

PERIZIA DI STIMA

DEL VALORE DEL MACCHIATICO IN PIEDI

Introduzione.

La Perizia di Stima è l'elaborato che il professionista redige a conclusione del processo estimativo o di stima.

In esso riporta fedelmente, seguendo uno schema logico-ordinato, il processo estimativo seguito per formulare il giudizio estimativo, oppure economico, circa il "più probabile valore di un determinato bene, servizio oppure diritto.

La perizia di stima sarà assunta quale base per tutte le successive decisioni di competenza.

Si possono distinguere tre tipologie di perizie estimative. La perizia di stima "*giudiziale*" se è elaborata in risposta di un quesito formulato dal giudice; la perizia di stima "*stragiudiziale*" se è sviluppata su richiesta di una delle due parti convenute in un processo giudiziale; oppure la perizia di stima "*ordinaria*" se essa risponde a esigenze di natura "*privatistica*", ovvero relativa a quesiti connessi con l'esercizio delle attività proprie di soggetti economici, pubblici o privati.

Nell'alveo delle perizie ordinarie, si richiama l'attenzione su quelle che vanno a costituire parte essenziale di procedimenti amministrativi di Enti e/o Istituzioni pubbliche, ovvero "*perizie tecnico-amministrative*."

La perizia di stima del valore di macchiatico è finalizzata alla stima del valore del soprassuolo forestale in piedi. Circostanza che ricorre prevalentemente a ridosso dell'esecuzione di un intervento selvicolturale, quale l'utilizzazione intercalare, oppure di fine turno, esprimendo un giudizio di natura estimativo relativamente alla massa legnosa che cade al taglio(1) ; oppure riguarda la stima del valore del capitale legnoso in un qualsiasi momento del turno, dove il giudizio ha una natura economica (2).

(1)Essa si basa sui principi della normalità dei dati, della permanenza delle condizioni e dell'ordinarietà, ricorrendo all'applicazione del criterio estimativo del più probabile valore di trasformazione del soprassuolo forestale. Ne consegue l'assunto che l'utilizzazione deve eseguirsi adottando criteri e modalità con cui la maggior parte delle imprese della zona eseguirebbe, enucleando dalla casistica i dati elementari che abbiano la maggior probabilità di realizzarsi.

Ciò consentirebbe di raggiungere un prezzo base d'asta in cui si riconoscerebbero la maggior parte delle imprese, assicurando le condizioni per la loro più ampia partecipazione all'asta, sinonimo di massima concorrenza tra gli aspiranti acquirenti.

(2) In questo caso essa è finalizzata alla determinazione del valore del soprassuolo, nella sua situazione corrente e di fatto. Il processo estimativo deve rifarsi alla situazione specifica del soprassuolo e dell'impresa di utilizzazione. Ricorre questa circostanza in caso di danni, successioni ereditarie, ecc., nonché in presenza di un quadro normativo territoriale che impone forti restrizioni ai criteri e modalità di esecuzione dell'intervento.

La redazione della perizia di stima del valore di macchiatico in piedi di un soprassuolo al taglio, unitamente a tutto il processo estimativo a cui fa riferimento, si colloca nella fase preparatoria del ciclo di trasformazione del soprassuolo forestale. Essa è preceduta dalla fase preliminare finalizzata all'adempimento dell'iter burocratico che si conclude con l'emanazione del provvedimento di autorizzazione da parte dell'Autorità pubblica competente; mentre è seguito dalla fase esecutiva, in cui si sviluppo il ciclo tecnologico, e da quella conclusiva relativa al collaudo.

Nella prima fase, della perizia di stima, si illustrano alcuni caratteri fondamentali che devono guidare la sua elaborazione, mentre la successiva si concentra sull'articolazione della perizia stessa inerente il valore di macchiatico in piedi di un soprassuolo forestale. L'ultima parte è dedicata all'autovalutazione della perizia.

Il quesito posto è il seguente:

il Consorzio vuole conoscere il valore del macchiatico del soprassuolo forestale in piedi per l'esecuzione del taglio di fine turno di aree di proprietà ricadenti negli agglomerati industriali di Pisticci e Ferrandina.

A) Descrizione delle aree oggetto dell'intervento.

In questa fase vengono dettagliatamente descritte le aree che sono state destinate all'intervento di che trattasi, con la indicazione dei dati catastali, i dati relativi alla conformazione urbanistica delle aree oggetto dell'intervento ed altri dati necessari ed indispensabili alla individuazione univoca delle aree stesse.

