

- 1) premessa;
- 2) descrizione del fondo;
- 3) valutazione del vigneto alla fine del 12° anno;
- 4) valutazione del fondo destinato a colture erbacee;
- 5) valutazione degli oneri di trasformazione;
- 6) determinazione dell'indennizzo dovuto;
- 7) operazioni catastali da effettuare;
- 8) conclusione.

RISOLUZIONE

1) **PREMESSA**

IL Sottoscritto Geometra _____, a visione dell'incarico ricevuto dal Sig. _____, ha proceduto agli opportuni rilievi, alle analisi e alle elaborazioni svolte per la determinazione del danno causato al fondo di proprietà del Sig. _____ da scarichi di prodotti tossici verificatisi in data 08/02/2010 e imputabili al vicino stabilimento industriale I risultati dei rilievi e delle valutazioni effettuate vengono esposte nella presente relazione.

2) **DESCRIZIONE DEL FONDO**

Il fondo in oggetto, denominato “_____”, è ubicato nel comune di _____, provincia di _____. E' dotato di buona viabilità interna, il terreno è di tipo pianeggiante ed è posizionato vicino alla strada statale 117. Iscritto al catasto terreni del comune di _____, intestato all'attuale proprietario, foglio mappale n° 128, particelle 38, 39, 40, 112, 113, 45, superficie complessiva 17.20.00 ettari, vigneto di II classe, RD/ha € 320,00 e RA/ha € 200,00.

L'azienda è costituita da un unico corpo di forma rettangolare, ha una superficie totale di 17.20.00 ha, di cui 16.50.00 sono coltivati a vigneto specializzato per uve da tavola e 0.70.00 ha sono rappresentati da una superficie improduttiva. Il vigneto è allevato a tendone con un ciclo di produttività di 30 anni, con sestri di 3.50m per 3.50m. Il prodotto è totalmente destinato ai mercati locali, dove spunta prezzi medi di 0.30 € al Kg.

I fabbricati rurali, costituiti da una sola casa con magazzino e da un ricovero macchine con antistante tettoia, presentano un discreto stato di manutenzione e un valore di ricostruzione di € 100.000, con deprezzamento di vetustà del 20% per cui il loro valore attuale risulta di € 80.000.

Il parco macchine, ordinario e sufficiente al fabbisogno aziendale, ha un valore di € 90.000.

L'impresa è diretto-coltivatrice con manodopera avventizia.

3) VALUTAZIONE DEL VIGNETO DI 12 ANNI SPECIALIZZATO PRIMA DELL'EVENTO CALAMITOSO.

La valutazione viene effettuata attraverso la stima analitica capitalizzando il BF, applicando il criterio estimativo del probabile valore di capitalizzazione che consiste nel trovare il valore di un bene attraverso la sommatoria di tutti i redditi futuri che potrà darci.

Si procederà nel seguente modo:

si calcolerà la PLV e le spese relative a tutto il ciclo, dopo si effettuerà la rappresentazione grafica, si calcolerà V_0 e V_m /unitario e moltiplicando tale valore per la superficie di 16.50.00 ettari troveremo il valore complessivo.

I dati relativi alla produzione lorda e alla parte passiva sono quelli ordinari della zona.

A) Analisi della produzione lorda vendibile/ha

Dal 3° al 5° anno	15.000 kg di uva x 0.30€/kg = 4500 €
Dal 6° al 10° anno	25.000 kg di uva x 0.30€/kg = 7500 €
Dal 11° al 26° anno	28.000 kg di uva x 0.30€/kg = 8400 €
Dal 27° al 30° anno	22.000 kg di uva x 0.30€/kg = 6600 €

$$\text{PLV/media annua} = \frac{(4500 \times 3) + (7500 \times 5) + (8400 \times 16) + (6600 \times 4)}{30 \text{ anni}} = 7.060 \text{ €/ha}$$

B) Analisi delle spese unitarie riferite ai vari anni del ciclo.

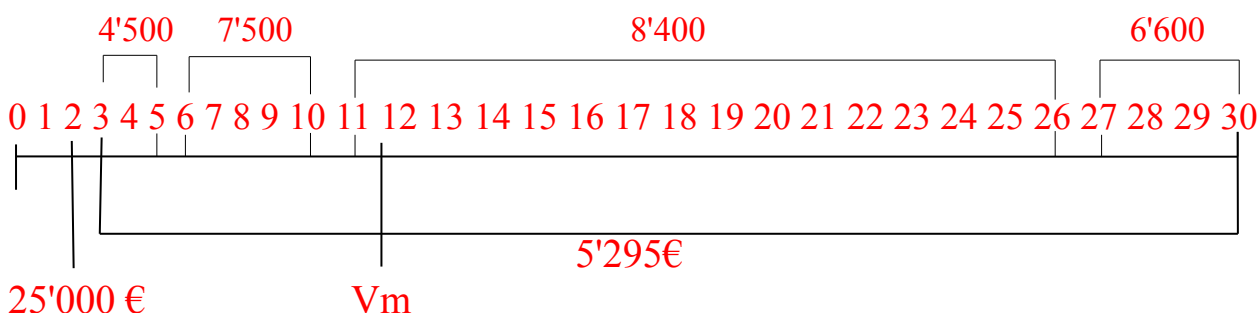
Il costo d'impianto è riferito alla fine del 2° anno con un importo di 25.000 €/ha (questo dato ci viene fornito dal testo). Le spese generali e colturali, a partire dal 3° anno sono: spese varie (SV), quote (Q), tributi (Tr), salari (Sa), stipendi (St) e interessi (I).

