLUTATO A PARTE.)	24500,00			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANIFATTI.) 3-IL SOPRASSUOLO VA VALLUTATO A PARTE.)

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		6.000,00		
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						
Risais						
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.						
Miliveto						
Frutteto di pomacee*				46.000,00	46.000,00	49.000,00
Frutteto irriguo di pomacee:						

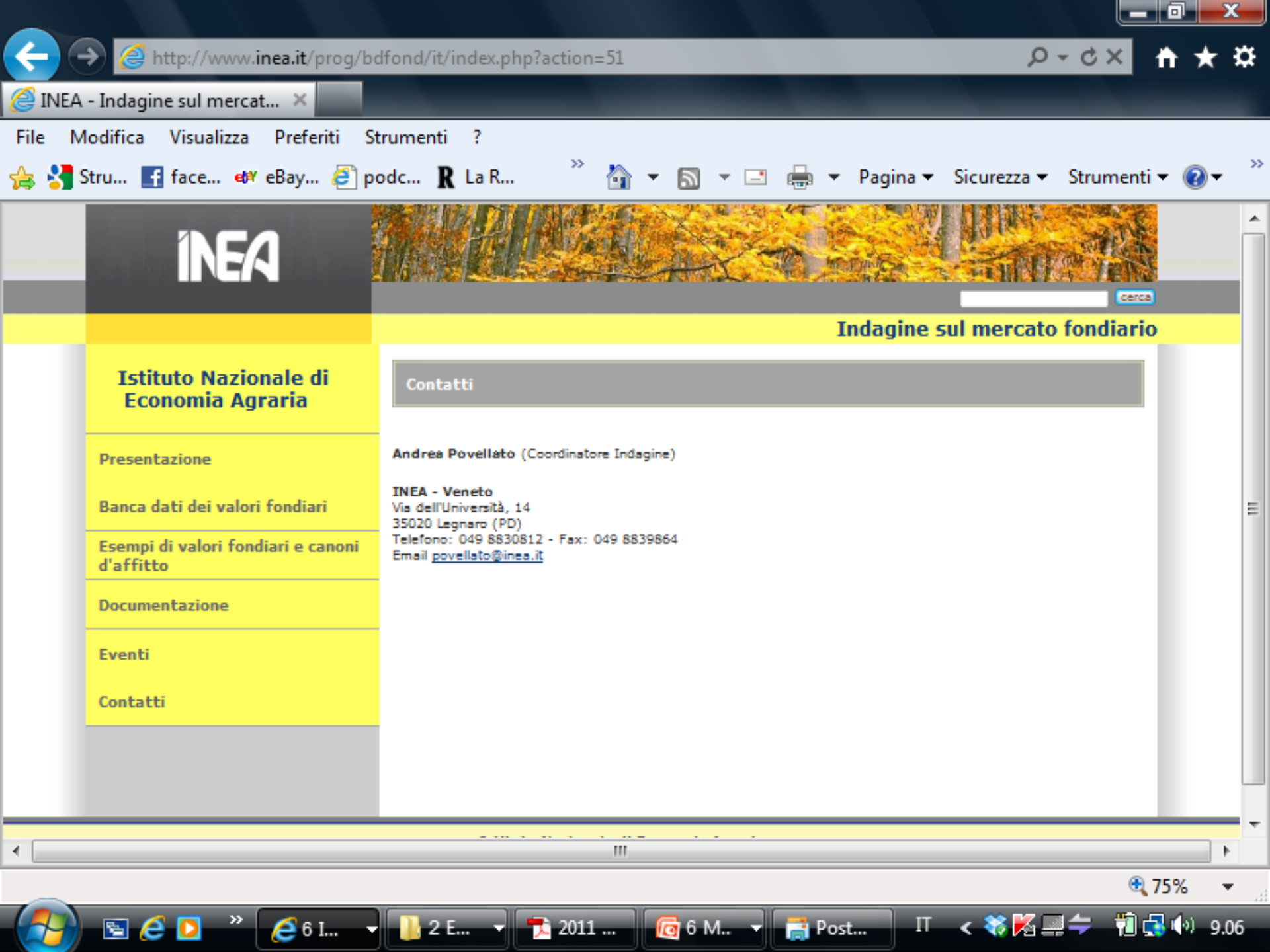
# Valori agricoli medi – foggia - 2006

Commissione Determinazione Indennità Espropriazione		REGIONI AGRARIE										
Provincia di <b>FOGGIA</b>  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°.		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.										
		3) - Alberona, Biccari, Carfantino, Casalnuovo M.ro, Casavecchio 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 del S., Deliceto, Rocchetta S.A., S. Agata di P.										
		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, Stomara, Stomarella.										
		11) - Isole Tremiti.										
<i>Anno 2006</i>		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	8990	6140	7120	5630	9800	9490	10900	9490	9850	6400	
Seminativo irriguo	9300	12430	10430	12080	11870	15060	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							
Mandorieto		4730	4670	3740	5830	6380	4390	6100	6750			
Ficodindieto					1700				3000			
Carubeto					5170							
Castagneto da frutto	3070	2880			2620							
Caeneto	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	1160	1170	1170	1220	1110					
Bosco alto fusto	2740	3570	2950	2800	2600	2510	2340	3090				
Bosco medio	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
Mandorleto		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 medio	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	10560	
Frutteto	14270	13650	13650	14700	15100	
Agumeto						
Agumeto irriguo						
Mandorleto	6380	4390	6100	6750		
Ficodindieto				3000		
Carubeto						
Castagneto da frutto						
Canneto	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





http://www.inea.it/prog/bdfond/it/index.php?action=51

