

Francesco Carbone

*Dipartimento di Ecologia e Sviluppo
Economico Sostenibile
Università degli Studi della Tuscia
email: fcarbone@unitus.it*

Redazione ed autovalidazione di una perizia di stima del valore di macchiatico

In professional arena of forestry consultancy quality standard are becoming increasingly high. The Author describes the methodology for elaborating technical report about the evaluation of stumpage price.

The Author firstly presents the characteristics that this technical report must have, then he presents its framework and the various sections. For each, he explains the objective, the relevant information that must be reported, and the source of information to be use for its preparation. The last section is devoted to present the criteria that must be used for self-evaluation of the final report.

*Parole chiave: Perizia di stima; valore
di macchiatico; autovalidazione*

1. Introduzione

L'attività peritale sta assumendo un ruolo crescente ed investe numerosi ambiti, non solo di tipo estimativo (Pistone 2000). La qualità deve essere il requisito fondamentale dell'intera attività del professionista¹, in quanto è sinonimo di benefici per committente ed il professionista stesso. Ciò deve riguardare anche la redazione delle perizie di stima.

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 bene, servizio, oppure diritto. Essa è consegnata al committente quale risultato dell'incarico conferito. Quest'ultimo accettando le conclusioni della perizia di stima, le assume quale base per le successive decisioni di competenza.

Marenghi (1947), propone di distinguere tre tipologie di perizie estimative. La perizia di stima *giudiziale* se è elaborata in risposta ad un quesito formulato dal giudice; la perizia di stima *stragiudiziale* se è sviluppata su richiesta di una delle

¹ L'aumento del numero dei professionisti e della relativa crescente concorrenza tra gli stessi, la propensione del committente a ricercare il professionista che offre prestazioni a prezzi minori; l'abrogazione delle tariffe minime degli albi professionali, sono tre eventi che hanno fortemente modificato il mercato del lavoro del professionista, per cui l'esercizio dell'attività secondo standard di qualità è una importante leva per la sua differenziazione.

parti convenute in un processo giudiziale; oppure la perizia di stima *ordinaria* se essa risponde ad 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 le *perizie tecnico-amministrative*.

Marenghi (1947) e Di Cocco (1963) affrontarono questa tematica riferendosi ad una attività professionale incentrata soprattutto sulla valutazione di beni fondiari. Contributi a carattere metodologico sono stati prodotti di recente da parte di organismi specializzati del settore (Tecnoborsa 2002; IVSC 2005), nonché da Istituzioni quale l’Agenzia Nazionale del Territorio (ex Catasto)², i Tribunali (Romeo 2005) nell’ambito delle loro attività, quindi da alcune sentenze emesse dalla Corte di Cassazione e Tribunali in merito a controversie su tematiche riconducibili ad aspetti formali e sostanziali delle perizie stesse.

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 estimativo³ relativamente alla massa legnosa che cade al taglio; oppure riguarda la stima del valore del capitale legnoso in un qualsiasi momento del turno (esempio in occasione di danni, espropri, successioni ereditarie, etc.) dove il giudizio ha invece una natura economica⁴.

La redazione della perizia di stima del valore di macchiatico 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, (Grafico 1), (Carbone e Ribauda 2005). Essa è proceduta dalla fase preliminare finalizzata all’adempimento dell’iter burocratico che si conclude con l’emanazione

² Essa svolge attività diretta di consulenza e stima di immobili (vi è una apposita *Direzione Centrale Consulenze e Stima*), nonché si avvale anche di perizie di stima di liberi professionisti nell’ambito della attività, producendo delle circolari in materia. Per la consultazione del materiale on-line si veda il sito. (<http://www.agenziaterritorio.it/documentazione/normativa/istruzioniecirculari.htm>)

³ Esso 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 la 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 il maggior numero delle imprese, assicurando le condizioni per la loro più ampia partecipazione all’asta, sinonimo di massima concorrenza tra gli aspiranti acquirenti.

⁴ 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, etc., nonché in presenza di un quadro normativo territoriale che impone forti restrizioni ai criteri e modalità di esecuzione dell’intervento.

Grafico 1 – Schematizzazione del ciclo di trasformazione di un soprassuolo forestale

	Fasi del ciclo			
	Preliminare	Preparatoria	Esecutiva	Conclusiva
Descrizione	Redazione elaborata da professionista e completamento iter amministrativo	Operazioni di campo per la preparazione del lotto all'utilizzazione; redazione e consegna della perizia di stima del valore di macchiatico.	Sviluppo del ciclo tecnologico	Collaudo dell'intervento

del provvedimento di autorizzazione⁵ da parte dell'Autorità pubblica competente; mentre è seguito dalla fase esecutiva, in cui si sviluppa il ciclo tecnologico, e da quella conclusiva relativa al collaudo.

