

Relazione di Stima Azienda Agricola “ _____ ”

Comune di _____ (RM)

Dott. _____

Giugno 2018

Conferimento dell'incarico e scopo della stima

Ad evasione del quesito assegnato dal proprietario _____ al sottoscritto Dott. _____ in data 12 aprile 2018 si procedeo alla valutazione dei beni immobili e mobili facenti parte dell'azienda agricola denominata " _____ " al fine di determinarne il valore di mercato a cancelli chiusi per meglio avviare le interlocuzioni con la controparte in una probabile compravendita.

L'azienda è situata in provincia di Roma nel comune di _____, ha una superficie di 100 ha e l'attuale ordnamento produttivo è specializzato nella produzione di latte di bufala DOP con 120 capi in lattazione. L'azienda risulta alla data odierna condotta dal proprietario con manodopera familiare e dipendente.

Non essendo specificato diversamente nel quesito, né rendendosi necessaria una valutazione riferita ad una data specifica si procede alla stima del fondo ipotizzata a "cancelli chiusi" alla data dell'11 novembre 2018, coincidente con l'inizio/fine dell'annata agraria.

Il procedimento scelto per la quantificazione del valore di mercato è quello analitico per mezzo della capitalizzazione del Beneficio Fondiario (valore di capitalizzazione).

La stima a "cancelli chiusi" prevede che oltre al capitale fondiario (terreni, fabbricati, sitemazioni idrauliche, altre componenti non separabili dal fondo) sia quantificato il valore del capitale agrario (machine, bestiame e scorte) con stima autonoma.

Per espressa richiesta del committente lo scrivente è esonerato dall'effettuare ricerche presso gli uffici preposti al fine di appurare le caratteristiche urbanistiche dei terreni e fabbricati oggetto di stima, così come la loro conformità e gli aspetti relativi alla presenza di eventuali diritti di terzi e/o usici civici.

Commentato [AC1]: Qualora si rendesse necessario collocare la valutazione ad un periodo temporale diverso occorre aggiungere alla valutazione aziendale effettuata con la presente stima eventuali anticipazioni colturali/frutti pendenti, diversa composizione del capitale bestiame, scorte, etc.

Produzione di latte di bufala a marchio DOP

La localizzazione dell'azienda nel comune di _____ (Roma) le permette di essere compresa all'interno del perimetro del marchio DOP "Mozzarella di Bufala Campana" di cui si riportano di seguito i tratti principali del disciplinare vigente per la produzione della mozzarella di bufala.

Allegato al Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e forestali del 18 settembre 2003 (G.U. n. 258 del 6.11.2003)

(Iscrizione nel "Registro delle denominazioni di origine protette e delle indicazioni geografiche protette" ai sensi del Reg. CE n. 1107/96) Il testo di seguito riportato contiene le modifiche approvate con reg. 103/2008 (pubblicato sulla GUCE 131 del 5 febbraio 2008). Il presente testo, in ogni caso, non sostituisce in ogni caso i documenti ufficiali sopra indicati.

Art. 1 E' riconosciuta la denominazione di origine "Mozzarella di bufala" al formaggio prodotto nell'area geografica di cui all'art. 2 ed avente i requisiti fissati agli articoli 3 e 4.

Art. 2 La zona di provenienza del latte di trasformazione e di elaborazione del formaggio "Mozzarella di bufala" comprende il territorio amministrativo di seguito specificato;

Regione Lazio

Provincia di Frosinone: comuni di Amesano, Giuliano di Roma, Villa S. Stefano, Castro dei Volsci, Poli, Ceccano, Frosinone, Ferentino, Morolo, Alatri, Castrocielo, Ceprano, Roccasecca.

Provincia di Latina: comuni di Cisterna di Latina, Fondi, Lenola, Latina, Maenza, Minturno, Monte S. Biagio, Pontinia, Priverno, Prossedi, Roccagorga, Roccasecca dei Volsci, Sabaudia, S.Felice Circeo, Sermoneta, Sezze, Sonnino, Sperlonga, Terracina, Aprilia.

Provincia di Roma: comuni di Anzio, Ardea, Nettuno, Pomezia, Roma, Monterotondo.

Regione Campania .. (omissis) Regione Puglia.. (omissis) Regione Molise ... (omissis)

Descrizione e consistenza dell'azienda

L'azienda agricola "_____" è sita nel comune di _____ in provincia di Roma, in località_____, confinante in parte con l'autostrada A1, la S.P. n. 18 ed il fiume Tevere.

La proprietà è interamente riconducibile al Sig. _____, che la conduce in economia diretta con manodopera familiare e con l’impiego di n. 2 salariati fissi.

Trattasi di un'azienda agricola cerealicola-foraggera ad indirizzo zootecnico per la produzione di latte di bufala DOP.

I dati catastali della stessa sono riportati nella tabella 1.

Tabella 1 - Dati catastali

Comune di _____

Foglio	Particella	Qualità di coltura	Classe	Superficie Catastale ha. are. ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
31	630	Seminativo irriguo	1	15.30.00	3611,14	1203,71
.....		
	Totale			102.73.10		

La viabilità ed i collegamenti all'esterno dell'azienda sono di eccezionale comodità considerata la vicinanza con l'Autostrada del Sole, il Grande Raccordo Anulare di Roma e la via Salaria.

