

# Cosa è l'estimo

- L'estimo è la disciplina che si occupa di “stimare” il valore monetario di un bene

# Campi di applicazione dell'estimo

- Prevalentemente privatistici:
  - Compravendite
  - Successioni ereditarie
  - Liquidazioni per fallimento
  - Garanzie bancarie
  - Stime danni
    - Privati
    - Ambientali
  - Ecc.

# Definizioni

- Valore di mercato:
  - E' il valore che storicamente si è avuto in una compravendita già avvenuta
- Valore di stima
  - Rappresenta una previsione del valore di mercato
- Differenze fra valore di mercato e valore di stima
  - Esistono e possono dipendere da:
    - Particolari condizioni del venditore
    - Particolari condizioni dell'acquirente
    - Fenomeni contingenti non considerati nella stima
    - Informazioni errate o incomplete
    - Ecc.

# Il criterio di stima

(detto anche aspetto economico)

- Il valore di un bene può essere **stimato** sulla base di diversi criteri:
  - “un bene ha un valore perché il mercato glielo attribuisce”: **criterio del valore di mercato.**
  - “un bene vale perché per realizzarlo si è dovuto sostenere una spesa”: **criterio del valore di costo.**
  - “un bene vale perché mi consente di ottenere un reddito”: **criterio del valore capitale del reddito.**

# ... segue criteri di stima

- “un bene vale perché può essere trasformato in qualcosa di utile”: **criterio del valore di trasformazione.**
- “il valore del bene deriva dal fatto che sul mercato esistono beni che hanno la stessa utilità”: **criterio del valore di surrogazione**

# Normalità e ordinarietà

- Una delle principali cause di differenza fra valore di stima e valore di mercato deriva da particolari condizioni del venditore e/o dell'acquirente.
- **Stime in condizioni di attualità:** si conosce il venditore e/o l'acquirente, la stima è riferita specificamente a questi soggetti.
  - Per esempio stima dei danni
- **Stime in condizioni di normalità e ordinarietà:** non si conosce l'acquirente.
  - La maggior parte delle stime

# ... segue normalità e ordinarietà

- Nelle stime di normalità e ordinarietà i dati su cui si basa la stima sono quelli **più probabili**.
  - Se i dati sono di natura tecnica si parla di “normalità”
  - Se i dati riguardano le capacità imprenditoriali dell’acquirente si parla di “ordinarietà”.

# Ricapitolando...

## Il procedimento di stima

1. Definire il quesito e lo scopo della stima
2. Scegliere il criterio di stima
3. *Individuare il procedimento di stima più appropriato*
4. Raccogliere i dati
  - *Attualità*
  - *Normalità/ordinarietà*
5. Relazione di stima



# Un semplice esempio

- 1. Quesito della stima:
  - Vendita in piedi di un lotto boschivo di proprietà pubblica tramite asta al rialzo
  - **Scopo:** stimare la base d'asta
- 2. Definizione del criterio di stima
  - Valore di trasformazione
- 3. Procedimento di stima
  - Stima al valore macchiatico

- 4. Raccolta dei dati

- Condizioni di normalità/ordinarietà: non si conosce l'acquirente.

- **Normalità**

- Il valore di macchiatico dipende da molti dati tecnici:
  - prezzo degli assortimenti, rendimenti di lavorazione ecc.
- Si devono individuare i dati più probabili

- **Ordinarietà**

- Il valore di macchiatico dipende anche dal grado di specializzazione delle attrezzature utilizzate.
  - trattore articolato specializzato oppure trattore agricolo adattato
  - Gru a cavo a stazione motrice mobile oppure vvallamento manuale
- E' necessario scegliere il metodo applicato dalla maggior parte degli imprenditori che costituiscono il mercato di riferimento

- 5. Relazione di stima

# I procedimenti di stima

- Alcune stime possono essere piuttosto complesse:
  - Stima di proprietà forestali composte da boschi di diversa specie, età e fertilità
  - Stima di aziende complesse, con fabbricati, boschi, campi, ecc.
- Per alcuni settori si sono sviluppati procedimenti estimativi specialistici
  - **Estimo forestale**
  - Estimo rurale
  - Estimo immobiliare
  - (numismatica, estimo artistico, ecc.)

