



COMUNE

FROSSASCO

COMMITTENTE

COMUNE DI ROLETTO

STIMA PIOPPETO E TERRENI SITI NEL COMUNE DI FROSSASCO

PERIZIA ESTIMATIVA

DICEMBRE 2020



PROGETTISTA

DOTT.AGR.FORESTALE FABIO RIBOTTA

VIA MONCUCCO, 34 - LUSERNETTA 10060 (TO)

ALBO DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DELLA
PROVINCIA DI TORINO, N.955 SEZ. B

P.IVA 11255690015

TEL 348 9379328

E-MAIL FABIO.RIBOTTA@OUTLOOK.COM

E-MAIL PEC F.RIBOTTA@CONAFPEC.IT

Premessa

Il sottoscritto Dott.Forestale Fabio Ribotta, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Torino sez.B num 955, con studio in Lusernetta – via Moncucco n.34, p.iva 11255690015, pec f.ribotta@conafpec.it, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Roletto per la redazione della stima del valore di mercato di un appezzamento agricolo e del valore di macchiatico del pioppeto insistente su detti terreni.

La stima riguarda quindi la ricerca del più probabile valore di mercato dei terreni di proprietà del Comune di Roletto, censiti al NCT al Comune di Frossasco Foglio 18 Particelle 80-184-198-199-200-201-202, e del valore di macchiatico dell'impianto di arboricoltura da legno (pioppeto) insistente sugli stessi.

La stima in sintesi

Superficie (ha)	3,07	
Provvigione (qli/ha)	1.166	
Provvigione tot (qli)	3.578	
Diametro medio pioppi (cm)	32	
Importo base d'asta pioppeto (€)	€ 14.006,30	
Valore del terreno (€)	€ 92.529,40	Ribassato 5% € 87.902,93

Oggetto della stima

La stima si riferisce ad un impianto da arboricoltura da legno costituito da un pioppeto giunto a maturità e del terreno nudo, siti in loc. Giornate nel Comune di Frossasco.

L'impianto risale all'anno 2004.



I dati catastali sono i seguenti:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sup. cat.	Sup. taglio mq	Specie
Frossasco	-	18	80	3613	2000	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	184	3366	3366	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	198	4053	4053	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	199	5440	5440	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	200	2419	2419	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	201	6657	6657	Pioppo clonale
Frossasco	-	18	202	5125	5125	Pioppo clonale

Si ha una superficie totale pari a 3,0673 ha arrotondata a 3,07 ha.

L'accesso all'appezzamento avviene con strada camionabile.

Valutazione quantitativa Pioppeto

La provvigione ritraibile è stata calcolata misurando il Diametro a petto d'uomo (1,3 metri) di un elevato numero di individui (non è stato possibile misurare tutti i diametri in quanto alcuni erano irraggiungibili data l'abbondante presenza di vegetazione invasiva quali rovi, al momento del rilievo) in modo da determinare il diametro medio del popolamento.

Sono state misurate inoltre un congruo numero di altezze, tali da ricavare la curva ipsometrica del popolamento, che si riporta qui sotto.

$$h = -0,0026 * x^2 + 0,5527x + 10,281 \text{ dove } x = \text{diametro a petto d'uomo}$$

Per il calcolo della cubatura è stato quindi applicato un coefficiente di forma F medio di 0,44.

Numero piante	510
Diametro medio (cm)	32
Altezza media (m)	25
Provvigione (mc)	447
Massa volumica stato fresco (qli/mc)	8
Provvigione (qli)	3.578
Provvigione media (qli/pianta)	7,01

Valutazione qualitativa Pioppeto

Nella valutazione qualitativa si è suddivisa la provvigione in assortimenti in base ad una analisi effettuata in campo e, successivamente, in base ad un criterio diametrico secondo la tabella proposta dal CRA – Unità di Ricerca per le produzioni legnose fuori foresta di Casale Monferrato (AL) opportunamente mediata con quanto valutato in campo.

All'interno del popolamento alcuni individui hanno subito schianti, rotture e taluni sono a terra. Tali individui sono stati esclusi dalla stima dato il loro valore commerciale nullo.