Dati catastali

Le aree oggetto della presente perizia di stima, ricadono nei comuni censuari di:

Pisticci – foglio di mappa nr. 1

particella n. 130;
particella nr. 182;
particella nr. 265;
particella nr. 139;
particella nr. 263;
particella nr. 264;

Ferrandina- foglio di mappa nr. 64 (IMPIANTO ITA)

particella nr. 45 (*parte*)
particella nr. 46 (*parte*)
particella nr. 47 (*parte*)
particella nr. 587 (*parte*)

Ferrandina- foglio di mappa nr. 15 (IMPIANTO ORTO DEL TUFO)

particella nr. 66 (*parte*)
particella nr. 67 (*parte*)
particella nr. 267 (*parte*)
particella nr. 201 (*parte*)
particella nr. 200 (*parte*)
particella nr. 253 (*parte*)

le aree oggetto della presente relazione di stima dell'agglomerato industriale di Ferrandina sono rappresentate di una sola parte di particelle, in quanto, le aree da sottoporre a stima del macchiatico in piedi, sono rappresentata principalmente da viali ai bordi della viabilità interna sia all'impianto ITA che all'Opera di Presa.

Dati urbanistici.

Le aree di intervento ricadono tutte negli agglomerati industriali di Pisticci (Comparto C) e di Ferrandina nelle aree dell'impianto ITA e Opera di Presa di proprietà Consortile.

Per l'area di Pisticci si tratta di fasce mediamente coperte da arbusti della specie di eucalipto, genere eucalyptus, ricomprese tra la viabilità di penetrazione della stessa area industriale e la viabilità Anas costituita dalla SS. 407 Basentana che collega Metaponto a Potenza e poi alla A3 Salerno-Reggio Calabria, da un lato e dall'altro, invece, tra la strada di penetrazione sempre della stessa area industriale e la ferrovia FS Metaponto-Potenza.

In tutti i casi le fasce non superano la profondità di metri 25.

Per l'area industriale di Ferrandina, viceversa, si tratta di aree ricomprese tra i bordi delle aree destinate a lotti industriali e la viabilità sia Consortile che di pertinenza della Provincia di Matera (strada denominata Vecchia Basentana), ed altre zone che sono all'interno di aree ben delimitate di proprietà Consortile (Impianto ITA e Orto del Tufo).

Tutte le aree, sono comunque, inserite nel vigente Piano Urbanistico come preesistenze ed aree a verde.

Operazioni di misura.

Per questo quesito di stima del valore di macchiatico in piedi, non vi è una analoga circostanza determinatasi a seguito di attività dello stesso tipo, genere ed entità, rispetto alle attività che coinvolgono la presente stima.

Il sottoscritto Perito incaricato, ha dovuto eseguire rilievi in loco per individuare le variabili che compongono il quadro del quesito estimativo.

Le variabili si possono assumere come di seguito:

- ⇒ la ripartizione della superficie territoriale al taglio (*superficie territoriale, superficie utile forestale, tare non produttive*);
nel caso di specie la superficie territoriale, quella utile forestale sono simili, mentre le tare non produttive rappresentano una incidenza minima ed ininfluente ai fini della determinazione del valore di stima del macchiatico.
- ⇒ eventuale zonizzazione della superficie territoriale oggetto dell'intervento selvicolturale; *come descritto in precedenza le aree di intervento sono individuate nell'attuale piano Urbanistico come preesistenze ed aree a verde.*
- ⇒ la descrizione dei confini dell'area al taglio; *le aree destinate al taglio sono state catalogate con la sigla "Area 1 ecc." e sono delimitate in maniera univoca in quanto delimitate dalla viabilità consortile di penetrazione dell'area industriale e la SS 407 Basentana.*
- ⇒ la pendenza; *tutte le aree oggetto dell'intervento di che trattasi sono assolutamente pianeggianti.*
- ⇒ l'accidentalità; *nessuna peculiarità presentata sulle aree.*
- ⇒ l'accessibilità; *tutte le aree prese in esame per la definizione del quesito di stima sono assolutamente accessibili o attraverso la viabilità consortile delle aree industriali oppure dalla viabilità Provinciale, e non vi sono impedimenti di sorta alla accessibilità delle stesse.*
- ⇒ la viabilità permanente; *come sopra indicato è rappresentata dalla viabilità di penetrazione delle aree industriali di proprietà consortile.*
- ⇒ la struttura e la composizione vegetazionale del soprassuolo; *il soprassuolo è composto esclusivamente, tranne piccole ed ininfluenti aree, di eucalipto del genere eucalyptus ed arbusti di varia composizione vegetazionale.*
- ⇒ il regime di tutela ambientale. *le aree sono sottoposte alla tutela da parte della Regione Basilicata Ufficio Ambiente e Tutela del Territorio e sotto il controllo del Nucleo Carabinieri Forestali – Stazione di Salandra competente per territorio.*

Criterio di stima.