INEA - Indagine sul mercat...

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Stru... face... eBay... podc... La R... >> Home RSS Email Print Pagina Sicurezza Strumenti ?



## Indagine sul mercato fondiario

### Istituto Nazionale di Economia Agraria

#### Contatti

Presentazione

**Andrea Povellato** (Coordinatore Indagine)

Banca dati dei valori fondiari

**INEA - Veneto**  
Via dell'Università, 14  
35020 Legnaro (PD)  
Telefono: 049 8830812 - Fax: 049 8839864  
Email [povellato@inea.it](mailto:povellato@inea.it)

Esempi di valori fondiari e canoni d'affitto

Documentazione

Eventi

Contatti

75%



Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2011 (in migliaia di euro per ettaro)

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minimo	Massimo	Superficie (ettari)
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	25,6	17,8	34,8	165.608
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	Totale	Seminativi e ortofloricole	25,6	17,8	34,8	165.608
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	15,0	12,5	32,5	4.386
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	31,8	28,3	44,0	61.941
EMILIA ROMAGNA	RAVENNA	Totale	Seminativi e ortofloricole	30,7	12,5	44,0	66.327
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	5,3	5,1	17,3	4.772
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	9,9	8,0	27,2	20.467
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	26,4	24,2	34,6	21.664
EMILIA ROMAGNA	FORLI' - CESENA	Totale	Seminativi e ortofloricole	17,1	5,1	34,6	46.903
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	- Montagna litoranea	Seminativi e ortofloricole	-	-	-	-
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	13,9	12,2	31,0	1.243
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	26,9	26,2	54,0	7.652
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	39,1	36,1	59,1	8.667
EMILIA ROMAGNA	RIMINI	Totale	Seminativi e ortofloricole	32,0	12,2	59,1	17.562

Quotazioni dei terreni nel 2011 per tipi di azienda e per qualità di coltura (migliaia di euro per ettaro)

