

# **STIMA DI PARCHI E GIARDINI**

## **1. FUNZIONE DI PARCHI E GIARDINI E CRITERI DI STIMA**

Parchi e giardini possono essere pubblici o privati. Quelli pubblici non sono oggetto di compravendita. I parchi e i giardini privati costituiscono comunemente una pertinenza di dimore individuali più o meno pregiati (villini, ville, castelli). Economicamente un parco o un giardino è un bene che ha avuto un conto di produzione e di cui si può stimare il valor di costo di riproduzione. Un parco o un giardino annessi ad un fabbricato non solo lo adornano esteticamente, ma offrono anche una possibilità di utilizzo a scopo ricreativo. Le possibili ragioni pratiche di stima di un parco o giardino e i criteri ad esse rispondenti sono i seguenti:

1. In caso di esproprio, se il giardino è annesso ad un fabbricato, il criterio di stima sarà quello del valore complementare; se è autonomo, il criterio di stima sarà quello del valore di trasformazione in funzione di un'ordinaria destinazione del terreno;
2. in caso di vendita, se il giardino è annesso ad un fabbricato, il suo valore complementare individuerà la perdita che il proprietario subisce e rappresenterà il prezzo di coesione in ogni caso, il prezzo massimo sarà dato dal valore di trasformazione;
3. in caso di danneggiamento l'aspetto economico da stimare non potrà che essere il valor di costo di riproduzione.

## **2. STIMA DEL VALORE COMPLEMENTARE**

Il valore complementare risulta dalla differenza fra il valore di mercato del fabbricato dotato di parco o giardino e il valore di mercato dello stesso fabbricato che ne sia privato totalmente o parzialmente.

I due valori di mercato saranno stimabili sinteticamente per confronto diretto con beni simili nelle due diverse situazioni.

## **3. STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Si deve innanzitutto stimare il più probabile valore di mercato dell'area recuperabile, avendo riguardo alla sua ordinaria destinazione.

Al valore dell'area andrà sottratto il costo della trasformazione, al netto di tutto ciò che è recuperabile: il valore dei ricuperi supera il costo degli interventi necessari, la differenza positiva sarà da aggiungere al valore dell'area.

## **4. STIMA DEL VALORE DI COSTO DI RIPRODUZIONE**

Questo aspetto economico viene preso in considerazione in caso di danneggiamento; se il danno è parziale, il costo di riproduzione riguarderà logicamente solo quelle parti o componenti che dovranno essere restaurate o rimpiazzate.

Le piante di giardino sono prodotte e poste in vendita da vivaisti, che offrono a prezzi differenziati esemplari di varia misura, anche già in molto sviluppati e di pronto effetto ornamentale.

Un criterio per la stima del valore di un esemplare adulto di dimensioni superiori alle massime mercantili potrebbe essere il seguente:

1. si accetta il costo, comprensivo di fornitura e messa a dimora, dell'esemplare massimo reperibile sul mercato;
2. si posticipa tale costo al saggio d'interesse corrente per il numero di anni che si ritiene debbano passare perché l'esemplare raggiunga le dimensioni e l'aspetto di quello andato perduto.

The logo for StudentVille features a stylized yellow house icon above the text "StudentVille". The word "Student" is in a light blue color, and "Ville" is in a darker blue color. The text is in a bold, sans-serif font.

# StudentVille