Per determinare il valore di stima di un bene, si deve scegliere quale è il metodo che bisogna applicare per determinare il “*valore*” del bene da stimare.

I criteri che il professionista incaricato deve valutare sono:

1. criterio del valore di mercato: il valore del bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se lo stesso è posto in vendita. Questo metodo di stima, però, presuppone che nella zona, ove il bene oggetto di stima è ubicato, ci sia un mercato di compravendita di un certo rilievo, all'interno del quale è possibile attingere reali e fondate notizie necessarie per procedere alla attribuzione del *valore di mercato* del bene oggetto di stima;
2. criterio del valore del costo: il valore da stimare è dato da quanto è necessario a produrlo, o meglio, quanto è necessario alla sua costruzione in base, ovviamente, alla sua destinazione d'uso attuale e futura; in questo caso bisogna procedere alla redazione di un computo metrico con la applicazione del prezzario corrente della Regione Basilicata, al fine di identificare il costo necessario alla realizzazione dell'opera così come si presenta, solo nella sua consistenza, e senza tener conto dello stato attuale delle strutture e parti interne, quindi escludendo per il momento il fattore vetustà;
3. il criterio del valore di trasformazione: il bene non vale tanto per il suo valore al momento attuale, ma per quanto potrebbe valere se fosse oggetto di trasformazione dello stato attuale e/o miglorie;
4. il criterio del valore complementare: un bene non vale solo in sé e per sé ma anche in quanto contribuisce a incrementare il valore di un altro bene;
5. il criterio del valore di surrogazione: un bene vale tanto quanto costa un altro necessario per rimpiazzarlo.

Per quanto attiene al “*criterio del valore di trasformazione, del valore complementare e di surrogazione*”, sono criteri di stima che si applicano alla stima del valore di immobili, in quanto presuppongono lavori per la sua trasformazione, per la sua capacità di incrementare il valore di un bene ed infine alla realizzazione di un altro simile a quello oggetto di stima.

Il criterio di stima “*del valore del costo*” presuppone che ci sia la possibilità da parte del Perito incaricato di poter conoscere il costo necessario per produrlo. Nella fattispecie, i costi necessari per arrivare a determinare il costo del macchiatico pronto per la sua vendita in mercati conosciuti. Pertanto, anche questo criterio di stima non risulta applicabile al quesito di stima della presente Relazione.

Non resta, quindi, che applicare “criterio del valore di mercato” il quale presuppone che nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima ci sia un mercato che possa contribuire alla determinazione del valore del bene da stimare.

La perizia di stima del valore di macchiatico fornisce, quindi, il giudizio di stima del più probabile valore di mercato del soprassuolo forestale in piedi. Questo verrà assunto dal Committente quale prezzo a base d’asta, ovvero quale valore di ingresso del bene sul mercato.

Bisogna tener conto che l’area interessata dalla perizia di stima, ricade completamente all’interno dell’agglomerato industriale di Ferrandina e Pisticci, aree non certamente interessate da “boschi” ma da aree fraposte tra la viabilità di penetrazione dell’area industriale e la viabilità SS. 407 Basentana e Ferrovia FF.SS (per quanto riguarda l’agglomerato di Pisticci) e viabilità interna all’impianto ITA e ORTO DEL TUFO (di proprietà consortile per quanto riguarda l’agglomerato industriale di Ferrandina).

Per cui per applicare il “criterio del valore di mercato”, si è prima proceduti a reperire tutte le informazioni che sono proprie di mercati simili a quello oggetto di stima.

Le informazioni raccolte hanno consentito, per le due specie individuate, determinarne il prezzo di vendita “*valore di mercato*” sul territorio preso in esame.

Conclusioni.

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi sulle aree oggetto di stima, e dopo aver attentamente valutato l’operazione da eseguire per raggiungere lo scopo della presente stima, ho redatto dei documenti all’interno dei quali, distinti per area, sono indicati tutti i risultati delle operazioni di “campagna” propedeutiche alla determinazione del “*valore di mercato*” del macchiatico in piedi.

Gli allegati sono costituiti da “tabelle” che rappresentano sia il numero delle piante, la loro essenza, il loro diametro e la loro altezza.