Il presente contributo si inserisce nella più ampia tematica relativa alla redazione delle perizie professionali, volendo fornire un quadro metodologico per la costruzione della perizia di stima del valore di macchiatico. Nel proseguo si assume che essa venga redatta per fornire un giudizio estimativo del valore di un bosco di proprietà pubblica da sottoporre ad utilizzazione di fine turno. Qualora si dovesse formulare un giudizio economico sono, tuttavia, evidenziati gli opportuni aggiustamenti metodologici.

Il contributo nella prima parte illustra alcuni caratteri fondamentali che devono guidare la sua elaborazione, mentre la successiva si concentra sull'articolazione della perizia di stima del valore di macchiatico di un soprassuolo forestale⁶. L'ultima parte è dedicata all'autovalidazione della perizia.

2. Generalità sugli elaborati peritali

La presentazione al committente del giudizio di stima può avvenire in forma orale, oppure scritta. La prima è propria degli incarichi informali che spesso intervengono tra privati; la seconda, invece, è la forma più ricorrente specialmente se il committente è un Ente pubblico e si esplica nella redazione di un elaborato peritale.

⁵ Essa rappresenta la conclusione ricorrente dell'iter amministrativo, tuttavia, la conclusione dello stesso può avvenire per silenzio assenso, ovvero decorso il periodo specificato dalla norma, il silenzio amministrativo assume l'efficacia di autorizzazione.

⁶ Il procedimento amministrativo che fa da sfondo al presente contributo è quello adottato in Regione Lazio (Carbone 2006a, 2006b), tuttavia, il suo contenuto può ritenersi significativo anche per iter amministrativi adottati in altre Regioni. È ridondante sottolineare che il professionista dovrà adattare la struttura alla situazione specifica.

La perizia di stima deve caratterizzarsi per le proprietà di seguito sintetizzate:

- *semplicità*: esporre con un linguaggio corrente e curato, tuttavia non banale, i concetti professionali, in modo da produrre un testo che consente al committente di comprendere al meglio la perizia stessa. A tal fine il professionista dovrebbe assumere che il committente non abbia un equivalente bagaglio culturale tecnico;
- *chiarezza*: esporre, con semplicità i concetti fondanti, propri della dottrina estimativa, a cui si è fatto ricorso per giungere al giudizio di stima, evitando di ometterli oppure citarli assumendoli come noti al committente;
- *essenzialità*: riportare nell'elaborato solo quanto è necessario ed utile a raggiungere il giudizio di stima
- *coerenza interna*, oppure, *logicità*: sviluppare l'elaborato peritale seguendo uno schema logico-consequenziale, che pur variando con le circostanze, si articoli illustrando il quesito, le caratteristiche ed il contesto "ambientale" in cui si inserisce il bene in stima, i dati tecnici-finanziari e le relative fonti, le conseguenti elaborazioni, indicando infine il giudizio di stima. Negli allegati possono trovare spazio approfondimenti analitici, particolari elaborazioni e/o eventuali testimonianze documentali.
- *trasparenza*: attraverso la lettura del testo il committente deve essere in grado di ripercorrere il processo estimativo. In particolare il testo deve dare evidenza (a) della natura ed origine dei dati e delle informazioni elementari utilizzate, siano essi di natura tecnica che economico-finanziaria; (b) del procedimento di calcolo; (c) delle modalità con cui sono state eseguite le elaborazioni;
- *completezza*: dare alle diverse sezioni adeguata trattazione, ciascuna delle quali deve avere un chiaro obiettivo a cui fornire una risposta, in modo sintetico e circostanziato.

Si citano, infine, ulteriori due proprietà che pur essendo proprie del processo estimativo hanno delle implicazioni dirette sull'elaborato peritale, ovvero:

- *coerenza* secondo cui le operazioni di stima devono essere in linea con i dettami generali e specifici della dottrina estimativa, che fa proprio del metodo di stima il suo principale obiettivo formativo;
- *tempistica*: saper cogliere il giusto momento in cui svolgere l'elaborato peritale⁷.

⁷ Anche se l'incarico è congiunto con quello di redazione dell'elaborato professionale, il processo estimativo deve avviarsi solamente quando sono state acquisite tutte le autorizzazioni e nulla osta da parte degli enti competenti. Lo sviluppo della stima già in fase di predisposizione dell'elaborato professionale è inopportuno, ma soprattutto, è errato. Il giudizio di stima a cui si perverrebbe, infatti, non considererebbe le disposizioni sopravvenute che potrebbero incidere sul livello e sulle modalità d'uso della risorsa, ovvero, sul valore di macchiatico del soprassuolo. Il committente dovrebbe rigettare la perizia di stima e richiedere la redazione di una nuova.