# Caratteristiche azienda agraria

- Fattori produttivi
- Dimensione
- Forma giuridica

# Fattori produttivi

❖ capitale (terra)

❖ lavoro

❖ rischio

# (Terra)

- *Superficie Totale*
- *Superficie agricola utilizzata (SAU)*
- *Superficie agricola non utilizzata*
- *Altra*
  
- **SAU**:  
Seminativi (cereali, ortive, ecc. ), coltivazioni permanenti (vite, fruttiferi, ecc. ), prati permanenti e pascoli

# Capitale

I capitali investiti in un'azienda agraria possono essere suddivisi in due categorie: capitale fondiario e capitale agrario.

- Il capitale fondiario è costituito dalla terra e dai miglioramenti fondiari. È un capitale fisicamente immobile.
- Il capitale agrario è costituito dai mezzi produttivi fisicamente mobili che vengono utilizzati al fine di ottenere la produzione

# ...capitale

Altre classificazioni:

- capitali a *fecondità semplice*
- capitali a *fecondità ripetuta*
  
- *capitale di scorta*
- *capitale di anticipazione*



# Lavoro

- **Definizione di lavoro agricolo** (ISTAT, Censimento generale dell'agricoltura, 2000):

*I lavori agricoli sono quelli che contribuiscono al conseguimento della produzione agricola, forestale e zootecnica, ad eccezione dei lavori domestici (pulizia dell'abitazione, preparazione dei pasti per la famiglia, ecc.). Sono considerati lavori agricoli, purché effettuati dalla manodopera aziendale, la direzione e la sorveglianza dei lavori, l'organizzazione e la gestione aziendale, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti nonché la manutenzione di fabbricati, macchine ed impianti ed il trasporto per conto dell'azienda. Sono esclusi i lavori effettuati dalla manodopera aziendale presso altre aziende agricole, nonché i lavori di stoccaggio, condizionamento, trasformazione, vendita e trasporto dei prodotti di altre aziende. E' esclusa la manodopera fornita da imprese di esercizio e noleggio di mezzi meccanici, da imprese industriali o a titolo di aiuto reciproco.*

# **Rischio**

- Rischio di MERCATO
- Rischio AMBIENTALE

A tale rischiosità non corrisponde però una più elevata remunerazione del capitale investito !!!

- Rischio di CREDITO

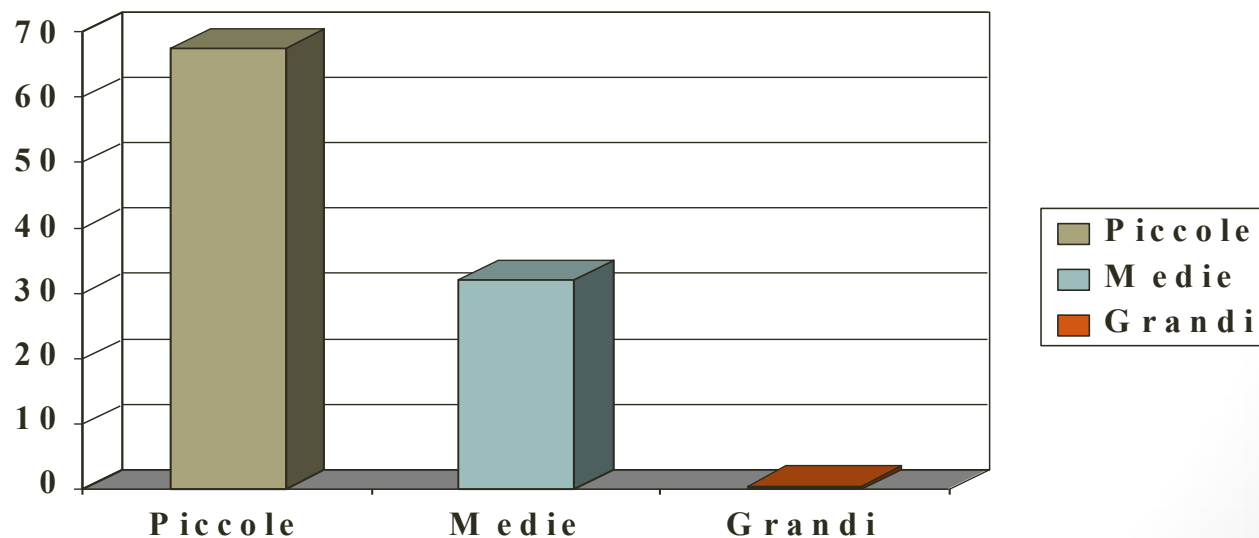
# Dimensioni

✓ 67,5% PICCOLE (fatturato < 10.000 euro)

