

# Guida illustrata **VALUTAZIONE DEI BENI RURALI**

**a cura di Giovanni Bettini**

*Dottore agronomo, esperto estimativo immobiliare*

**Q**uesta guida illustrata nasce dalla consapevolezza che i beni di campagna racchiudono valori economici, storici e di trasformazione d'uso, spesso sottovalutati o non adeguatamente valorizzati. Allo stesso tempo è importante considerare che i terreni possono essere anche oggetto di limitazioni del diritto di proprietà per esigenze di interesse pubblico, come avviene in caso di espropri per pubblica utilità o di servitù prediali coattive.

I terreni agricoli, le abitazioni rurali, le corti agricole e persino i ruderi e gli alberi che arricchiscono il paesaggio campestre, oltre a possedere una funzione primaria legata alla produzione agricola o al fabbisogno, custodiscono anche una dimensione economica e culturale di rilevante valore.

Per consuetudine, questi beni vengono valutati principalmente in termini di utilità immediata o di valore d'uso nel presente, trascurando invece il loro potenziale economico più ampio. Questo comprende non solo la stima del valore reale o complementare (cioè, in relazione ad altri possedimenti), ma anche la possibilità di considerarli in funzione della trasformazione d'uso degli immobili. D'altro canto, molti di questi beni custodiscono una storia che si intreccia con quella del territorio, delle tradizioni locali e di eventi di rilievo culturale o storico. Una corte rurale, per esempio, può testimoniare antiche pratiche agricole, così come un albero secolare può rappresentare un legame profondo tra le generazioni che hanno vissuto e lavorato su quella terra.

Una consapevolezza adeguata del valore di questi beni, che tenga conto delle loro molteplici dimensioni – economiche, storiche e culturali – è fondamentale non solo per una gestione responsabile delle risorse, ma anche per comprendere a fondo il ruolo che questi luoghi rivestono nel nostro presente e nel nostro futuro. Il loro valore può essere considerevole, non solo dal punto di vista finanziario, ma anche come elemento di identità, tradizione e sviluppo sostenibile del territorio.

La guida si propone di offrire uno strumento per esplorare e misurare questi valori, con l'obiettivo di sensibilizzare sull'importanza fondamentale che i beni di campagna rivestono e sull'opportunità di riconoscerli e valorizzarli adeguatamente.

*L'Autore*

## Sommario

Foto in copertina: ©ronnybas - stock.adobe.com

- 4 La valorizzazione estimativa della corte rurale
- 9 Il valore economico della terra, bene prezioso e limitato
- 15 Il valore complementare della terra
- 21 Il valore ornamentale e monetario degli alberi
- 25 Il valore di trasformazione dei fabbricati di campagna
- 27 Un piccolo test di fine lettura

**Legenda simboli nei testi:**



Attenzione.



Via libera.



Curiosità, rarità.