3. Struttura e contenuto di una perizia di stima

Lo schema teorico-metodologico con cui opera un estimatore poggia sul metodo comparativo (Medici 1952). Le varie tappe con cui si giunge alla formulazione del giudizio costituiscono il processo estimativo (Merlo 1991), di cui l'ultima fase prevede la redazione della perizia di stima (Tabella 1), laddove il professionista deve dar ragione del processo medesimo.

Vari sono i passaggi su cui occorre soffermare l'attenzione al fine di produrre un elaborato di qualità. Di seguito verranno illustrati i più rilevanti.

Tabella 1 – Esemplificazione del processo estimativo

Fase	
a	quesito
b	scopo
c	scelta dell'aspetto economico
d	individuazione del procedimento
e	raccolta dati
f	elaborazioni e giudizio di stima

3.a Titolo

Deve riflettere nel miglior modo possibile l'obiettivo della stima (Box 1) e dovrebbe richiamare il quesito formulato nel conferimento dell'incarico, mentre si dovrebbero evitare titoli giornalistici e/o ad effetto che sono propri dei lavori a carattere divulgativo e non professionale.

La stima del valore di macchiatico ha come oggetto il soprassuolo forestale da sottoporre al taglio. Occorre evitare riferimenti al "bosco" poiché questo equivale a dire che il giudizio si riferisce alle componenti del suolo e del soprassuolo, obiettivi propri di una perizia finalizzata alla determinazione del valore del patrimonio.

3.b Preambolo

L'elaborazione della perizia scaturisce dall'incarico conferito dalla proprietà. Nel caso che sia l'Ente pubblico, in questa sezione devono indicarsi gli atti amministrativi prodotti con i relativi estremi identificativi (Box 2). In particolare:

- gli estremi della proprietà e quelli dell'atto di conferimento dell'incarico;
- gli estremi identificativi del professionista;
- il quesito di stima formulato dal committente nell'atto di conferimento dell'incarico;

Box 1 – Esempi di titolo

Stima del valore di macchiatico del soprassuolo della sezione forestale ...

Stima del valore di macchiatico di un soprassuolo ceduo di quercia al taglio di ...

Stima del valore del materiale legnoso ritraibile dall'utilizzazione di fine turno del soprassuolo della sezione ...;

Box 2 – Esempio di preambolo

Con deliberazione della Giunta Comunale ... [data] ... n° ... [estremi] ..., è stato conferito al Dottore ... [cognome e nome] ..., iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di ... [Provincia] ..., n° ... [numero identificativo presso l'Ordine] ..., di procedere alla stima del valore di macchiatico del soprassuolo di proprietà che insiste nella particella forestale n° ..., denominata ..., della superficie di ... [ettari] ... ettari, sottoposto al taglio di ... [tipo intervento selvicolturale] ...

- i principali estremi identificativi dell'area su cui insiste il soprassuolo.

Qualora l'incarico sia affidato da un privato, che richiede una perizia di stima formale, il preambolo può avere la medesima struttura.

3.c Articolazione

Già l'esame dell'articolazione della perizia deve fornire al committente una chiara idea del processo estimativo seguito, nonché i passaggi qualificanti dell'elaborato. Ciò implica ricreare l'indice dei paragrafi in cui esso si articola nonché l'elenco degli allegati facenti parte integrale dello stesso (Box 3).

Box 3 – Esempio di articolazione

1. Preambolo
2. Quesito di stima
3. Profili tecnici-amministrativi
4. Operazioni di misura
5. Operazioni di stima
6. Giudizio di stima

Allegati:

- I. Planimetria dell'area
- II. Risultati dei rilievi delle aree di saggio
- III. Ripartizione della massa legnosa per assortimenti
- IV. Calcoli dei costi elementari delle operazioni

3.d Quesito di stima

Il quesito viene riportato nell'atto di conferimento dell'incarico. Esso è sovente elaborato da non-professionisti del settore, pertanto, potrebbe presentarsi confuso, roboante oppure eccessivamente ermetico, nonché tecnicamente errato. Qualora

ricorrano queste circostanze, è opportuno che il professionista, interagisca con il committente per comprendere effettivamente la natura dell'incarico e quindi proceda alla sua riformulazione elementare e tecnicamente esatta (Box 4).

Box 4 – Dal quesito formale a quello professionale

La proprietà ... [denominazione] ... nella formulazione dell'incarico esprime l'intenzione di voler conoscere il valore del bosco di proprietà. Essendo l'incarico finalizzato alla vendita del soprassuolo in piedi per l'esecuzione del taglio di fine turno, con esso intende conoscere il valore di macchiatico del soprassuolo che costituisce la finalità della presente perizia.

3.e Profili tecnico-amministrativi

In questa sezione il professionista evidenzia quelle caratteristiche stazionali, regolamentari, amministrative che incidono sull'entità e modalità di esercizio dell'intervento che possono influenzare il valore di macchiatico del lotto.

