

NOZIONI DI ESTIMO RURALE

1. Generalità sui beni rustici

L'estimo rurale si occupa della stima dei beni rustici, cioè di quei beni che hanno attinenza col mondo agricolo e con l'attività produttiva che vi si svolge. Essi sono principalmente:

- I terreni agricoli con le loro eventuali dotazioni di strutture fondiarie
- I capitali mobili tecnicamente differenziati impiegati nell'esercizio dell'attività agricola
- Gli investimenti ad effetto temporaneo fatti sul terreno

In agricoltura l'unità tecnica di produzione, cioè l'azienda agraria, si forma dall'unione del **capitale fondiario** con il **capitale agrario**. Per **frutti pendenti** si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre.

Per **anticipazioni colturali** si intendono invece i prodotti in corso di maturazione non ancora visibili, perché nel momento in cui avviene la stima la coltivazione si trova in una fase di sviluppo iniziale.

La stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali può essere richiesta:

- per determinare il valore di un fondo rustico in un momento intermedio del ciclo colturale: infatti, il valore di mercato del fondo, quale risulta da una stima sintetica o analitica, deve intendersi limitato al puro capitale fondiario nella sua consistenza stabile, e i frutti pendenti o le anticipazioni colturali, se sono presenti, rappresentano un'aggiunta;
- per indennizzare l'imprenditore (affittuario o usufruttuario) che lascia la gestione del fondo in un momento in cui esistono colture in atto, i cui frutti pendenti siano di sua spettanza o le cui anticipazioni colturali siano state da lui effettuate;
- per determinare l'indennizzo nei casi di esproprio, occupazione temporanea, servitù prediale;
- per la vendita dei prodotti prima della raccolta (vendita dei prodotti in erba o della frutta ancora sugli alberi);
- per valutare l'entità dei danni da incendio, grandine, ecc.

2. Stima dei fondi rustici e degli appezzamenti non appoderati

Come si è visto per i fabbricati e per le aree fabbricabili, anche per i fondi rustici le caratteristiche influenti sul valore possono distinguersi sul valore possono distinguersi in **caratteristiche estrinseche**, **caratteristiche intrinseche** e **situazione giuridica**.

Le caratteristiche estrinseche sono quelle che riguardano l'ambiente socio-economico della zona, nonché quelle geografiche e climatiche generali del luogo.

Le caratteristiche intrinseche di un fondo sono quelle relative alle condizioni sue proprie.

Per **situazione giuridica** intendiamo il complesso dei vincoli di diritto pubblico o privato che, anche in conseguenza di fatti contrattuali, hanno per oggetto un fondo rustico.

Gli aspetti economici che soddisfano le ragioni pratiche della stima possono essere il **valore di mercato**, il **valore di trasformazione** e il **valore complementare**.

2.1. Stima del valore di mercato: procedimenti sintetici e analitico

Con la **stima sintetica monoparametrica** diretta e a corpo, la determinazione del valore ordinario viene fatta confrontando il fondo da stimare con altri simili di noto prezzo.

La **superficie fondiaria** è un parametro tecnico che ha il vantaggio di essere facilmente determinabile, ma il difetto di misurare una sola delle tante caratteristiche che influiscono sul valore dei fondi rustici .

Il **reddito dominicale** di un fondo rappresenta, ai fini fiscali, il reddito medio annuo ordinario di parte padronale al netto delle spese di produzione e al lordo delle sole imposte.

Il **canone d'affitto** è la somma che annualmente l'affittuario deve corrispondere al proprietario e che viene determinata a norma della legge 3/5/1982 n° 203.

La **produzione lorda vendibile**, che costituisce l'attivo del bilancio di cui ci occuperemo nella stima analitica, misura la capacità produttiva lorda di un fondo nei confronti di chi lo conduce.

La **stima dei valori tipici** è adottabile quando il fondo da stimare sia difficilmente comparabile nella sua totalità con altri fondi, mentre è separatamente stimabile il valore delle sue parti componenti .

La **stima analitica** consiste nella capitalizzazione dei redditi che il fondo in oggetto è in grado di dare al puro proprietario, fatta ad un saggio tale che il valore di capitalizzazione venga a coincidere con il valore di mercato. Il reddito capitalizzabile è il **beneficio fondiario (Bf)** medio, costante e illimitato ottenibile dal fondo in condizioni ordinarie .