	Quotazioni	
	Minime	Massime
<b>EMILIA ROMAGNA</b>		
Azienda zootecnica nel Medio Trebbia (PC)	6	10
Seminativi nelle colline dell'Arda (PC)	17	22
Vigneti DOC nella collina piacentina	36	44
Seminativi irrigui nella pianura piacentina	42	50
Azienda zootecnica bieticola irrigua nel basso Arda (PC)	39	50
Pascoli nelle valli dell'Alto Taro (PR)	4	6
Seminativi irrigui nella pianura di Parma	40	55
Podere zootecnico nelle colline di Salsomaggiore (PR)	20	30
Vigneti DOC nelle colline di Parma	50	60
Seminativi nella pianura di Reggio Emilia	42	55
Podere zootecnico nell'alta pianura reggiana	45	52
Vigneti DOC nelle colline dell'Enza (RE)	50	66
Frutteti parzialmente irrigui, pedecolle a Vignola e Sassuolo (MO)	38	70
Podere fruttiviteicolo di fondovalle nella media collina modenese	35	65
Orti di pianura nel modenese	29	45
Azienda zootecnica nella montagna del medio Reno (BO)	5	10
Vigneti nella Bassa Collina del Sillaro (BO)	32	48
Media azienda cerealicola-mista nella bassa bolognese	25	35
Orti di pianura nel bolognese	35	60
Podere frutticolo irriguo nell'alto ferrarese	25	35
Azienda mista-industriale nel basso ferrarese	22	28
Podere misto-orticolo nel Delta del Po (FE)	28	35
Frutteti irrigui nel pedecolle faentino (RA)	25	40
Frutteti/vigneti parzialmente irrigui nella pianura faentina (RA)	30	55
Azienda cerealicola nella bassa ravennate	28	38
Seminativi nelle colline del Montone e del Savio (FO)	5	10
Seminativi irrigui nella pianura forlivese	25	45
Frutteti irrigui nella pianura di Cesena (FO)	20	40
Podere frutti-viteicolo nella collina riminese	25	70
Azienda cerealicola nella pianura riminese	30	70

Home Inserisci Layout di pagina Formule Dati Revisione Visualizza

Carattere Allineamento Numeri Stili Celle Modifica

Incolla Appunti

Generale % 000

Inserisci Elimina Formato

Ordina e filtra Trova e seleziona

A1 fx Valori fondiari dei seminativi in Piemonte nel 2009 (in migliaia di euro per

	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
383	Valori fondiari dei seminativi in Emilia Romagna nel 2009 (in migliaia di euro per ettaro)									
384										
385		media	min.	max.	ettari					
386	TOTALE REGIONE	30,5	3,8	57,1	815.731					
387	PIACENZA	31,7	4,0	47,5	102.113					
388	PARMA	40,3	7,6	57,1	106.781					
389	REGGIO EMILIA	38,3	3,8	48,5	81.153					
390	MODENA	28,7	7,4	43,3	94.960					
391	BOLOGNA	31,4	6,3	53,0	134.324					
392	FERRARA	24,6	17,3	34,0	165.608					
393	RAVENNA	30,0	11,8	44,0	66.327					
394	FORLI' - CESENA	14,2	4,4	31,4	46.903					
395	RIMINI	29,7	9,5	55,6	17.562					
396	Fonte: INEA, Banca Dati Valori Fondiari									
397										
398	Valori fondiari dei prati e pascoli in Emilia Romagna nel 2009 (in migliaia di euro per ettaro)									
399										
400		media	min.	max.	ettari					
401	TOTALE REGIONE	9,4	1,4	40,9	99.244					

Provincia 2009

Zona altimetrica 2009

Pronto

100%

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *3. Determinazione del valore di stima*

- a. Adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il terreno da stimare rispetto a quelli presi a riferimento
- b. Determinazione di un valore medio per ha
- c. Calcolo del valore di stima

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### a) *adattamento dei valori di mercato rilevati*

Il principio generale dell'adattamento dei valori è:

- A. quando lo stato del comparabile per una data caratteristica è peggiore dello stato del *subject*, occorre AGGIUNGERE al valore del comparabile la differenza di valore
- B. Quando invece lo stato del comparabile è migliore di quello del *subject*, occorre DETRARRE al valore del comparabile la differenza di valore

L'adattamento può riferirsi ad aspetti finanziari o tecnici

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *a) adattamento dei valori di mercato rilevati*

### **ADATTAMENTO FINANZIARIO**

- Per la differenza tra data di stima e date di riferimento delle transazioni (inflazione)
  - allineamento dei valori con opportuni indici
    - Indici di variazione del potere d'acquisto
    - Indici congiunturali specifici di settore
- Per prezzi pattuiti con clausole che prevedono dilazioni di pagamento
  - sconto delle rate in base a saggi correnti di investimenti finanziari (valore attuale)

## Un esempio – Riferimento dei valori rilevati alla data di stima

Data di stima 31/12/2009

Compravendite rilevate:

A data 01/01/2008; valore € 520.000

B data 01/01/2009; valore € 500.000

C data 15/06/2009; valore € 480.000

Coefficiente di rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo.