Nella sua stesura il professionista deve integrare i dati dell'elaborato professionale con quelli eventualmente formulati dall'Autorità pubblica, fornendo i numeri definitivi dell'intervento di utilizzazione su cui si basano le elaborazioni.

Infatti, lo sviluppo del processo estimativo e la redazione dell'elaborato peritale, non sono gli ambiti in cui verificare la coerenza dell'intervento con la pianificazione e programmazione territoriale vigente, aspetto proprio dell'elaborato professionale (piano di assestamento oppure progetto di taglio o comunque altro denominati), da produrre nell'ambito della fase preliminare (Grafico 1).

3.e.1 Atti amministrativi e disposizioni tecniche integrative emanati da Enti ed Istituzioni

A monte dell'iter amministrativo per la vendita del soprassuolo vi è la presentazione all'Autorità competente dell'elaborato professionale per l'approvazione dell'intervento.

Il professionista deve indicare gli elaborati professionali e gli altri eventuali atti sottoposti agli Enti ed Istituzioni, nonché, gli atti amministrativi da questi prodotti (Box 5). Si tratta di un passaggio che pur apparendo ridondante, serve ad evidenziare la continuità dell'elaborato con gli atti amministrativi che sono a monte dello stesso.

Qualora uno o più atti amministrativi contenessero delle disposizioni integrative che modificano le indicazioni dell'elaborato professionale, occorre citare gli estremi e la disposizione specifica, nonché, evidenziare la nuova situazione che si va a configurare rispetto a quanto riportato dall'elaborato professionale. Si ritiene opportuno che esse vengano riportate in corrispondenza delle sezioni di pertinenza citando l'atto che le ha generate.

3.e.2 Descrizione dell'area

Il professionista deve analizzare dettagliatamente l'elaborato professionale su cui si basa l'intervento, estraendo gli aspetti più significativi ai fini della determi-

Box 5 – Esempio di presentazione degli atti amministrativi

Ai fini dell'esecuzione dell'intervento selvicolturale la proprietà ... [proprietà] ... ha incaricato con ... [denominazione provvedimento] ..., del ... [data] ..., n° ... [numero identificativo] ..., il Dottore ... [qualifica, nome e cognome] ..., iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia ... [Provincia] ..., n° ... [numero identificativo presso l'Ordine] ..., alla redazione del ... [denominazione dell'elaborato professionale] ..., adottato dalla proprietà con ... [denominazione provvedimento] ..., del ... [data] ..., n° ... [numero identificativo] ..., e successivamente trasmesso alla ... [Autorità competente] ... con prot.llo n° ... [protocollo] ..., del ... [data] ...

Con nota del ... [data di invio dell'Autorità competente] ..., prot.llo n° ... [protocollo in uscita dell'Autorità competente] ..., l'Amministrazione ... [Autorità competente] ..., acquisite dalla proprietà in data ... [data] ..., prot.llo n° ... [protocollo d'ingresso] ..., autorizza l'esecuzione dell'intervento selvicolturale con determinazioni integrative alla sua esecuzione.

nazione del giudizio di stima⁸, avendo cura di non riproporre la descrizione in esso contenuta. A titolo orientativo di seguito si citano gli aspetti più rilevanti:

- a) la ripartizione della superficie territoriale al taglio (superficie territoriale, superficie utile forestale, tare non produttive);
- b) eventuale zonizzazione della superficie territoriale oggetto d'intervento selvicolturale;
- c) la descrizione dei confini dell'area al taglio;
- d) la pendenza;
- e) l'accidentalità
- f) l'accessibilità;
- g) la viabilità permanente;
- h) la struttura e la composizione vegetazionale del soprassuolo;
- i) il regime di tutela ambientale.

Anche se l'elaborato professionale non ha ravvisato gli estremi per una zonizzazione di dettaglio, il professionista può avanzarla allorché riconosca la presenza di una spiccata differenziazione che possa incidere significativamente sul valore di macchiatico, come potrebbe avvenire in caso di zone diversamente asservite dalla viabilità (Box 6).

Passaggio importante è la descrizione delle infrastrutture, in particolare della viabilità permanente e temporanea, nonché la localizzazione di piazzali temporanei e l'imposto. Con riferimento a quest'ultimo deve specificarsi la sua distanza rispetto alla particella interessata dal taglio (normalmente si fa riferimento al baricentro), che costituisce il tragitto che dovrà essere sistematicamente percorso dai mezzi impiegati per l'esbosco.

⁸ Si ribadisce che in questa fase il professionista assume che le disposizioni gestionali contenute nella pianificazione sovraordinata siano state recepite dall'elaborato professionale sottoposto all'approvazione dell'autorità competente.

Box 6 – Esempio di descrizione dell'area

L'area oggetto di utilizzazione ammonta complessivamente ... [ettari] ... ettari su cui vi insiste un soprassuolo di castagno governato a ceduo matricinato.