Data la grande comodità dei servizi viari di cui dispone, l'azienda e da considerare molto appetibile tra quelle collocabili nel medesimo segmento di mercato. Peraltro è da notare la scarsa offerta disponibile, al momento attuale, di proprietà con estensione simile (o superiore) in vendita. Tale aspetto, configura il mercato fondiario locale come caratterizzato da comportamenti oligopolistici da parte dell'offerta e oligopolipsonistici per quanti attiene all'offerta, anch'essa costituita da un numero limitato (ma pur sempre superiore all'offerta) di operatori interessati all'utilizzo a fini agricoli di tali superfici.

L'altezza media sul livello del mare e di circa 60 metri, la giacitura dei terreni è totalmente pianeggiante con terreni fertili profondi e totalmente irrigui mediante attingimento da falda artesia.

Dal punto di vista climatico il comune di _____ appartiene alla zona del lauretum, sottozona media calda. Nella carta fitoclimatica del Lazio la provincia di Roma è inclusa nella unità fitoclimatica n. 7 dove si manifestano in prevalenza le seguenti caratterizzazioni:

- Precipitazioni comprese tra 954 e 1166 mm di pioggia per anno;
- Apporti estivi compresi tra 103 e 163 mm
- Temperatura media piuttosto elevata (14.2)
- Aridità estiva da luglio ad agosto
- Freddo non intenso (T. min 10.5 C)
- Temperatura media delle minime nel mese più freddo comprese tra 0 e 0.3 C

Le brinate e la grandine non sono molto frequenti, seppur la presenza di gelate tardive (mesi di marzo e aprile) può talora compromettere la fioritura e allegagione delle colture autunno-vernine e i primi stadi dello sviluppo delle specie a semina primaverile.

Commentato [AC2]: Questo dovrebbe influenzare la componente specifica per il bene in questione del saggio di capitalizzazione

L'azienda è di dimensioni medio/grandi per il mercato fondiario in cui è collocata, si presenta in un unico corpo di forma rettangolare, dotata di una buona rete di strade interpoderali consortili che consentono un facile accesso ai vari appezzamenti per tutto l'anno.

La superficie complessiva è di Ha 102,731 e la ripartizione per destinazione d'uso è la seguente e viene esposta nella tabella 2 riassuntiva dei dati dichiarati nell'ultima domanda unica presentata presso il CAA _____ e acquisita in allegato alla presente relazione.

Tabella n. 2 - Riparto terreni aziendali

Superficie Totale	Ha 102,7310	100%
Superfici improduttive ha	Ha 2,3000	2,24%
Fabbricati e relative aree di pertinenza	Ha 0,8800	0,86%
Viabilità, tare, capezzagne e paddock	Ha 1,5200	1,48%
Superficie agricola utilizzata	Ha 98,0000	95,39%
Di cui in rotazione	Ha 84,0000	81,77%
Di cui fuori rotazione	Ha 14,0000	13,63%

Commentato [AC3]: La somma non è 100%

L'azienda è dotata dei seguenti fabbricati:

- Un fabbricato adibito a magazzino e rimessa macchine della superficie complessiva di 400 m² con struttura in muratura e copertura a tetto con lastre di fibrocemento;
- Una tettoia adibita a fienile di 800 m² con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata;
- Due stalle per bufale da latte capaci di ospitare 250 capi con annessa cisterna dei liquami e concimaia;
- Un silos orizzontale in muratura di 500 m³;

Commentato [AC4]: Età e caratteristiche strutturali, utili alla valutazione, sono descritte più avanti

La dotazione di macchine ed attrezzi è ben dimensionata e risponde alle ordinarie esigenze operative dell'azienda. La descrizione ed il valore a nuovo delle macchine con relativo costo di recupero è riportato nell'allegato "A".

Adottando la tradizionale metodologia di classificazione classica che distingue i terreni sotto il profilo della loro vocazione agricola, sviluppata dall'USDA (United States Department of Agriculture) e conosciuta come Land Capability Classification, possiamo affermare che i terreni in questione sono compatibili con la 2° classe: suoli che presentano limitate limitazioni che richiedono una opportuna scelta delle colture e/o moderate pratiche conservative.

I terreni sono infatti totalmente pianeggianti, presentano una composizione sabbio-limo-argillosa, profondi e con ottima fertilità.

L'azienda in passato ha effettuato sistemazioni idraulico-agrarie che determinano ottime condizioni agronomiche. Tali opere, realizzate per mantenere nel suolo le condizioni idriche ottimali alle necessità delle piante coltivate consistono nella realizzazione di fossi a cielo aperto con funzione di raccolta e smaltimento delle acque superficiali.

Sui terreni sono presenti 3 pozzi, che garantiscono in caso di necessità, una disponibilità idrica sufficiente per il fabbisogno aziendale; sono di conseguenza presenti impianti di irrigazione ai quali collegare gli irrigatori mobili per gli apporti idrici richiesti dalle varie colture praticate.

Nell'azienda è praticato un avvicendamento colturale che prevede, sullo stesso appezzamento la successione loiessa, mais, medica, medica, medica orzo. Fuori rotazione è presente un prato polifita permanente di ha 14.00.00

Le colture praticate sono considerate ordinarie per la zona.