	Triturazione	Cartiera	Segheria	Totale
Assortimentazione (%)	25%	20%	55%	100%
Massa (qli)	894	716	1.968	3.578

Valutazione economica Pioppeto

Per la determinazione del prezzo mercantile del pioppo si sono svolte indagini sul mercato locale, confrontando quanto rilevato con i prezzi dei listini delle Camere di Commercio.

I costi di utilizzazione (abbattimento, allestimento ed esbosco) sono stati stimati in 1,60 €/q.le.

È stata esclusa dai costi del cantiere la triturazione/asportazione delle ceppaie, rimanendo quest'operazione a carico del proprietario del terreno.

	Cippato	Cartiera	Segheria	Totale	
Vol (mc)	112	89	246	447	
Qli	894	716	1.968	3.578	
€/qle *	3,50	4,50	6,80		
€ *	3.130,40	3.219,84	13.380,22	€ 19.730,46	VM lordo
* Franco partenza				€ 5.724,16	Costi utiliz
				€ 14.006,30	€ VM netto

Si ottiene quindi un Valore di macchiatico del pioppeto di **€ 14.006,30** + IVA secondo legge

Valutazione del terreno

Si procede ora alla stima del terreno agricolo senza il soprassuolo.

Il terreno oggetto di stima è situato nel Comune di Frossasco, in loc. Giornate.

È così distinto al catasto:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sup. cat.
Frossasco	-	18	80	3613
Frossasco	-	18	184	3366
Frossasco	-	18	198	4053
Frossasco	-	18	199	5440
Frossasco	-	18	200	2419
Frossasco	-	18	201	6657
Frossasco	-	18	202	5125

Superficie in ettari: 3,0673

L'appezzamento di terreno è situato in prossimità della pista ciclabile “Ciclostrada Bruino-Pinerolo”, dietro una zona industriale lungo via Pinerolo.

Le coordinate gps in sistema WGS84 – UTM 32N sono: 370460 – 4975167.

Per la caratterizzazione pedologica si sono utilizzati i dati della *Carta dei suoli* della Regione Piemonte su applicativo GIS.

Dall'analisi dei dati disponibili si configura un terreno così definito:

Tessitura – Franco sabbiosa

Reazione (pH) – Acida

Pietrosità – Scarsa

Drenaggio – Buono

Capacità d'uso:

3 *Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie.*

e1 *Limitazione stazionale: pendenza (non applicabile al sito in oggetto)*

Tipologia: Seminativo irriguo

L'appezzamento ha forma regolare, è pianeggiante ed è servito da un canale irriguo lungo tutto il lato ovest, è inoltre servito da viabilità lungo tutto il perimetro.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il *Procedimento sintetico monoparametrico*.

Il valore è stato quindi determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili nella zona.

$$V_m = V_u * ettari$$

Dove:

V_u è il *valore unitario ordinario* ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici

Per la determinazione del *valore unitario ordinario* ci si è rivolti a fonti indirette e nello specifico a:

Valori Agricoli Medi VAM – sono i valori a fini espropriativi determinati annualmente da commissioni provinciali e sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria)

Agenzie immobiliari – si è fatta un'analisi del mercato immobiliare di fondi rustici in ambito locale (area pinerolese)

	€/ha
VAM	€ 26.929,00

TO - Regione Agraria n.11
Seminativo irriguo

Mercato locale A	€ 39.500,00
Mercato locale B	€ 28.070,00
Mercato locale C	€ 30.136,00
Mercato locale D	€ 17.500,00
Mercato locale E	€ 54.687,00
Mercato locale F	€ 32.758,00
Mercato locale G	€ 36.555,00
Media	€ 33.403,80

Media vam/locale	€ 30.166,40
------------------	-------------

Dai valori del mercato locale sono stati eliminati il valore D ed E ossia il più basso ed il più elevato.

È stato poi calcolato un valore mediato tra il VAM ed il valore medio del mercato locale.