Ai fini dell'utilizzazione l'area può essere distinta in due zone, denominate zona A e B come riportato nella planimetria allegata (allegato I).

La zona A dell'estensione di ca. ... [ettari] ... ettari interessa circa i 2/3 dell'area al taglio. Si caratterizza per essere di facile accesso, ascrivibile alla I classe di pendenza ed è servita da una buona viabilità permanente percorribile da trattori forestali. La distanza media di esbosco è di ca. 300 m.

La zona B, invece, si sviluppa nella parte nord della sezione ed ha la superficie di ... [ettari] ... ettari. Questa presenta maggiore accidentalità, pendenza mediamente della II classe e viabilità permanente percorribile solo da muli. La distanza media di esbosco è di ... [metri] ... m ca..

L'atto autorizzativo emesso dalla ... [Autorità pubblica] ... in data ..., prot.llo ..., al punto ... [indicare] ... dispone tuttavia, il divieto di utilizzazione dell'area adiacente alla sorgente ... [denominazione] ... per un raggio di 50 m dalla stessa. La sorgente che ricade nella zona B, riduce l'area di intervento di ... [ettari] ... ettari, pertanto, la superficie netta di utilizzazione ammonta ad ... [ettari] ... ettari.

3.e.3 Descrizione dell'intervento selvicolturale e previsioni dell'elaborato professionale

Dall'elaborato professionale il perito deve enucleare la tipologia di intervento selvicolturale proposto, nonché i relativi numeri elementari che lo caratterizzano (prelievi e i rilasci). Anche in questo caso occorre integrare i dati progettuali con le eventuali disposizioni aggiuntive riportate negli atti amministrativi (Box 7). Esempio ricorrente è quello della disposizione di accrescere il numero di matricine da rilasciare a dote del bosco nel caso delle utilizzazioni di fine turno dei boschi cedui.

Box 7 – Esempio di descrizione dell'intervento selvicolturale e previsioni dell'elaborato professionale

Il ... [elaborato professionale] ..., prevede l'esecuzione dell'intervento di taglio di fine turno del soprassuolo con rilascio medio di 45 matricine/ettaro uniformemente distribuite. Le piante da rilasciare a dote del bosco sono state selezionate tra gli individui nati da ...

Con determinazione del ... [data] ..., ...[n°] ..., ... [Autorità competente] ..., tuttavia, ha disposto che nella zona nord dell'area al taglio, caratterizzata da una maggiore pendenza, siano rilasciate ulteriori n° 5 matricine/ettaro, per un totale di 50 matricine/ettaro, da selezionarsi tra gli individui migliori e appartenenti a specie diversa dal castagno.

3.e.4 Criteri di esecuzione dell'intervento selvicolturale

Sempre avendo come base l'elaborato professionale descrivere le modalità ed i criteri di esecuzione dell'intervento, ovvero l'organizzazione del ciclo tecnologico (Box 8). La descrizione deve essere sviluppata considerando i criteri ordinariamente⁹ attuati in zona per stazioni e soprassuoli analoghi a quello di stima, a

⁹ Per approfondimenti si rimanda alle note 3 e 4.

Box 8 – Esempio di descrizione dei criteri e modalità di esecuzione dell'intervento selvicolturale

L'intervento è eseguito secondo i criteri ordinari della zona. A seguito dell'abbattimento le piante sono sramate e cimate, quindi sottoposte ad esbosco a strascico, diretto e indiretto, del solo fusto mediante trattore munito di verricello. All'imposto si procede alla sezionatura in assortimenti.

meno che circostanze particolari lo impediscano (in primis il quadro normativo territoriale).

3.f Operazioni di misura

È la sezione dedicata alla quantificazione della massa legnosa oggetto di prelievo. In generale possono ricorrere due circostanze. La prima, e più favorevole per il perito, consiste nell'acquisizione del dato direttamente dall'elaborato professionale (piano, oppure progetto). Circostanza plausibile se questo è stato recentemente redatto, le aree di saggio sono in misura adeguata alla superficie al taglio, oppure non vi sono richieste specifiche da parte della proprietà. Si ritiene che possa ricadere ancora in questo ambito l'ipotesi che vi siano disposizioni amministrative integrative rispetto a quanto indicato dal professionista, poiché partendo dai dati elementari può riformulare i calcoli adeguandoli alle disposizioni dell'Autorità competente.

La seconda circostanza, invece, richiede l'esecuzione di specifici rilievi per la determinazione del volume. Questo è opportuno in presenza di un piano di assestamento, laddove il soprassuolo non è quello medio della compresa, ma quello presente nella particella forestale oggetto di utilizzazione. Questa realtà forestale, per caratteristiche peculiari, potrebbe avere un volume che si discosta dal quadro medio della compresa, in eccesso o difetto, ed essendo questo soprassuolo quello oggetto di vendita, è necessario determinare la massa legnosa che effettivamente sarà sottoposta al taglio. Allorché ricorre questa seconda circostanza il professionista dovrà descrivere come ha proceduto alle varie operazioni, dalla quantificazione dell'area saggiata, al metodo di cubatura, alla quantificazione dei prelievi e dei rilasci.