I terreni, in base all'attuale utilizzazione, possono essere distinti come segue:

Commentato [AC5]: Superficie assestata

- Loiessa 14 Ha
- Mais 14 Ha
- Erba medica 1° anno 14 Ha
- Erba medica 2° anno 14 Ha
- Erba medica 3° anno 14 Ha
- Orzo 14 Ha
- Prato polifita 14 Ha

Per soddisfare le esigenze alimentari dell'allevamento e per mantenere il più costante possibile la composizione della razione alimentare, si è reso necessario coltivare l'erba medica "disetanea" in rotazione con altre colture. Ogni anno sarà presente in azienda un appezzamento di erba medica al 1° anno, uno al 2° anno ed uno al 3° anno.

Questa soluzione risolve la carenza di fieno di cui l'azienda ha bisogno evitando variazioni delle disponibilità di fieno negli anni (più basso al primo anno, crescente al 2° anno ed al 3° anno); Questa soluzione evita variazioni delle disponibilità di fieno negli anni (più basso al 1° anno, crescente al 2° anno ed al 3° anno).

La rotazione presente in azienda determina condizioni di fertilità omogenee con conseguenti produzioni sui diversi appezzamenti più o meno costanti. Unica variabile riscontrata è data dalle diverse situazioni meteorologiche non prevedibili;

Le produzioni di fieno, paglia, granella ed insilati sono tutte reimpiegate in azienda per l'alimentazione degli animali allevati.

2.2 Fabbricati

I fabbricati adibiti all'allevamento ed alla coltivazione del fondo che rientrano nella stima sono:

- Stalla per ricovero bufale in lattazione m² 2.400
- Stalla per ricovero bufale in asciutta, giovenche ed assiccatricce m² 1.200
- Fienile m² 800
- Capannone m² 400
- Silos a trincea m³ 500

I fabbricati sono di recente costruzione e si presentano in ottimo stato di conservazione grazie a costanti interventi di ordinaria manutenzione.

Per quanto riguarda la stalla utilizzata per il ricovero delle bufale in lattazione, la nursery, primo svezzamento (assiccatricci) e gli annutoli è un prefabbricato in cemento armato realizzata secondo criteri moderni di sicurezza con particolare attenzione al benessere animale ed al minore impegno manuale per l'allevatore.

La corsia di alimentazione permette il normale passaggio del carro miscelatore (foto n. 1).

La zona di riposo è costituita da 2 file di cuccette, posizionate testa a testa, con materassino.

La pavimentazione è a grigliato, questo sistema è stato scelto per non dover praticare una pulizia giornaliera e non disturbare gli animali con raschiatore e per diminuire le spese di manutenzione sulle attrezzature usate giornalmente.

Al di sotto del grigliato sono presenti delle fossette sottogrigliato collegate trasversalmente sotto la corsia di alimentazione.

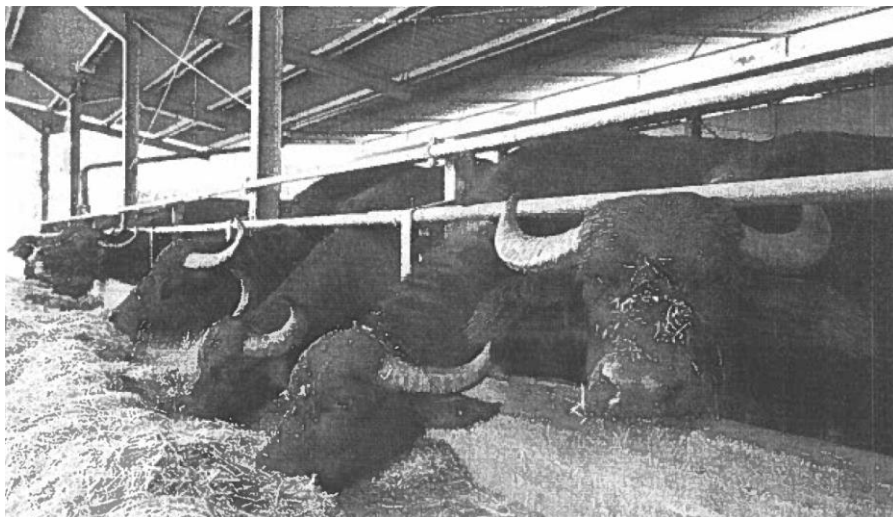
I liquami rimangono per circa 60 giorni prima di essere travasati nella cisterna circolare situata vicino alla stalla; adiacente alla stalla e per tutta la lunghezza della stessa è previsto un paddock (foto n. 2) esterno di m² 800 con relativa piscina;

All'interno della stalla è situato il robot per la mungitura automatica delle bufale al quale si accede da apposita corsia con relative uscita.

Il fabbricato principale presenta le seguenti dimensioni:

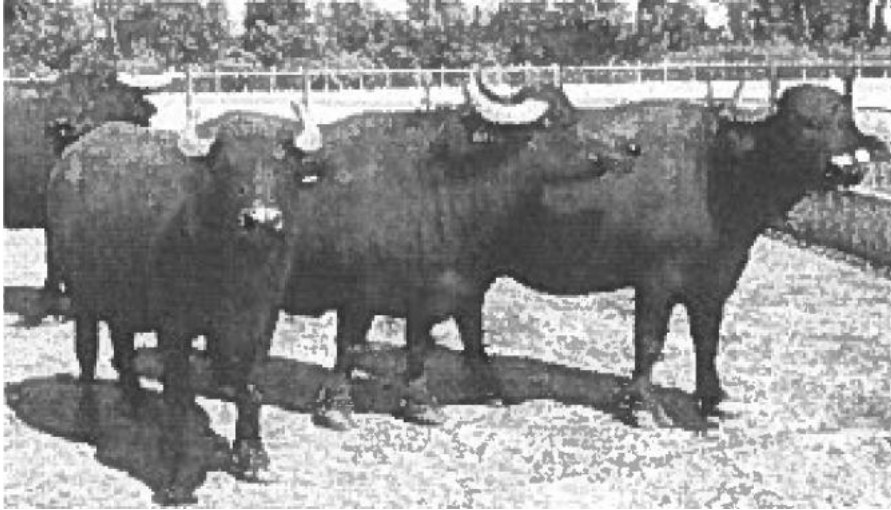
- Lunghezza m 120
- Larghezza m 20
- Altezza alla gronda m 4.30
- Altezza centrale m 6.80
- Tetto con cupolino centrale pendenza 25%;

Foto n. 1 corsia alimentazione



Commentato [AC6]: Ma non era in prefabbricato in c.a. ?

Foto n. 2 Paddock esterno



La stalla per ricovero delle bufale in asciutta, giovenche, presenta le seguenti dimensioni:

- Lunghezza m 60
- Larghezza m 20
- Altezza alla gronda m 4.30
- Altezza centrale m. 6.80
- Tetto con cupolino centrale pendenza 25%;

Anche in questo caso la stabulazione è libera, il prefabbricato è realizzato in cemento armato ed è suddiviso in zone omogenee per ospitare le bufale in asciutta e le giovenche.

La pulizia viene fatta con mezzi meccanici e le deiezioni animali vengono depositate in apposita concimaia confinante.

Adiacente alla stalla e per tutta la lunghezza della stessa e previsto un paddock esterno di m² 600 con relativa piscina.

La consistenza dei fabbricati presenti nel fondo risulta adeguata alle esigenze aziendali.

Ai fini della determinazione delle quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione che saranno determinate nel capitolo dedicato, si riportano nella tabella n. 3 i valori del costo di costruzione a nuovo.

Tabella n. 3 - determinazione del costo di costruzione dei fabbricati

Tipologia manufatto	Superficie/volume m ² o m ³	Costo unitario (€ m ² o m ³)	Costo complessivo (€)
Stalle (m ²)	3.600	350,00	1.260.000,00
Magazzino (m ²)	400	150,00	60.000,00
Fienile (m ²)	800	110,00	88.000,00
Silos (m ³)	500	50,00	25.000,00
Totale			1.496.000,00

Commentato [AC7]: Per valutare i fabbricati al valore di costo a nuovo devono ricorrere proprio situazioni particolari. Meglio un costo deprezzato. Costo impiantistica non separabile deve essere incluso (es. impianto di mungitura, refrigerazione, etc.). Per l'impiantistica un costo deprezzato in funzione della minore vita utile di queste componenti

Consistenza e caratteristiche dell'allevamento

In azienda è praticato l'allevamento di bufale di razza italiana per la produzione di latte di bufala DOP. Le caratteristiche dell'allevamento rilevate al momento della stima sono riportate nella tabella n. 4

Tabella n. 4 - caratteristiche dell'allevamento

Legenda:	
Peso medio capo adulto	Kg 600
Produzione media annua di latte per capo	Kg 2.100
Carriera produttiva	18 anni
Pubertà	24 mesi
Età primo parto	26-28 mesi
Durata media gravidanza	316 gg
Interparto (4 vitelli in 5 anni)	14-15 mesi
Periodo asciutta	3-4 mesi
Lattazione bufala	270 gg
Peso medio alla nascita	38-39 kg Maschi 35-36 kg femmine
% bufale in asciutta	30%
Qr = capi adulti/anni di lattazione	
Anni di lattazione	15
Tassi di concepimento con monta naturale	70%

L'organizzazione aziendale, considerata l'elevata competitività di questa specie ha giustamente previsto l'utilizzazione degli spazi suddividendoli per gruppi di età e per categoria produttiva.

A seguito del sopralluogo effettuato ed al fine di poter effettuare una corretta stima è stata rilevata la presenza dei seguenti animali:

- N. 120 bufale in lattazione;
- N. 36 bufale in asciutta;
- N. 12 giovenche;
- N. 13 annutole;
- N. 15 Assiccatice;

Per quanto riguarda l'alimentazione si tiene conto della suddivisione per categorie ed è attuata con i prodotti ricavati dal fondo aziendale consistenti in:

- Fieno di erba medica
- Fieno di prate polifita
- Insilato di mais
- Insilato di loiessa
- Granella di orzo

Sulla base delle rese medie ottenibili dai terreni del fondo, si quantifica la produzione foraggera espressa in U.F. riportate nella tabella n. 5

Tabella n. 5 - Determinazione della produzione foraggera espressa in U.F.

Commentato [AC8]: Produzioni e prezzi ORDINARI!

Tipo di prodotto	Superficie coltivata (Ha)	Produzione unitaria (q/Ha)	Produzione totale (q)	U.F. in 100Kg tale quale (n.)	U.F. Totali (n)
fieno di medica	42	140	5.880,00	56,80	333.984,00
fieno di prato polifita	14	120	1.680,00	45,00	75.600,00
insilato di mais	14	400	5.600,00	32,60	182.560,00
insilato di loiessa	14	200	2.800,00	25,80	72.240,00
granella di orzo	14	45	630,00	100,00	63.000,00
Totale	98		16.590,00		727.384,00

Per l'alimentazione delle bufale in lattazione si ricorre all'integrazione dei foraggi aziendali con integratori vitaminici con un apporto Ca/P uguale a 1:1/1:1.5 in ragione di 150/200 gr/capo/gg.