Per quanto attiene al parametro “altezza” si è considerato un primo parametro per le piante oggetto di sola capitozzatura a partire dall’altezza di metri 3,50 , mentre per una determinata percentuale di piante si è considerata come altezza tutta l’altezza delle singole piante in quanto si tratta di taglio a raso del piano terreno.

Per quanto riguarda l’agglomerato di Pisticci “Comparto C” sono state individuate, oltre le particelle catastali oggetto di intervento, delle aree che rappresenta ogni singola particella catastale con la indicazione di tutte le variabili che hanno consentito di poter determinare il “*valore di mercato*” del macchiatico in piedi.

Pisticci "Comparto C"

<i>particella n. 130 di mq. 4'210,00</i>		<i>particella n. 182 di mq. 4'116,00</i>	
ricavi particella 130 – area "1"		Ricavi particella 182 – area "2"	
62,60	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 130</i>	61,20	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 182</i>
peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>	peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>
8	<i>il prezzo medio di vendita del legname di è di €/q.le 0,65</i>	8	<i>il prezzo medio di vendita del legname è di €/q.le 0,65</i>
totale q.li		totale q.li	
800,80	Ricavi € 375,60	849,60	Ricavi € 318,20
<i>particella n. 265 di mq. 11'632,00</i>		<i>particella n. 139 di mq. 15'271,00</i>	
ricavi particella 265 – area "3"		Ricavi particella 139 – area "4"	
173,00	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 265</i>	227,00	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 139</i>
peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>	peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>
8	<i>il prezzo medio di vendita del legname di è di €/q.le 0,65</i>	10	<i>il prezzo medio di vendita del legname è di €/q.le 0,65</i>
totale q.li		totale q.li	
1'384,00	Ricavi € 899,60	1'816,00	Ricavi € 1'180,40
<i>particella n. 263 di mq. 5'210,00</i>		<i>particella n. 264 di mq. 22'206,00</i>	
ricavi particella 263 – area "5"		Ricavi particella 264 – area "6"	
77,50	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 263</i>	330,00	<i>mc. di legna in piedi stimata per la particella 264</i>
peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>	peso specifico q.li/mc.	<i>peso specifico piante (eucalyptus)</i>
8	<i>il prezzo medio di vendita del legname di è di €/q.le 0,65</i>	8	<i>il prezzo medio di vendita del legname è di €/q.le 0,65</i>
totale q.li		totale q.li	
620,00	Ricavi € 403,00	2'640,00	Ricavi € 1'716,00

Stima Macchiatico in piedi delle aree a verde Consortili

Riepilogo per Pisticci:

(su tutte le aree rappresentate vi è solo una specie : eucalipto)

Tab 1)

Nr.	Particella / Area	mq.	q.li. Macchiatico	Valore €
1	130 / "1"	4'210,00	493,50	375,60
2	182/ "2"	4'116,00	426,00	318,20
3	265 / "3"	11'632,00	1'187,00	899,60
4	139 / "4"	15'271,00	1'600,00	1'180,40
5	263 / "5"	5'210,00	533,00	403,00
6	264 / "6"	22'206,00	2'265,00	1'716,00
totali		mq. 62'645,00	q.li 5'410,00	€..... 4'892,80

Per Ferrandina:

Tab 2)

Nr.	Ubicazione	q.li. Macchiatico eucalipto €/q.le 0,65	q.li. Macchiatico pino marino €/q.le 1,10	Valore €
1	Impianto ITA	278,48	465,93	639,50
2	Impianto Orto del Tufo	268,04	48,81	208,40
totali		q.li..... 516,52	q.li 514,74	€..... 901,94

Tutti i dati rappresentati nella *Tab 1)* e *Tab. 2)* rappresentano solo i risultati finali per ogni singola “area”, mentre, per i dettagli vedasi le tabelle allegati (allegato A).

Dalla lettura di tutti i dati sopra esposti si ricava che il valore del macchiatico in piedi per tutte le aree prese in esame ammonta complessivamente ad **€ 5.795,00** (diconsi euro cinquemilasettecentonovantacinque/00)

Allegati :

- Allegato “A” – Schede area industriale di Pisticci “Comparto C”;
- Allegato “B” – Schede Area industriale di Ferrandina “Impianto ITA”;
- Allegato “C” – Schede area industriale di Ferrandina “Opera di Presa”;
- Allegato “D” – Planimetrie particelle area industriale di Pisticci “Comparto C”.

Matera lì 18.11.2019

Il Perito Incaricato
Geom. Pasquale Fortunato