Questa sezione si conclude con la quantificazione del volume oggetto di prelievo (Box 9). Qualora in zona il soprassuolo è ordinariamente compravenduto per assortimenti, al perito compete la determinazione del volume dei singoli assortimenti. In questo caso deve specificare l'approccio seguito per la determinazione dei volumi dei vari assortimenti.

Box 9 – Ammontare della massa legnosa presente e del volume da rilasciarsi e prelevarsi

Considerato ... [elaborato professionale] ... e le disposizioni amministrative prodotte per l'utilizzazione della particella, il volume oggetto di utilizzazione ammonta complessivamente a ... m³ di cui dalla zona A ... m³ e zona B ... m³, rispettivamente pari a ... nella particella, ovvero ... m³/ha nella zona A e ... m³/ha nella zona B.

3.g Operazioni di stima

L'obiettivo di questa sezione è di illustrare il processo di formazione del valore di macchiatico, attraverso il bilancio parziale dell'intervento condotto secondo canoni ordinari.

Partendo dal valore di mercato del legname all'imposto, detraendo i costi di trasformazione (acquisiti rispetto al contesto ordinario), eccetto quello di acquisto della massa legnosa in piedi, si perviene al valore di macchiatico. Nella la sua stesura si sottolinea la necessità di specificare la fonte dei dati utilizzati, siano essi tecnici (prontuari, manuali, monografie, rapporti, ecc.) che economico-finanziari (indagini di mercato, mercuriali, manuali, ecc.).

In questa sezione devono darsi indicazioni inerenti (Box 10):

- la natura del giudizio di stima¹⁰;
- la descrizione del contesto ordinario di riferimento;
- il criterio estimativo ed il procedimento di stima adottato;
- le origini e la natura dei dati e delle informazioni utilizzate nelle elaborazioni.

Box 10 – Esempio delle presentazione delle operazioni di stima

Attraverso il bilancio parziale dell'intervento, si procede alla determinazione del valore di macchiatico del soprassuolo forestale. Si tratta del più probabile valore di trasformazione avvalendosi del procedimento razionale analitico, in cui i costi del ciclo di trasformazione sono determinati per centri di costo.

Determinazione dell'attivo di bilancio

Il valore di mercato dei vari assortimenti all'imposto è stato determinato mediante indagini di mercato presso gli operatori del settore. Dati i prezzi unitari degli assortimenti e le produzioni unitarie, il valore del legname all'imposto ammonta a ... [tabella di dettaglio].

Determinazione del passivo di bilancio

Il ciclo di trasformazione delle piante legnose in assortimenti all'imposto richiede lo sviluppo delle fasi preliminare, preparatoria, esecutiva e conclusiva, per ciascuna delle quali sono stati riconosciuti i centri di costo e determinati i relativi costi unitari.

Costi connessi alla fase preliminare:

...

Costi connessi alla fase preparatoria:

...

Costi connessi alla fase esecutiva (Tabella 3)

...

Costi connessi alla fase conclusiva

...

¹⁰ Per approfondimenti si rimanda alle note 3 e 4.

La sezione si articola in due sub-paragrafi relativi alla

- determinazione dell'attivo di bilancio;
- determinazione del passivo di bilancio.

Questa sezione è opportuno che sia accompagnata da un quadro sinottico riepilogativo dei ricavi e dei costi di cui rispettivamente la Tabella 2 e la Tabella 3 possono costituire un esempio.

Tabella 2 – Ricavi dalla vendita all'imposto della massa legnosa

Assortimenti	Quantità	u.d.m.	Prezzo Unitario	□	□/u.d.m.	Importo
...					...	...
...					...	...
...					...	...
Totale					...	...

Tabella 3 – Costi delle operazioni di trasformazione della massa legnosa

Fase			□/u.d.m	Passivo
Preliminare			...	...
Preparatoria			...	...
		Abbattimento	...	...
		Concentramento ed esbosco	...	...
	SPESE DIRETTE	Allestimento	...	...
		Sminuzzatura	...	...
		Totale	...	...
		Abbattimento	...	...
		ONERI PER LA SICUREZZA	...	...
Esecutiva		Concentramento ed esbosco	...	...
		Allestimento	...	...
		Sminuzzatura	...	...
	SPESE INDIRETTE	Amministrazione e contabilità	...	...
		Direzione e sorveglianza cantiere	...	...
		Interessi sul capitale anticipato	...	...
		Utile normale d'impresa	...	...
		Totale	...	...
	TOTALE		...	...
Conclusiva			...	...
TOTALE			...	...