Con il bilancio aziendale, il Bf risulta dalla seguente equazione:

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

Plv = **produzione lorda vendibile**

Q = **Quote**, cioè le spese di manutenzione e reintegrazione dei capitali fissi impiegati in azienda;

Imp = **Imposte, tasse, contributi**, gravanti sul proprietario coltivatore;

Sv = **Spese varie**, cioè le spese per l'acquisto dei materiali sul mercato;

Sa = **Salari**, cioè il compenso per il lavoro manuale necessario al funzionamento dell'azienda;

St = **Stipendi**, cioè il compenso per il lavoro intellettuale necessario alla direzione, all'amministrazione e alla sorveglianza dell'azienda;

I = **Interessi**, cioè il compenso spettante al capitalista per l'apporto in azienda del capitale agrario (o capitale d'esercizio).

2.2. Stima di fondi affittati

I fondi affittati risultano più o meno svalutati sul mercato rispetto a quelli condotti direttamente dal proprietario. La causa di questa svalutazione è a norma di legge sulle imposte dirette 203/1982, infatti dice:

- Il canone d'affitto è più basso di quello che risulterebbe da una libera pattuizione;
- Il canone d'affitto può subire riduzioni in annate di calamità naturali che accusino la perdita di almeno il 30%;
- a causa della durata del contratto minima 15 anni, e il proprietario non può prendere il fondo prima della sua scadenza;
- l'affittuario può fare i miglioramenti approvati dal Servizio regionale per l'Agricoltura.

2.3. Stima di appezzamenti non appoderati

Per **unità fondiaria non ponderate** intendiamo appezzamenti di terreno di dimensioni insufficienti a consentire l'impianto di un'azienda agricola autonoma. La stima di un appezzamento staccato posto in vendita in un mercato libero-concorrenziale potrà farsi a valore di mercato, per confronto diretto con appezzamenti di simili caratteristiche.

3. Stima delle scorte aziendali

Le scorte costituiscono, assieme al capitale di circolazione, il **capitale agrario**. Rientrano infatti in quella categoria di beni che in diritto si chiamano **pertinenze** e che l'art. 817 c.c. definisce "*cose destinate in modo durevole a servizio ad ornamento di un'altra cosa*"

Le scorte di un'azienda agraria si distinguono in tre categorie:

- 1) Le **scorte vive**, cioè il bestiame;
- 2) Le **scorte morte**, cioè le macchine e gli attrezzi;
- 3) I **prodotti di scorta**, cioè quei prodotti dell'attività aziendale che vengono accantonati per un futuro reimpiego: i foraggi, lettimi, il letame, e le sementi.

4. Stima delle anticipazioni colturali e dei frutti pendenti

In un fondo rustico si dicono **anticipazioni colturali** le spese sostenute per le colture in atto, nel periodo compreso fra il momento del primo intervento che si possa riferire al ciclo produttivo annuo in corso e il momento della stima. Si dicono **frutti pendenti** i prodotti dell'annata in via di maturazione più o meno prossimi alla raccolta e presenti sui campi in modo visibile.

I frutti pendenti e le anticipazioni colturali non sono fisicamente staccabili dal fondo, ma sono separatamente valutabili. I motivi pratici per cui può esserne richiesta la stima sono i seguenti:

- 1) Per stimare il valore di un fondo in un momento in cui vi siano colture in atto;
- 2) Per indennizzare l'imprenditore o il coimprenditore che lascia la gestione del fondo in un momento in cui esistono colture in atto, i cui frutti pendenti siano di sua spettanza o le cui anticipazioni colturali siano state da lui effettuate;
- 3) Per la vendita dei prodotti prima della raccolta;
- 4) Per determinare l'ammontare del danno consistente nella perdita del raccolto o nell'interruzione di una coltura.

La loro stima può essere fatta tramite due procedimenti: **il procedimento dei costi**, applicabile sia alle anticipazioni colturali che ai frutti pendenti, e **il procedimento dei redditi futuri**, applicabile ai soli frutti pendenti.