anno	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
2008	102,7	102,5	102,0	101,7	101,2	100,7	100,3	100,2	100,4	100,4	100,8	101,0
2009	101,2	101,0	101,0	100,7	100,5	100,4	100,4	100,0	100,3	100,2	100,1	100,0

### SOLUZIONI:

A data 01/01/2008; valore € 520.000  $\times$  102,7  $\div$  100 = 530.040

B data 01/01/2009; valore € 500.000  $\times$  101,2  $\div$  100 = 506.000

C data 15/06/2009; valore € 480.000  $\times$  100,4  $\div$  100 = 481.920



## Un esempio – Pagamento dilazionato

Nel contratto di compravendita si legge:

“Il prezzo complessivo del fondo è fissato in € 1.500.000, pagabili in 3 rate di pari importo, di cui la prima alla stipula del contratto (01/01/2010), la seconda il 30/06/2010 e la terza il 31/12/2012.”

Il prezzo riferito alla data di stipula del contratto viene calcolato come somma algebrica delle rate, scontate alla data dell'1/1/2010, al saggio del 3%.

Prima rata =

Seconda rata =

Terza rata =

Prezzo alla stipula

## Un esempio – Pagamento dilazionato

Nel contratto di compravendita si legge:

“Il prezzo complessivo del fondo è fissato in € 1.500.000, pagabili in 3 rate di pari importo, di cui la prima alla stipula del contratto (01/01/2010), la seconda il 30/06/2010 e la terza il 31/12/2012.”

Il prezzo riferito alla data di stipula del contratto viene calcolato come somma algebrica delle rate, scontate alla data dell'1/1/2010, al saggio del 3%.

Prima rata = € 500.000

$$\text{Seconda rata} = \frac{500.000}{1 + rn} = \frac{500.000}{1 + 0,03 \frac{182}{365}} = \frac{500.000}{1,015} = € 492.630$$

$$\text{Terza rata} = € 500.000 \frac{1}{q^n} = € 500.000 \frac{1}{1,03^3} = € 500.000 \frac{1}{1,093} = € 457.457$$

$$\text{Prezzo alla stipula} = € 500.000 + € 492.630 + € 457.457 = € 1.450.087$$

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *a) adattamento dei valori di mercato rilevati*

### **ADATTAMENTO TECNICO**

- il valore così calcolato deve essere poi corretto per tenere conto di specifiche e significative caratteristiche che differenziano il terreno da stimare rispetto a quelli presi a riferimento :
  - della presenza/assenza presso il *subject* di fabbricati e/o di altri investimenti fondiari;
  - di altri aspetti che allontanano il valore medio calcolato dal valore del bene oggetto di stima (accesso, caratteristiche del terreno, ecc.)

## 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato

### *b) determinazione di un valore medio per ettaro*

- media aritmetica
  - media ponderata
  - moda
- 
- si moltiplica la superficie del fondo per il valore medio per ettaro

## 2.3 ESEMPIO: Adattamento dei valori

<i>Fondi</i>	<b>A</b> <b>(fondo oggetto di stima)</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<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 alla data della stima (€)</i>	da stimare	1.191.190	588.000

## 2.3 ESEMPIO: Adattamento dei valori

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

## 2.3 ESEMPIO: Adattamento dei valori

Valore fondo B	Valore capannone $300 \text{ euro/mq} * 400 \text{ mq} = 120.000 \text{ euro}$ 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: $(1.089.400+627.896) : (30+28) =$ $29.608 \text{ euro/ha}$
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, illimitato e ordinario del fondo: il beneficio fondiario ( $Bf$ )

$$V = Bf / r$$

dove:

$V$  = valore del bene da stimare;

$Bf$  = beneficio fondiario;

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



## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

- $\text{saggio di rendimento} = \text{reddito} / \text{valore}$
- $\text{reddito} = \text{valore} * \text{saggio}$
- $\text{valore} = \text{reddito} / \text{saggio}$

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

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

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### Determinazione del beneficio fondiario:

- mediante bilancio preventivo dell'azienda agraria
  - si simula la situazione in cui il proprietario del fondo gestisce direttamente l'azienda agraria e ne ricava il reddito (PLV- Spese)
- mediante deduzione dal canone d'affitto
  - si simula la situazione in cui il proprietario del fondo cede in affitto il terreno e ne ricava un reddito (Canone d'affitto – Spese)