Il fabbisogno alimentare relative alla singola categoria ed a tutto l'allevamento, in considerazione dei gruppi presenti in stalla, e riportato nelle tabelle n. 6 e n. 7.

Tabella n. 6 - Calcolo fabbisogno UFL/S.S./P.d.-capo/giorno

Indice	Bufala 6 q.li 12 lt/gg		Bufala 6 q.li asciutta		Giovenche	
Mantenimento	Kg	12,00	Kg	12,00	Kg	9,00
S.S. Produzione	Kg	4,80				
Totale	Kg	16,80	Kg	12,00	Kg	9,00
Mantenimento	n.	4,50	n.	4,50	n.	3,40
UFL Produzione	n.	7,80				
Totale	n.	12,30	n.	4,50	n.	3,40
Mantenimento	Kg	0,36	Kg	0,36	Kg	0,27
P.d. Produzione	Kg	0,84				
Totale	Kg	1,20	Kg	0,36	Kg	0,27

Tabella n. 7 - Calcolofabbisogno UFL/S:S/P.d. - stalla/anno

Indice	Bufale in lattazione	Bufale in asciutta	Giovenche	Totale
S.S.	735.840,00	157.680,00	39.420,00	932.940,00
P.d.	52.560,00	4.730,40	1.182,60	58.473,00
UFL	538.740,00	59.130,00	14.892,00	612.762,00

Dal confronto tra la quantità complessiva di UFL disponibile in azienda (727.384 U.F.L.) e quella necessaria a coprire il fabbisogno annuale dell'intera mandria (612.762 U.F.L.) risulta un'eccedenza che in parte viene utilizzata per alimentare le annutole e le asseccatice mantenendo come scorta la parte in esubero.

Dai documenti contabili degli anni precedenti e dal registro di stalla non si riscontrano sostanziali modifiche nella composizione della mandria, pertanto al fine della determinazione dell'utile lordo di stalla si farà riferimento ai dati sopra riportati, che corrispondono al numero dei capi allevati.

In tabella n. 8 viene riportata la stima del valore del bestiame presente in azienda.

I prezzi di valutazione sono quelli medi provinciali riconosciuti ai fini dei rimborsi per gli animali abbattuti ai sensi della legge n. 218 del 2/6/1988.

Tabella n. 8 – Valore del bestiame presente in azienda

Categoria di animale	n. Capi	€/Capo	Totale €
Bufale	156	1.960,00	305.760,00
Giovenche	12	2.260,00	27.120,00
annutole	13	1.750,00	22.750,00
asseccatice	15	920,00	13.800,00
vitelli	10	920,00	9.200,00
Totale			378.630,00

Criteri e procedimenti di stima

L'azienda ha optato per il regime ordinario IVA per le imprese agricole, pertanto, ai fini della stima i dati vengono rilevati dalla denuncia annuale.

Commentato [AC9]: DATI ordinari! Non consuntivo di bilancio

Si procede alla valutazione dei terreni e dei fabbricati separatamente dalle scorte e dai macchinari. Per quanto riguarda il terreno ed i fabbricati rurali, il criterio di stima utilizzato è la capitalizzazione del Beneficio fondiario ordinario del fondo:

$$V = Bf/r$$

Il Beneficio fondiario è ottenuto dal bilancio preventivo del fondo:

$$Bf = PLV - (Q+Sv+Sa+St+I+Tr)$$

Al valore così ottenuto sarà aggiunto il valore delle scorte, determinato utilizzando il criterio della comparazione con i prezzi di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, attraverso un procedimento sintetico.

Determinazione della Produzione Lorda Vendibile

La PLV dell'azienda e data dalla somma dei ricavi: utile lordo di stalla, vendita dei prodotti ed aiuti pubblici.

Utile lordo di Stalla

L'Utile Lordo di Stalla (ULS) e ottenuto dalla seguente formula:

ULS = (inventario finale+ vendite + morti) - (inventario iniziale + acquisti + nascite)

Considerato che la composizione dell'allevamento varia con ii passaggio di categoria, con l'allevamento per rinnovo dell'anno in corso e per le vendite di fine carriera, e che non si effettuano acquisti in quanto viene praticata la rimonta interna, l'equazione sopradetta si puo semplificare:

ULS = Vendite -spese smaltimento

I calcoli dell'ULS sono riportate in tabella n. 9

Tabella n. 9 - Utile lordo di stalla

Inventario iniziale			Inventario finale		
voce	quantità n.	prezzo €	voce	quantità n.	prezzo €
Bufale	156	1,35 * Kg	Bufale	158	1,35 * Kg
Giovenche	12	2.260,00	Giovenche	13	2.260,00
Annutole	13	1.750,00	Annutole	15	1.750,00
assiccaticce	15	920,00	assiccaticce	10	920,00
Sub totale		190.030,00	Sub totale		192.810,00
Nascite vitelli	96		Vendite		
			Bufale	10	1,35 * Kg
			smaltimento		
			vitelli	83	€ 0,4 Kg
			Morti	3	
Totale	292	190.030,00	Totale	292	199.582,00

Commentato [AC10]: Qualcosa non torna non è possibile che tutti i nati siano vitelli maschi da smaltire. Inoltre incongruenze con tabella 8

ULS = Scarico · carico

ULS = Scarico

ULS = 9.552,00 €

Come è noto il bufalo non è una specie apprezzata per la carne, di conseguenza, non essendoci un mercato attivo di questo prodotto, gli individui nati ed eccedenti il normale rinnovo per mantenere una normale consistenza dell'allevamento, vengono smaltiti a spese dell'azienda. In particolare i vitelli sono destinati al macello appena scolostrati al prezzo di € 0,40 al Kg.