✓ 32% MEDIE (10.000 euro < fatturato < 500.000 euro)

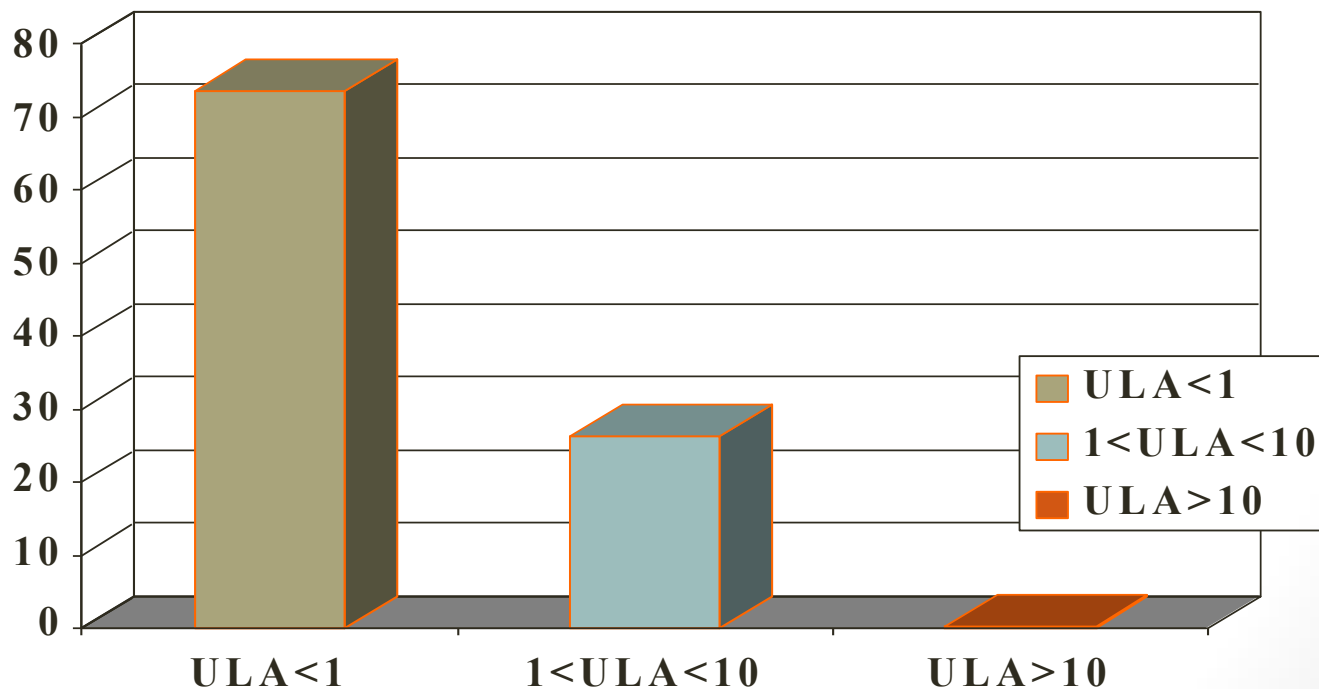
✓ 0,5% GRANDI (fatturato > 500.000 euro)

(Fanfani Roberto, 2009)



# ...dimensioni

**ULA** (unità-lavorative-anno): numero medio mensile di dipendenti occupati a tempo pieno durante un anno



# Capitale dell'azienda agricola

Dott. Alfonso Casalena

# FASI DELLE ANALISI DI BILANCIO

- RICLASSIFICAZIONE STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO
- CALCOLO INDICI
- SISTEMA DI COORDINAMENTO DEGLI INDICI AI FINI INTERPRETATIVI
- CALCOLO FLUSSI FINANZIARI E MONETARI
- COSTRUZIONE RENDICONTO FINANZIARIO E MONETARIO
- INTERPRETAZIONE GLOBALE