## 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*

Il bilancio è compilato ipotizzando struttura e gestione basate sul **principio dell'ordinarietà**

***Il Bf è un reddito “ordinario”***

- ordinarietà = maggior frequenza
  - *cioè ciò che farebbe la maggioranza degli imprenditori*
- questa condizione annulla il profitto
  - *nella formula il profitto è nullo*
- per i dati si fa riferimento al recente passato
  - *per esempio, un quinquennio*

# Principio dell'ordinarietà

- Per il principio di ordinarietà, nella simulazione del bilancio, occorre ipotizzare:
  - l'ordinamento colturale
  - le tecniche di coltivazione e allevamento
  - le rese e i prezzi dei prodotti
  - i coefficienti tecnici e i prezzi dei mezzi produttivi
- intorno alla media della zona

# Determinazione sintetica del Bf mediante bilancio

Si deve determinare il valore di un fondo di 8 ha a indirizzo produttivo cerealicolo-bieticolo, in base al bilancio preventivo.

Basandosi sull'esperienza passata e su opportune ipotesi sul futuro, i valori calcolati del bilancio preventivo medio dell'azienda sono i seguenti:

	Valori unitari (€/ha)	Valori totali (€)	Percentuale della Plv
1. Plv	1.500	12.000	100%
2. Q	188	1.504	12%
3. Sv	350	2.800	23%
4. Sa	163	1.304	11%
5. St	60	480	4%
6. I	129	1.032	9%
7. Tr	160	1.280	11%

Calcolo del *Bf*:

$$Bf = 1 - (2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7) =$$

$$€ 12.000 - (€ 1.504 + € 2.800 + € 1.304 + € 480 + € 1.032 + € 1.280) = € 3.600$$

Il *Bf* unitario è pari a: € 3.600 / 8 ha = 450 €/ha, pari al 30% della *Plv*.

Ipotizzando un saggio dell'1,5%, il valore del fondo è pari a:

$$€ 3.600 / 0,015 = € 240.000$$

Il valore unitario è pari a: 450 €/ha / 0,015 = 30.000 €/ha

## 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

Q: quote di ammortamento, manut. e assicur. a carico del proprietario

Am: spese di amministrazione a carico del proprietario

T: tributi a carico del proprietario

Ines: inesigibilità e sfitto

I: interessi annui sulle spese anticipate di parte padronale



## 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 E SFITTO: 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*

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

# Calcolo del reddito padronale lordo RPL

Un contratto d'affitto dell'importo annuo di € 1.000 viene pagato in due rate semestrali posticipate di € 500 ciascuna.

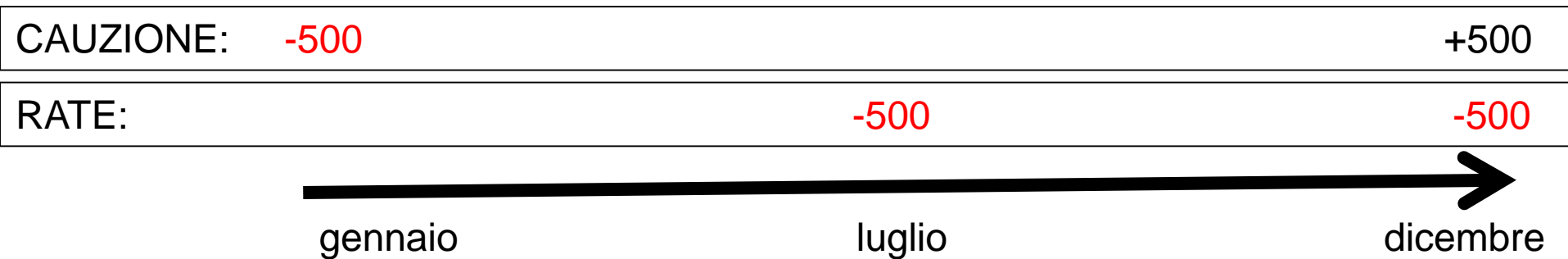
Inoltre, all'inizio del contratto, viene richiesta una cauzione pari a una semestralità.