Per le bufale a fine carriera invece è previsto un corrispettivo dovuto sulla base della classe in cui è classificato l'animale che va € 0.85 ad € 1.75 al Kg.

I prezzi riportati sono frutto di indagini di mercato effettuate nel territorio considerate, dove questo sistema di smaltimento è praticato.

Vendita dei prodotti

L'allevamento prevede la produzione di latte da destinare all'industria casearia per la trasformazione in mozzarella di bufala DOP. La produzione media dell'allevamento (primipare e pluripare) è di 21 q.li/capo all'anno.

Il bufalo appartiene ad una specie epistagionale tendenzialmente stagionale, con ripristino dell'attività ovarica in fotoperiodo decrescente, cioè con la massima efficienza in autunno e concentrazione dei parti tra autunno ed inverno.

Questa rappresenta un notevole limite per l'allevatore il quale avrebbe interesse a disporre della massima produzione in primavera/estate, quando il prezzo del latte subisce

un notevole incremento sia per una maggiore richiesta di mozzarella da parte del consumatore, sia per la scarsità di prodotto reperibile sul mercato.

Il prezzo medio del latte pagato all'azienda nell'ultimo periodo è stato di € 1,40/lit.

Tabella n. 10 – Calcolo vendita prodotti dell'allevamento

Prodotto	n. capi in lattazione	Produzione unitaria annua (t./capo)	Produzione totale (t)	Prezzo (€/t)	importo (€)
latte	120	2,1	252	1.400,00	352.800,00

Il letame, i liquami e le produzioni relative ai terreni risultano impiegati tutti in azienda.

Aiuti pubblici

Per l'azienda sono previsti degli incentivi a fine anno per recuperare circa il 20% del costo sostenuto per lo smaltimento dei vitelli, ed è pari ad € 265,00 ed aiuti pubblici per titoli pari ad € 17.500,00 e quindi per complessivi € 17.765,00.

La Produzione Lorda Vendibile totale dell'azienda è la seguente:

$$PLV \text{ tot.} = ULS + \text{Vendita prodotto} + \text{Aiuti pubblici}$$

$$PLV = 9.552,00 + 352.800,00 + 17.765,00$$

$$PLV = 380.117,00 \text{ €}$$

Commentato [AC11]: Problemi nell'inclusione degli aiuti PAC nella PLV che dovrebbe essere costante di lungo periodo....

Determinazione delle voci passive nel bilancio aziendale

Quote

Le quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione sono calcolate secondo le seguenti modalità:

1. Capitale fondiario

- Per i fabbricati la quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione viene stimata all'1,30% del costo di costruzione;
- Per le sistemazioni e la viabilità è stato considerato un costo medio annuale relativo alla sistemazione dei canali e delle strade interne e capezzagne quantificato in € 18/ha;

2. Capitale agrario

- Per le scorte (foraggi) è stata calcolata l'assicurazione al 2%, come percentuale per la copertura del rischio incendio, sul valore delle scorte mediamente presenti all'11 novembre;
- Per il bestiame è stata calcolata una quota di assicurazione pari al 3% del valore;
- Per le macchine e gli attrezzi la quota di reintegrazione è stata calcolata con la formula dell'ammortamento lineare $Qa = \frac{Vn - Vr}{n}$ dove:

Vn = valore a nuovo

Vr = Valore di recupero

n = durata tecnica del bene

Le quote di manutenzione ed assicurazione sono rispettivamente del 5% e del 2%.

Commentato [AC12]: O ammortamento o reintegrazione.....

Tabella n. 11- Determinazione Quote

oggetto	tipo di quote	quota %	Valore (€)	importo quota (€)
Capitale Fondiario				
Fabbricati	reintegrazione			
	manutenzione	1,3	1.496.000,00	19.448,00
Sistemazione e vibilità	assicurazione			
	manutenzione	18,00 €/ha	98	1.764,00
Capitale Agrario				
macchine e d attrezzi	reintegrazione			29.851,30
	manutenzione	5%		13.462,10
	assicurazione	2%	269.242,00	5.384,84
Prodotti di scorta all'11 novembre	assicurazione	1,80%	11.900,00	214,2
	assicurazione	3%	397.930,00	11.937,90
Bestiame				
			Totale	70.124,44

Spese varie

Le spese varie sono la somma dei materiali e dei servizi, suddivisi per comparto produttivo. Queste sono costituite da capitali circolanti e servizi extra-azlendali:

- Carburanti
- Lubrificanti
- Sementi
- Concimi
- Antiparassitari

- Diserbanti
- Spese veterinarie
- Parcelle professionali
- Etc.

Dall'analisi dei documenti contabili relativi agli anni precedenti, messi a disposizione dalla proprietà e dal conteggio dei fabbisogni ordinari dell'azienda, si è stimato l'ammontare delle spese varie per un importo pari al 15% del PLV.

