

# STIME DEI SOPRASSUOLI

## Premessa

Diversamente dai terreni a coltura promiscua e da quelli dove le piante sono costituite da varie specie ed età, per i quali la produzione annua può essere considerata con un dato medio costante, le colture arboree da frutto specializzate (vigneti, oliveti, frutteti, agrumeti ecc.) sono caratterizzate da un proprio ciclo periodico economico produttivo poliennale e da una produzione annua variabile in base all'età delle piante.

Normalmente la loro stima viene effettuata applicando il procedimento analitico, considerando il valore venale del terreno erborato corrispondente alla somma dei probabili futuri redditi scontati all'attualità.

## Metodo analitico

Nell'applicare la formula finanziaria di capitalizzazione di redditi periodici poliennali perpetui, si rende necessario individuare i seguenti valori:

- la durata del ciclo espressa in numero di anni  $n$ ;
- i benefici fondiari dei singoli anni del ciclo;
- il saggio di capitalizzazione.

La durata del ciclo viene individuata in base all'epoca in cui, nella fase decrescente dei redditi, è conveniente, dal punto di vista economico, procedere alla sostituzione delle piante.

Il beneficio fondiario rappresenta il reddito netto ed è individuato dalla differenza tra la produzione lorda vendibile e la sommatoria di tutte le spese gravanti sull'azienda.

Il saggio di capitalizzazione corrisponde, di norma, al rapporto fra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei prezzi di mercato riscontrati per aziende similari.

In taluni casi, per i dati riguardanti produzioni e costi, possono essere utili i risultati di rilevazioni statistiche già effettuati nella zona. Al fine di una semplificazione dei calcoli, possono anche essere valutati dei periodi durante i quali si può considerare un beneficio annuo costante.

La formula di capitalizzazione differisce nel caso in cui il fondo da valutare si trovi senza soprassuolo, ma pronto per la coltivazione arborea, oppure si trovi in un anno intermedio  $m$  del ciclo produttivo  $n$  della coltura arborea.

Nel primo caso il valore, detto capitale terra o forza virtuale del terreno, è dato dall'espressione:

$$V_0 = \sum_0^n Bf / q^n - 1$$

Nel secondo caso, cioè nell'anno intermedio m del ciclo n, il valore del terreno arborato (corrispondente alla somma all'anno m dei probabili futuri redditi costituiti dai benefici da m a n e dalla serie indefinita dei benefici dei cicli successivi) è dato dalla formula:

$$V_m = \sum_m^n Bf + V_0 / q^{(n-m)}$$

ed il valore calcolato è riferito alla fine dell'anno m.

Se invece si vuole fare riferimento ad un momento t intermedio dell'anno m, si dovrà aggiungere al valore  $V_m$  il beneficio realizzabile nella parte residua dell'annata m (frutti pendenti) e scontare tutto all'attualità, vale a dire al momento della stima.

Nell'anno intermedio m il valore del solo soprassuolo è dato dalla differenza:

$$V_s = V_m - V_0$$

### Metodo sintetico

In alcuni casi anche la stima dei terreni a coltura arborea da frutto può essere effettuata con procedimenti sintetici. Tali procedimenti possono ritenersi particolarmente validi nei casi di piante a lungo ciclo e che si trovino nella fase di piena produzione, come ad esempio nella stima di un oliveto, attribuendo un prezzo a pianta o per ettaro.

Il metodo sintetico può altresì essere adottato nei casi di fondi costituiti da colture coetanee scalate fra loro di età, in modo da avere una produzione annua mediamente costante.

### Stime dei boschi

Per quanto attiene alla stima dei boschi, si può affermare che al riguardo si presentano casi analoghi a quelli delle colture arboree da frutto e cioè: valutazione del capitale terra, valutazione del bosco come insieme del capitale terra e del soprassuolo e valutazione del solo soprassuolo.

Le formule da applicare sono sostanzialmente simili a quelle già esaminate per le colture arboree, con la differenza che, in luogo della sommatoria dei benefici fondiari, va considerata la differenza tra la sommatoria dei ricavi e la sommatoria delle spese.

La stima dei boschi è caratterizzata dalle seguenti due fasi fondamentali:

- determinazione della massa legnosa, che si effettua tramite le aree di assaggio o gli alberi modello;
- determinazione del prezzo di macchiatico (valore di mercato delle piante a dimora) che si ottiene sottraendo al valore dei prodotti vendibili le spese per la trasformazione dei prodotti grezzi (taglio, carico, trasporto, scarico, assicurazioni ecc.).

Anche per i boschi vengono usati procedimenti empirici o sintetici, che consentono di ottenere risultati particolarmente attendibili quando il bosco sia costituito da tante particelle con piante coetanee scalate fra loro di età, tali da fornire prodotti e spese costanti. In tale caso può essere applicato il metodo di capitalizzazione con la formula:

$$V_m = B_f / r$$

Ing. Claudio Redaelli