Ipotizzando un saggio di interesse pari al 5%, il reddito padronale lordo (posticipato) è pari a:

$$R_{pl} = € 500 + € 500 \times (1 + 0,5 \times 0,05) + € 500 \times 0,05$$

$$= € 500 + € 512,5 + € 25 = € 1.037$$

# Calcolo del reddito padronale lordo RPL (posticipato, cioè calcolato a fine anno)



2° rata

1° rata

interessi sulla cauzione

$$R_{pl} = \text{€ } 500 + \text{€ } 500 \times (1 + 0,5 \times 0,05) + \text{€ } 500 \times 0,05$$

$$= \text{€ } 500 + \text{€ } 512,5 + \text{€ } 25$$

$$= \text{€ } 1.037$$

# Determinazione del Bf dal canone d'affitto

Si deve determinare il valore dello stesso fondo dell'Esempio precedente in base al canone d'affitto.

Basandosi sull'esperienza passata e su opportune ipotesi sul futuro, i redditi e i costi del proprietario sono i seguenti:

	Valori unitari (€/ha)	Valori totali (€)	Percentuale del Rpl
1. RPL	600	4.800	100,0%
2. Q	66	528	11,0%
3. Am	9	72	1,5%
4. Tr	84	672	14,0%
5. Ines	3	24	0,5%
6. I	6	48	1,0%

Calcolo del *Bf*:

$$Bf = 1 - (2 + 3 + 4 + 5 + 6) = \\ \text{€ } 4.800 - (\text{€ } 528 + \text{€ } 72 + \text{€ } 672 + \text{€ } 24 + \text{€ } 48) = \text{€ } 3.456$$

Il *Bf* unitario è pari a:  $\text{€ } 3.456 / 8 \text{ ha} = 432 \text{ €/ha}$ , pari al 72% del *Rpl*.

Ipotizzando un saggio dell'1,5%, il valore del fondo è pari a:

$$\text{€ } 3.456 / 0,015 = \text{€ } 230.400$$

Il valore unitario è pari a:  $\text{€ } 230.400 / 8 \text{ ha} = 28.800 \text{ €/ha}$

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

- È il rendimento medio ordinario reale del capitale fondiario di fondi simili a quello oggetto di stima
- Spesso non sono disponibili molti dati di valori e redditi sullo stesso segmento del subject
  - l'indisponibilità di dati sui valori è il motivo per cui si non si utilizza il criterio della comparazione con i prezzi di mercato e si adotta il criterio della capitalizzazione del reddito
- Perciò ci si rivolge a segmenti di mercato diversi
  - prossimi e comparabili con quello del subject

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

#### LA STIMA SI SVOLGE:

- su base comparativa (dati provenienti dal settore immobiliare): media ponderata di redditi e valori di mercato di fondi in segmenti diversi (prossimi e comparabili) a quello da valutare
- su base economica (dati dedotti da un settore «remoto»): deduzione dai saggi di rendimento del mercato finanziario
  - I fondi rustici sono investimenti a basso rischio
  - Il saggio è quindi comparabile con i saggi d'interesse dei titoli di stato a medio-lungo periodo (rischio simile)
  - Il saggio deve essere depurato dall'inflazione
    - il Bf è un reddito costante e illimitato e quindi non può che essere calcolato a prezzi costanti

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

**DETERMINAZIONE COMPARATIVA:** il saggio di capitalizzazione è stimato mediante media ponderata di redditi e valori di mercato di beni simili

**ESEMPIO:**

**Da un'indagine svolta si sono rilevati i redditi e i valori di compravendita di quattro beni simili a quello da stimare:**

bene A: reddito € 150, valore € 3.750,00

bene B: reddito € 90, valore € 2.000,00

bene C: reddito € 120, valore € 3.200,00

bene D: reddito € 110, valore € 3.000,00

$$r = (\text{€ } 150 + \text{€ } 90 + \text{€ } 120 + \text{€ } 110) / (\text{€ } 3.750,00 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 3.200,00 + \text{€ } 3.000,00) = \text{€ } 470 / \text{€ } 11.950,00 = 0,039$$



## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

#### DETERMINAZIONE ECONOMICA «REMOTA»:

il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

1. il rendimento (al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato ( $R_f$ );
  2. 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