Commentato [AC13]: Attenzione ai valori %

$$\text{Spese varie} = \text{PLV} \times 15\% = 380.117,00 \cdot 15\% = 57.017,55 \text{ €}$$

Tributi

L'azienda non è soggetta all'IMU ai sensi dell'Art. 1, Comma 13, L. 208 del 28/12/2015. a) in quanto i terreni sono posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;

L'azienda non è soggetta all'IRAP in virtù della Risoluzione n. 93/E di ieri, 18 luglio 2017, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i seguenti chiarimenti: tra i soggetti che non sono passivi dell'imposta, anche *"i soggetti che esercitano una attività agricola ai sensi dell'articolo 32 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, i soggetti di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227, nonché le cooperative e i loro consorzi di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601"*

I contributi considerati sono quelli dovuti per la manutenzione delle strade consortili ammontanti ad 6.000,00.

L'I.V.A. applicata in azienda riferita al regime normale con versamento della differenza in sede di denuncia tra quanto incassato per la vendita del latte e del bestiame e le spese sostenute, per le quali non avendo contezza delle spese specificatamente ed effettivamente effettuate si riporta il dato dell'ultima denuncia IVA con versamento dell'importo di € 3.500,00

I tributi complessivi ammontano ad € 9.500,00 e sono dalla somma delle quote consortili dovute (€ 6.000,00) ed il debito IVA (€ 3.500,00);

Commentato [AC14]: Se in regime ordinario iva, non va considerato il debito iva tra le spese, e tutte le voci del passivo/attivo vanno indicate al netto iva. Diverso il caso se si optasse per il regime speciale iva per il settore agricolo

Commentato [AC15]: Qui andrebbero invece inclusi i costi per gli oneri previdenziali INPS dell'imprenditore e familiari

Salari

Come riportato nella descrizione dell'azienda, la conduzione del fondo è assicurata oltre che dal proprietario coltivatore diretto da due salariati a tempo pieno ed indeterminate. Il calcolo è stato effettuato sulla base del nuovo contratto per il periodo 1/1/2016-31/12/2019 operai specializzati €1.464,36 retribuzione oraria € 8,86 contributi previdenziali e assistenziali 45.93% di cui 37.09% a carico azienda.

Tabella n. 12 - calcolo salari

tipo contratto	tariffa	quantità	unità di misura	importo
Salariato fisso				
Salario base	1.464,36		mese	20.501,04
Straordinario (€ ora)	11,08	80,00		886,00
Straordinario festivo (€ ora)	12,40	80,00		992,32
Premio produzione latte (€ /t)	75,00	25,00		1.875,00
Sub totale				24.254,36
Ccontributi prev.li e assistenziali (37,09%)	37,09			8.995,94
Totale per operaio				33.250,30
Totale per due operai				66.500,60

Stipendi

Gli stipendi sono calcolati con una percentuale del 7% sul PLV

Commentato [AC16]: Percentuale alta, magari include altre voci non considerate nelle precedenti

$$\text{Stipendi} = 380.117,00 * 7\% = 26.608,19 \text{ €}$$

Interessi

Gli interessi sono calcolati sul capitale di scorta (macchine, e attrezzi, bestiame, prodotti di scorta) e sul capitale di anticipazione (spese varie, tributi, salari e stipendi).

Sul capitale di scorta gli interessi vengono conteggiati per tutto l'anno in quanto la presenza del capitale incide per tutto l'anno.

Per le macchine ed attrezzature gli interessi sono stati calcolati su un valore mediamente presente dato dal calcolo seguente: $(\text{valore a nuovo} - \text{valore di recupero})/2$ al tasso del 3%; per il capitale di anticipazione l'interesse utilizzato è stato sempre del 3% ed il periodo considerato è stato di 6 mesi; (tabella n. 13)

Tabella n. 13 - calcolo interessi sul capitale di scorta

oggetto	valore a nuovo (€)	valore di recupero (€)	valore mediamente presente (€)
Macchine e attrezzi	269.242,00	37.000,00	116.121,00
Bestiame	378.630,00		378.630,00
prodotti di scorta	11.900,00		11.900,00
totale capitale di scorta			506.651,00
saggio interesse			3%
interessi sul capitale di scorta			15.199,53

Tabella n. 14 - calcolo interessi sul capitale di anticipazione

Oggetto	importo
Spese varie	57.017,55
tributi	9.500,00
Salari	66.500,60
Stipendi	26.608,19
Totale capitale in circolazione	159.626,34
Coefficiente di anticipazione	50%
Capitale di anticipazione	79.813,17
Saggio interesse	3%
Interessi sul capitale di anticipazione	2.394,40

L'ammontare complessivo degli interessi è pari a: 15.199,53 + 2.394,40 = € 17.593,93

Determinazione del beneficio fondiario

Il calcolo del beneficio fondiario è riportato nella tabella n. 15

Tabella n. 15 Calcolo Beneficio Fondiario

Oggetto	Importi parziali €	Importi totali €
PLV		380.117,00
COSTI		247.344,71
Quote	70.124,44	
Spese varie	57.017,55	
tributi	9.500,00	
Salari	66.500,60	
stipendi	26.608,19	
interessi	17.593,93	
B.F. Totale		132.772,29

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla redditività media dei titoli pubblici (BTP) opportunamente deflazionati.