Le suddette spese sono state calcolate in percentuale sulla PLV/media annua e, attraverso un'indagine di mercato nella zona per beni simili al nostro, si è potuto constatare che incidono mediamente per il 75% .

Le spese dal 3° anno in poi sono:

$$\text{PLV/media unitaria} \times 75\% = 7060 \text{ €} \times 0,75 = 5295 \text{ €}$$

C) Rappresentazione grafica del ciclo produttivo



D) Individuazione del saggio di capitalizzazione.

I saggi fondiari medi desumibili per gli ordinamenti produttivi erbacei risultano in zona del 2 %, considerando il maggior rischio economico del vigneto, si ritiene opportuno adottare un saggio del 3%, che può considerare medio ordinario e relativo a fondi di normale appetibilità come quello in oggetto.

Per tutti i calcoli relativi al vigneto utilizzeremo il 3%.

Il saggio di capitalizzazione viene calcolato sempre attraverso il seguente rapporto: $\sum Bf / \sum V$

E) Calcolo del valore unitario della terra nuda.

$$V_0 = \frac{\sum (Pr - Sp)}{q^{30} - 1} = \frac{319.219,75 - 284.517,42}{1,03^{30} - 1} = \mathbf{24.313,91 \text{ €/ha}}$$

$$V_0 \text{ TOTALE} = 24.313,91\text{€/ha} \times 16.50 \text{ ha} = \mathbf{401.179,52 \text{ €}}$$

$$\begin{aligned} \sum_0^{30} Pr &= 4.500 \times [(1,03^3 - 1) : 0,03] \times 1,03^{25} + 7.500 \times [(1,03^5 - 1) : 0,03] \times \\ &\times 1,03^{20} + 8.400 \times [(1,03^{16} - 1) : 0,03] \times 1,03^4 + 6.600 \times [(1,03^4 - 1) : 0,03] = \\ &29.122,46 \text{ €} + 71.916,67 \text{ €} + 190.568,68 \text{ €} + 27.611,94 \text{ €} = \mathbf{319.219,75 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \sum_0^{30} Sp &= 25.000 \times 1,03^{28} + 5295 \times [(1,03^{28} - 1) : 0,03] = \\ &57.198,19 + 227.319,23 = \mathbf{284.517,42 \text{ €}} \end{aligned}$$

F) Calcolo del valore del vigneto alla fine del 12° anno.

Considerato che ci troviamo più vicini alla fase di impianto, calcoleremo V_m con il metodo dei redditi passati.

$$V_m = \sum_0^m (Sp - Pr) + V_0 \times q^m =$$

$$\sum_0^{12} Sp = 25.000 \times 1,03^{10} + 5.295 \times [(1,03^{10} - 1) : 0,03] =$$

$$0$$

$$= 33.597,91 + 60.701,24 = 94.299,15 \text{ €}$$

$$\sum_0^{12} Pr = 4.500 \times [(1,03^3 - 1) : 0,03] \times 1,03^7 + 7.500 \times [(1,03^5 - 1) : 0,03] \times$$

$$\times 1,03^2 + 8.400 \times (1,03^2 - 1) : 0,03] =$$

$$= 17.106,38 + 42.243,47 + 17.052 = 76.401,85 \text{ €}$$

$$V_{12} = (94.299,15 - 76.401,85) + 24.313,91 \times 1,03^{12} = \mathbf{52.563,12 \text{ €/ha}}$$

$$V_{m \text{ TOTALE}} = \mathbf{52.563,12 \text{ €/ha} \times 16,5 \text{ ha} = \underline{\underline{867.291,48 \text{ €}}}}$$

4) VALUTAZIONE DEL FONDO DESTINATO A COLTURE ERBACEE DOPO L'EVENTO CALAMITOSO

A seguito dell'inquinamento, si rende necessario cambiare l'ordinamento colturale e adottare colture cerealicole con ortaggi resistenti all'inquinamento.

Viene, pertanto, previsto l'adozione di un ordinamento colturale basato sull'avvicendamento frumento – frumento – pomodoro (da pelati e da mensa) con parcelle di uguale superficie (5,5 ha).

Il pomodoro potrà essere irrigato grazie alla possibilità che ha il fondo di usufruire di un sufficiente corpo d' acqua già utilizzato per l'irrigazione del vigneto. La parcella di pomodoro verrà suddivisa in 2 ha da mensa e 3.5 ha da pelati, il prodotto sarà destinato al mercato locale.