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

- $R_f$  tiene conto dei tassi d'interesse presenti sul mercato dei titoli di stato con una scadenza analoga alla durata del periodo di analisi, e del tasso di inflazione atteso collegato
- $P_i$  è normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali.
- $P?$  può variare da 0 a 5 punti percentuali
  - l'ammontare del rischio specifico deriva dalle caratteristiche dell'immobile in esame:
    - ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo (qualità dei contratti di locazione e rating finanziario dei locatari)
  - prossimo a 0 per immobili con ottimo posizionamento sul mercato
  - elevato per immobili aventi pessimi posizionamenti

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

- La stima del saggio si basa su fattori macro e microeconomici, quali:
  - posizione dell'immobile sul mercato
  - incremento economico dell'area locale
  - stabilità del reddito a lunga scadenza
  - commerciabilità dell'immobile
- Se si scelgono premi superiori ( $P_i$  e  $P?$ ), occorre giustificarli nella relazione di stima

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *2. Determinazione del saggio di capitalizzazione*

- **ESEMPIO:**

**Il rendimento nominale di un buono ordinario del tesoro (BOT) è pari al 4,5%**

**Il rendimento reale deflazionato (inflazione 2,5%) è pari al 2%  
(4,5 – 2,5 = 2)**

**Si può considerare il BOT un investimento a rischio nullo, per cui il saggio del 2% deve essere aumentato dell'1,5% per tenere conto della rischiosità del settore specifico: 2% + 1,5% = 3,5%.**

**Dove:  $R_f = 2,0\%$      $P_i = 1,5\%$      $r = 3,5\%$**

$$\mathbf{V = € 100 / 0,035 = € 2.857,00}$$

**Si è considerato un  $P?$  nullo, in quanto il fondo da stimare non presenta rischi superiori alla media**

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *3. Determinazione del valore*

- Il Bf corrisponde al reddito della terra e dei capitali fissi su di essa investiti
- 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)
- 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

## 2.4 Stima per capitalizzazione dei redditi

### *3. Determinazione del valore*

Dividere per un saggio significa moltiplicare per l'inverso

Saggio % ( r )	Saggio unitario	Moltiplicatore (1/ r)
1	0,01	100
2	0,02	50
3	0,03	33
4	0,04	25
5	0,05	20
6	0,06	17
7	0,07	14
8	0,08	13
9	0,09	11
10	0,10	10
20	0,20	5