3.h Giudizio di stima

In questa sezione deve riportarsi unicamente la risposta al quesito di stima, ovvero a fronte dell’elaborazioni deve indicarsi il prezzo base d’asta ed il rimborso a favore della proprietà del soprassuolo oggetto di utilizzazione (Box 11), (Tabella 4).

Box 11 – Esempio di formulazione del giudizio di stima

Date le informazioni acquisite, le ipotesi adottate e elaborazioni eseguite il valore di macchiatico esclusi i costi sostenuti dalla proprietà del soprassuolo ammonta ad ... □/mc [... in lettere ...], valore da assumersi quale prezzo base d’asta per la compravendita del soprassuolo (Tabella 4).

Le spese a carico della proprietà ammontano complessivamente ad ... [importo in cifre] ... □, ... [importo in lettere] ... euro, da rifondere a titolo di rimborso spesa da parte dell’impresa di utilizzazione forestale aggiudicatrice del taglio.

Il valore di macchiatico effettivo, al netto degli esiti dell’asta per la vendita all’incanto del soprassuolo, ammonta ad ... [importo in cifre] ... □, ... [importo in lettere] euro.

3.i Sottoscrizione

La redazione della perizia di stima deve concludersi specificando la data di conclusione della sua elaborazione, nonché apponendo il timbro professionale chiaro e leggibile, quindi la firma in calce. Talvolta è opportuno che il professionista sigli tutte le pagine costituenti l’elaborato.

Tabella 4 – Determinazione del prezzo base d’asta, rimborso spesa e valore di macchiatico

Descrizione	□/u.d.m.	Impresa di produzione		Impresa di utilizzazione		Bilancio parziale	
		Attivo	Passivo	Attivo	Passivo	Attivo	Passivo
Valore mercantile della massa legnosa all’imposta	...	...		...		...	
Operazioni preliminari			...		...		...
Operazioni preparatorie	...		...		...		...
Operazioni esecutive	...		...		...		...
Operazioni conclusive	...		...		...		...
TOTALE	...		...		...		...
SALDO	...		...		...		...
						□/u.d.m	Importo
Prezzo base d’asta							...
Rimborso spesa							...
Valore di macchiatico							...

3.1 *Allegati*

È la seconda parte dell'elaborato peritale. Essi sono inclusi per fornire delle informazioni di dettaglio. Si tratta in genere di cartografie e documenti, oppure, sono parte dell'elaborato che potrebbero risultare dispersivi se inseriti all'interno del testo della perizia stessa (esempio i risultati delle singole aree di saggio, l'analisi dei costi elementari, ecc.).

Gli allegati possono essere inseriti in calce alla perizia stessa, oppure possono costituire parte autonoma, oppure ancora, tante parti autonome quanto è il loro numero. Ciascun allegato deve essere numerato progressivamente, timbrato e firmato dal professionista, nonché deve essere citato nel testo.

Non vi è un numero limite di allegati, tuttavia è opportuno non esagerare con gli stessi, riportando solamente quelli significativi per comprendere al meglio l'elaborato professionale.

4. Autovalidazione

A conclusione del lavoro di redazione della perizia di stima è prassi eseguire la sua validazione, per verificare l'eshaustività della stessa. La modalità frequentemente adottata è di testare se la perizia fornisce le risposte alle domande più rilevanti.

Di seguito si riportano alcuni dei principali quesiti che si ritengono più significativi ai fini della validazione di una comune perizia:

- sono state specificate le coordinate necessarie per individuare l'area il cui soprassuolo è oggetto di stima (esempio comune, località, particelle catastali, coordinate geografiche, ...)?
- sono stati indicati gli atti amministrativi prodotti dalle Amministrazioni/Enti/Istituzioni in base ai quali è possibile procedere all'utilizzazione del soprassuolo, nonché definiscono i numeri fondamentali dell'intervento (es. comune, località, superficie, numero piante/volume di massa legnosa da rilasciarsi e quello da prelevarsi, ecc.)?
- è stato descritto il tipo di intervento selvicolturale?
- sono stati indicati i criteri con cui si è proceduto alle operazioni di misura del volume legnoso? Nonché i criteri con cui sono stati quantificati i vari assortimenti?
- è stato specificato come è possibile riconoscere le piante che dovranno rimanere a dote del bosco e quelle che dovranno essere utilizzate?
- è stato specificato se trattasi di un giudizio economico oppure estimativo? Se trattasi di giudizio estimativo, è stata fatta la descrizione del contesto ordinario?; oppure, se trattasi di un giudizio economico sono stati illustrati i motivi per cui si ricorre?
- sono state indicate le fonti da cui sono stati acquisiti i dati economico-finanziari, in particolare i prezzi ed i costi?
- sono stati distinti i costi tra quelli dell'impresa di produzione e quelli dell'impresa di utilizzazione?