Ripartizione della SAU (superficie agricola utilizzabile)

5.5 ha FRUMENTO	5.5 ha FRUMENTO	2.0 ha POMODORO DA MENZA	3.5 ha POMODORO DA PELATI
--------------------	--------------------	--------------------------------	---------------------------------

A) Analisi della produzione vendibile

Calcolo della PLV ordinaria della zona :

FRUMENTO :

a) granella = 5,5 t x 250 €/t x 11 ha = 15.125 €

b) paglia = 5,0 t x 50 €/t x 11 ha = 2.750 €

PLV totale del frumento = 15.125 + 2.750 = 17.875 €

POMODORO :

a) da mensa = 70.000 kg/ha x 2 ha x 0,20 €/ha = 28.000 €

b) da pelato = 60.000 kg/ha x 3,5 ha x 0,15€/ha = 31.500 €

PLV totale del pomodoro = 28.000 + 31.500 = 59.500 €

PLV TOTALE = 17.875 + 59.500 = 77.375,00 €

B) **Analisi della parte passiva**

La parte passiva è costituita da :

Spese varie (Sv): comprendono i prodotti ed i servizi extra-aziendali (concimi, sementi, diserbanti, noleggio macchine agricole, ecc...)

Quote (Q) : comprendono le quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione del parco macchine e dei fabbricati ecc...

Tributi (Tr) : comprendono: IRPEF, ICI e Contributi.

Salario (Sa) : è il compenso spettante al lavoratore manuale

Stipendio (St) : è il compenso spettante al lavoratore intellettuale per direzione, amministrazione e sorveglianza.

Interessi (I) : calcolati sul capitale di anticipazione e sul parco macchine.

Tutte le suddette spese sono state calcolate in percentuale sulla PLV.

Attraverso un'indagine di mercato nella zona, in aziende con ordinamento colturale e conduzione simili alla nostra, si è constatato un'incidenza della parte passiva (Sv+Q+Tr+Sa+St+I) sulla PLV dell'85% per il frumento e del 95% per il pomodoro (la maggior percentuale è dovuta alla raccolta manuale e alla maturazione scalare del prodotto).

Calcolo della parte passiva :

FRUMENTO= PLV x 85% = 17.875 € x 0,85= 15.193,75 €

POMODORO= PLV x 95% = 59.500 € x 0,95 = 56.525,00 €

TOTALE PARTE PASSIVA = 15.193,75 + 56.525,00 = 71.718,75 €

C) **Calcolo del Beneficio Fondiario**

BF = PLV – PARTE PASSIVA = 77.375,00 - 71.718,75 = 5.656,25 €

D) **Ricerca del saggio di capitalizzazione**

Il saggio di capitalizzazione medio in zona relativo a fondi ordinari con ordinamento produttivo erbaceo, scaturito dal rapporto $\sum B_f / \sum V$, è del 2 %

E) **Calcolo del valore del fondo con ordinamento colturale erbaceo.**

$$V_0 = \frac{B_f}{r} = \frac{5.656,25}{0,02} = \underline{\underline{282.812,50 \text{ €}}}$$

5) **VALUTAZIONE DEGLI ONERI DI TRASFORMAZIONE DA SOSTENERE PER L'ADATTAMENTO AL NUOVO ORDINAMENTO COLTURALE.**

Per la trasformazione dell'ordinamento colturale risulta necessario cedere alcuni macchinari per un valore a nuovo di € 60.000 e acquistarne degli altri per un valore a nuovo di € 80.000. Tenuto conto dello stato di vetustà delle macchine da cedere, si ritiene equo ipotizzare un realizzo pari al 75% del valore a nuovo, ossia € 40.000 .

Ne risulta il seguente onere: € 60.000 - 40.000 € = 20.000 €

6) **DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO DOVUTO**

L'indennizzo dovuto al proprietario del fondo danneggiato dall'emissione tossica viene determinato detraendo dal valore del vigneto il valore del fondo a colture erbacee e aggiungendo gli oneri di trasformazione:

$$\text{IND} = \text{Vante} - \text{Vpost} + \text{oneri di trasformazione}$$

$$\text{IND} = 867.291,48 - 282.812,50 + 20.000 = \underline{\underline{604.478,98 \text{ €}}}$$

7) **OPERAZIONI CATASTALI DA EFFETTUARE A CAUSA DELLA VARIAZIONE OGGETTIVA**

In seguito all'inquinamento si è reso necessario cambiare ordinamento colturale, da vigneto a seminativo irriguo, pertanto è stata presentata una denuncia di variazione all'Ufficio del Territorio, utilizzando il **modello 26**, poichè c'è stata una variazione di qualità di coltura con conseguente variazione del RD e RA.

8) **CONCLUSIONE**

Il danno causato al fondo in oggetto dallo scarico tossico, attribuibile alla ditta _____ ammonta, secondo la perizia da me effettuata; a € 604.478,98 e a tanto corrisponde l'ammontare dell'indennizzo dovuto..

IL TECNICO