## 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*

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

## 2.5 Stima del valore complementare

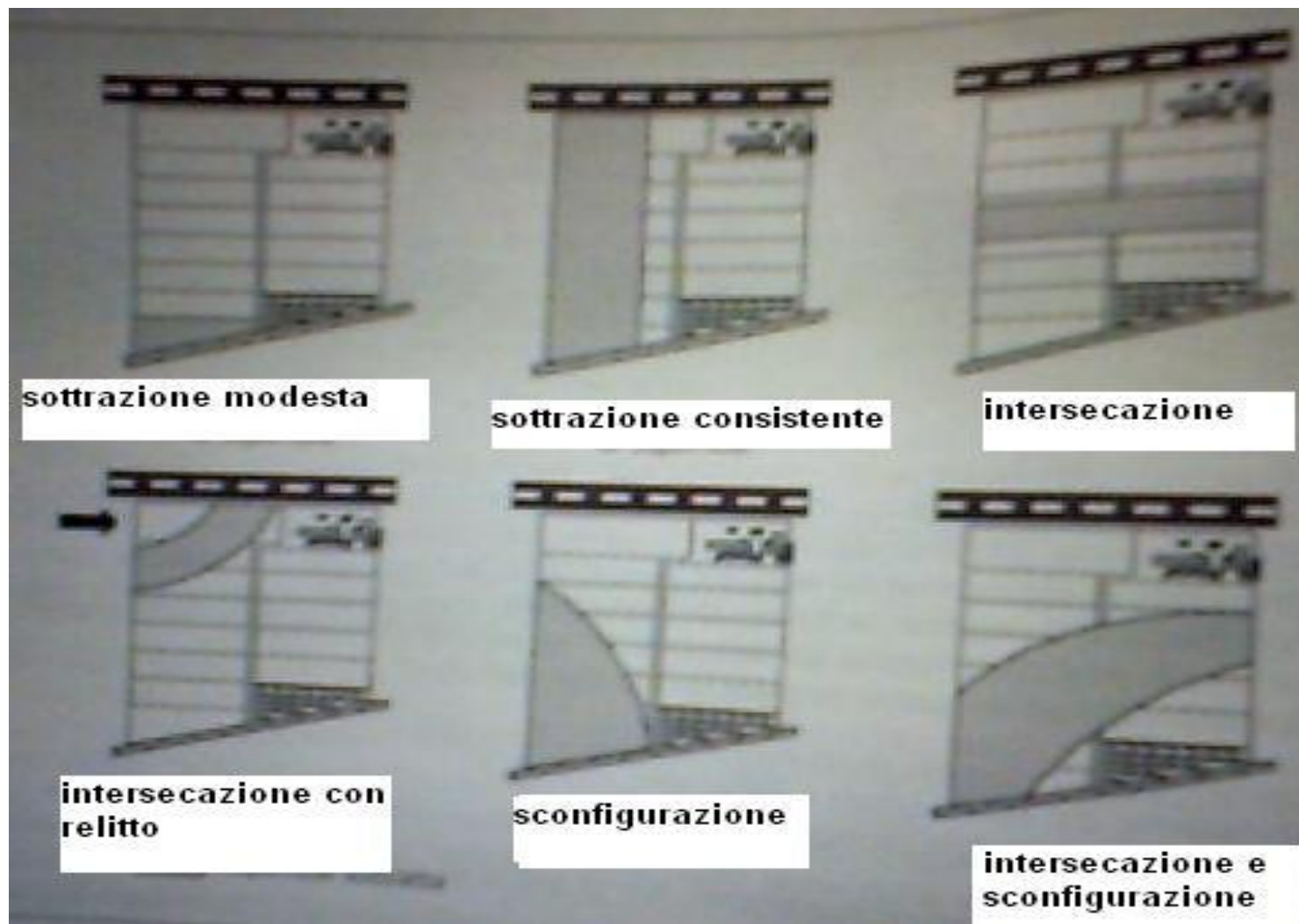
*Descrizione dei rapporti funzionali tra le parti del fondo*

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

*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

*Valutazione del fondo intero e della parte residua*

- Criteri:
  - Comparazione coi prezzi di mercato
  - Capitalizzazione dei redditi
- Punto critico: valutazione della parte residua
  - 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*

- **ATTENZIONE:**

Se la parte da stimare è molto piccola rispetto all'intero fondo, anche una piccola riduzione percentuale del valore unitario di una parte residua sproporzionata 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.

# Una piccola percentuale porta a un grande valore assoluto

Si deve stimare il valore complementare di una porzione di terreno (1 ha) facente parte, in un primo caso, di una proprietà di 100 ha e, in un secondo caso, di una proprietà di 10 ha.

Adottando una svalutazione della parte residua dell'1%, in entrambi i casi, si ha:

## *Primo caso*

- Stima sintetica dell'intera azienda:  $100 \text{ ha} \times 25.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 2.500.000$ .

Considerando che il valore unitario della parte residua si svaluti dell'1% si ha:

- Stima sintetica della parte residua:  $99 \text{ ha} \times 25.000 \text{ €/ha} \times 0,99 = 99 \text{ ha} \times 24.750 \text{ €/ha} = \text{€ } 2.450.250$
- Valore complementare della porzione:  $\text{€ } 2.500.000 - \text{€ } 2.450.250 = \text{€ } 49.750$

Tale valore risulta quasi il doppio rispetto a quello di mercato ( $\text{€ } 49.750 / \text{€ } 25.000 = 1,99$ )

## *Secondo caso*

- Stima sintetica dell'intera azienda:  $10 \text{ ha} \times 25.000 \text{ €/ha} = \text{€ } 250.000$

Considerando che il valore unitario della parte residua si svaluti dell'1% si ha:

- Stima sintetica della parte residua:  $9 \text{ ha} \times 25.000 \text{ €/ha} \times 0,99 = \text{€ } 222.750$
- Valore complementare della porzione  $\text{€ } 250.000 - \text{€ } 222.750 = \text{€ } 27.250$

Tale valore è superiore del 10% a quello di mercato ( $\text{€ } 27.250 / \text{€ } 25.000 = 1,09$ )

Si conclude che si dovrebbe stimare una percentuale di svalutazione molto più elevata nel secondo caso rispetto al primo