Ottenendo così un valore all'ettaro pari a € 30.166,40/ha

Il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto risulta quindi:

$$V_m = 30.166,40 \text{ €/ha} * 3,0673 \text{ ha} = \del{92.529,40 \text{ €}}$$

Ribassato 5%
€ 87.902,93

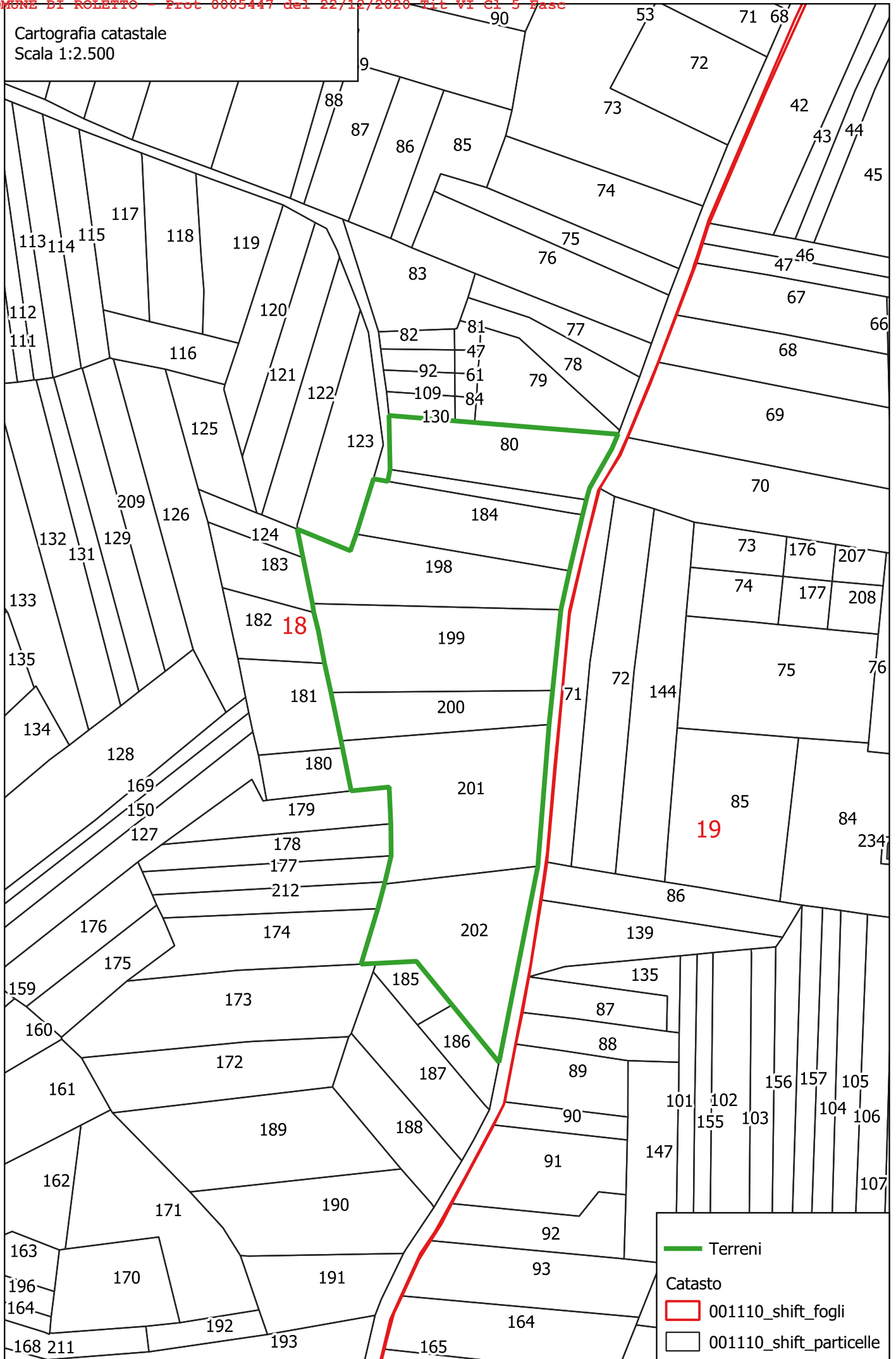
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Cartografia catastale
Scala 1:2.500



Ortofoto Aea 2018
Scala 1:2.500