I dati sono stati rilevati dal Dipartimento del tesoro che ha registrato nell'anno 2017 un saggio medio dei Btp a 10 anni pari al 2,14% ed il tasso di inflazione è stato pari all'0,30%.

Tabella n. 16 - Determinazione saggio di capitalizzazione

Saggio nominale medio di rendimento dei titoli pubblici (Btp 10 anni)	r1	2,14%
Saggio di Inflazione	r2	0,30%
Saggio reale = $(r1-r2)/(1+r2)$		1,42%

Commentato [AC17]: Ok fino a questo punto ma manca il beta di settore che è almeno 2-2,5%

Capitalizzazione del valore

Tabella n. 17 capitalizzazione del B.f.

Beneficio fondiario	132.772,29 euro
Saggio di capitalizzazione	1,42%
Valore totale capitale fondiario	9.350.161,27 euro

Commentato [AC18]: Esagerato! Tolti i fabbricati stimati circa 1.500.000 avremmo circa 78.000 euro/ha. Considerando un saggio corretto del 1,42% + 2% = 3,42% Si otterrebbe un valore totale del capitale fondiario di 3.882.230,7. In questo caso tolti i fabbricati circa 23800 euro/ha. Più verosimile

Conclusione e stima

Al valore sopra determinato, in quanto trattasi di una stima a "cancelli chiusi", si deve aggiungere il valore del capitale costituito dalle scorte presenti in azienda:

- Bestiame
- Macchine ed attrezzi
- Prodotti di scorta

Come anticipato in relazione, tutti i dati sono riferiti alla data dell'11 novembre in coincidenza con l'inizio dell'annata agraria.

I valori sono riportati nella tabella n. 18

Tabella n. 18- Determinazione delle aggiunte

Oggetto	Valore (€)
Bestiame	397.930,00
Macchine ed attrezzi	239.390,70
Prodotti di scorta	11.900,00
Totale	649.220,70

Commentato [AC19]: Valore bestiame da tabella 8 diversa da valori utilizzati per ULS
Macchine a valore nuovo (vedi allegato A) Caso decisamente inverosimile

Il valore che viene definitivamente attribuito all'azienda agricola " _____ " con la presente relazione e stima ammonta a:

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| • Valore di capitalizzazione | € 9.350.161,27 |
| • Aggiunte | € <u>649.220,70</u> |
| Totale | € 9.999.381,97 |

Totale con arrotondamento 10 milioni di euro.

Tanto si doveva in esecuzione dell'incarico ricevuto

_____ 25 giugno 2018

dott. _____

Spunti di riflessione:

il carico di bestiame viene in tutti manuali riferito alle capacità di produzione di alimenti per l'allevamento. Oggi però i limiti probabilmente sono altri:

benessere animale -> idoneità strutture presenti in azienda

capacità stoccaggio reflui zootecnici (probabilmente siamo in ZVN) con ridotto periodo di distribuzione sui terreni

Dotazione di piano di smaltimento reflui e idoneità delle superfici disponibili allo smaltimento in funzione del carico di bestiame (alle volte è l'elemento che dimensiona tutta la stalla)

Spese di gestione forse stimate un po' troppo basse, mancano ad esempio costi dei contributi per la manodopera familiare

Saggio di capitalizzazione troppo basso

Valore dei fabbricati e impianti al nuovo ma la realtà

Allegato "A" Descrizione delle macchine e degli attrezzi

Tipo di macchina	Durata anni	Valore a nuovo (Euro)	Valore di recupero (Euro)	Quote di reintegrazione (Euro)
Trattrice cv 120	12	49.042,00	6.000,00	3.586,83
Trattrice cv 90	8	35.500,00	3.500,00	4.000,00
Trattrice cv 90 due ruote moti	6	33.000,00	3.500,00	4.916,67
Aratro bivomere	12	9.500,00	1.500,00	666,67
Spandiconcime	3	2.500,00	300,00	733,33
Spandiliquame	6	6.000,00	1.000,00	833,33
Spandiletame	6	7.500,00	1.000,00	1.083,33
Erpice rotante	12	12.000,00	3.000,00	750,00
Seminatrice pneumatica	12	13.500,00	2.000,00	958,33
Barra irroratrice	13	3.500,00	500,00	230,77
Barra falciante rotativa	13	6.200,00	500,00	438,46
Forca carica balle	12	6.500,00	1.500,00	416,67
rotoimballatrice	8	23.000,00	4.000,00	2.375,00
Giravoltafieno	12	7.000,00	1.500,00	458,33
Ranghinatore	12	6.500,00	1.000,00	458,33
Rimorchio per balle	7	8.500,00	2.000,00	928,57
Carro cisterna	5	3.000,00	300,00	540,00
Irrigatori mobili n. 3	5	30.000,00	2.700,00	5.460,00
silos per orzo	3	2.500,00	200,00	766,67
Ripuntatore	12	4.000,00	1.000,00	250,00
Totale		269.242,00	37.000,00	29.851,30

Commentato [AC20]: A prima vista mancano macchine per impianto irrigazione (pompe, etc.) se non presente fornitura energia elettrica anche necessario gruppi elettrogeni etc.
Anche necessaria qualche altra macchina per le operazioni colturali connesse con l'avvicendamento indicato in relazione.
Non sono indicate in relazione quali attività sono esternalizza (es. forse raccolta orzo, raccolta insilato, etc.)