- è stato indicato il prezzo base d'asta del lotto e l'importo dovuto a titolo di rimborso alla proprietà?

Per rispondere ai quesiti si suggerisce non tanto di ricordare se lo si è fatto, quanto ricercare il passaggio della perizia in cui il quesito trova risposta. Leggerlo e verificare se esso è stato evidenziato con sufficiente chiarezza.

5. Conclusioni

Ciascuna perizia è un elaborato unico, diverso dai precedenti e seguenti. Il presente contributo non può e non intende dare criteri comuni per la redazione, che costituirebbe una forzatura ed un'intrusione nella libertà professionale, bensì limitarsi a fornire degli orientamenti in materia, in forma organica e coesa.

Sulla scorta della classificazione del Marengi, l'elaborato professionale di stima del valore di macchiatico si configura come una perizia ordinaria, ovvero essa è prodotta a supporto dell'esercizio delle attività di soggetti economici pubblici e/o privati. Nel dettaglio essa rientra tra le perizie tecnico-amministrativo ed in quanto tale, deve rispondere a dei requisiti elementari gran parte dei quali sono finalizzati a consentire la sua migliore comprensione da parte del committente.

L'estimo è una disciplina che insegna un metodo per esprimere giudizi di carattere monetario seguendo un processo estimativo nella cui ultima fase è prevista la redazione della perizia di stima.

Nel caso specifico la perizia nel dare evidenza del processo seguito, deve fornire le specifiche di carattere tecnico e procedurale che sono state poste alla base della determinazione del giudizio di stima. Gli aspetti tecnici si rifanno al bagaglio culturale del professionista relativamente a discipline quali la selvicoltura, la dendrometria, le utilizzazioni forestali, la tecnologia, l'estimo; mentre quelli procedurali riguardano la disamina degli atti prodotti e ricevuti per dell'esecuzione dell'intervento nel corso della fase preparatoria.

Dal punto di vista proprio dell'estimo, particolare attenzione deve essere dedicata nel descrivere la natura del processo estimativo, ovvero se esso è finalizzato alla formulazione di un giudizio economico, quindi riflette la situazione specifica dell'impresa e del soprassuolo, oppure estimativo, in tal caso riflette la situazione ordinaria della zona. Altresì è importante sottolineare anche la tempistica di redazione. L'avvio del processo estimativo¹¹, e conseguentemente quello della redazione della perizia, deve essere successiva alla conclusione del procedimento autorizzativo (fase preparatoria). Dal punto di vista cronologico, anticiparlo potrebbe condurre alla formulazione di un giudizio erroneo nella malaugurata ipotesi che l'Autorità pubblica competente emetta successivamente delle prescrizioni integrative. Si creerebbero, così, i presupposti per l'avvio di contenzioni in cui il professionista potrebbe essere chiamato a rispondere direttamente.

¹¹ A rigore, ciò che effettivamente deve essere successiva alla conclusione del procedimento amministrativo sono i rilievi e le elaborazioni.

La perizia di stima del valore di macchiatico fornisce il giudizio di stima del più probabile valore di mercato del soprassuolo forestale in piedi. Questo viene assunto dal committente quale prezzo base d'asta, ovvero quale valore di ingresso del bene sul mercato. Il prezzo di macchiatico sarà raggiunto solo a conclusione della contrattazione tra il venditore (la proprietà) e l'acquirente (l'impresa di utilizzazione).

Un ultimo passaggio è per ribadire un concetto noto ai più, ma talvolta ignorato. La redazione di una perizia di stima secondo standard di qualità è un requisito che prescinde dall'entità della sua remunerazione, ovvero, il professionista deve assolvere l'incarico al meglio delle sue capacità professionali pur avendolo accettato con un ridotto onorario.

Bibliografia

- Carbone F. (2006/a). Il sistema delle utilizzazioni forestali nel Lazio. *Sherwood* 119: 45-50.
- Carbone F. (2006/b). Gestione di boschi multifunzionali. *Sherwood* 120: 45-49
- Carbone F., Ribaud F. (2005). Stima del valore di macchiatico nel sistema forestale attuale. *Estimo e Territorio* 6: 9-18.
- Di Cocco E. (1963). *La valutazione dei beni economici*. Edizioni Calderini, Bologna.
- International Valuation Standard Committee (IVSC), 2005. *International valuation standard*. VII edizione.
- Marengi E. (1947). *Lezioni di estimo*. Ristampa Soc. Editrice Il Mulino.
- Medici G. (1952). *Principi di Estimo*. Edagricole Editore.
- Merlo M. (1991). *Elementi di economia ed estimo forestale-ambientale*. Patron Editore.
- Pistone G. (2000). *La perizia e la consulenza tecnica*. Maggioli Editore.
- Romeo P. (2005). *Consulenze tecniche*. Sistemi editoriali.
- Tecnoborsa 2002). *Il codice delle valutazioni immobiliari*.