# RICLASSIFICAZIONE

- RICLASSIFICARE VUOL DIRE ORDINARE, RAGGRUPPARE, DISPORRE LE VOCI DI BILANCIO IN MANIERA DIFFORME DA COME SONO SOLITAMENTE PRESENTATE

# CRITERI DI RICLASSIFICAZIONE

- OGNI CRITERIO DI RICLASSIFICAZIONE SI COLLEGA AD UNO SPECIFICO FINE CONOSCITIVO CHE SI DESIDERA RAGGIUNGERE

Scopo conoscitivo



Critero di  
riclassificazione



# CRITERI DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE

- **CRITERIO DI RICLASSIFICAZIONE:**

- **FINANZIARIO**

- **DELLA PERTINENZA GESTIONALE**

- **FINALITA' CONOSCITIVA PERSEGUIBILE:**

- **COMPRENSIONE SITUAZIONE**

- **FINANZIARIA AZIENDALE**

- **CONTRIBUTO DELLE DIVERSE GESTIONI**

# CRITERI DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO

- **CRITERIO DI RICLASSIFICAZIONE:**
  - **FUNZIONALE O PER DESTINAZIONE ECONOMICA**
  - **VALORE AGGIUNTO**
  - **MARGINE DI CONTRIBUZIONE**
- **FINALITA' CONOSCITIVA PERSEGUIBILE:**
  - **STABILIZZATA CAPACITA' DI REDDITO**
  - **ECONOMICITA' SOCIALE**
  - **ASPETTI STRUTTURALI E INTERNI**

# RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE SECONDO CRITERI FINANZIARI

- Gli investimenti sono riclassificati secondo il loro grado di liquidabilità ovvero secondo il tempo di trasformazione in denaro entro una durata convenzionale del ciclo produttivo pari ad un anno;
- I finanziamenti sono riclassificati secondo il loro grado di esigibilità ovvero secondo la loro scadenza entro una durata convenzionale pari ad un anno

# RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE SECONDO CRITERI FINANZIARI

- ATTIVITA'
- 1) Attivo circolante
  - Liquidità immediate
  - Liquidità differite
  - Disponibilità
- PASSIVITA'
- 1) Passività correnti
- 2) Passività consolidate
- 3) Patrimonio Netto
  - Capitale sociale

# RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE SECONDO CRITERI FINANZIARI

## 2) Attivo

Immobilizzat

o

-Immobilizzazioni  
Materiali

-Immobilizzazioni  
Immateriali

-Immobilizzazioni  
Finanziarie

- Riserve di Utili
- Riserve di capitale
- Utili/Perdite portate a nuovo
- Utile/Perdita d'esercizio

# ATTIVO CORRENTE

## *Liquidità immediate*

valori in cassa

+ banche c/c attivi e postali

+ titoli a immediato smobilizzo

# ATTIVO CORRENTE

## *Liquidità differite*

- crediti vs clienti, cambiali attive
- + altri crediti a breve termine
- fondo svalutazione crediti
- + titoli realizzabili a breve termine
- + ratei attivi

# ATTIVO CORRENTE

## *Disponibilità*

- materie prime e materiali di consumo
- + semilavorati e prodotti in lavorazioni
- + prodotti finiti e merci
- + anticipi su forniture per il magazzino
- + risconti attivi



# ATTIVO IMMOBILIZZATO

## *Immobilizzazioni materiali*

- immobili civili e terreni
- + immobili industriali e commerciali
- + impianti, macchinari ed attrezzature
- + mobili, arredi e macchine d'ufficio
- + automezzi
- fondo ammortamento
- + anticipi su forniture di immobilizzazioni

# ATTIVO IMMOBILIZZATO

## *Immobilizzazioni immateriali*

- concessioni, brevetti, licenze e marchi
- + spese d'impianto e di ampliamento
- + spese per studi e ricerche
- + avviamento
- + altri oneri pluriennali

# ATTIVO IMMOBILIZZATO

## *Immobilizzazioni finanziarie*

depositi cauzionali

+ crediti a medio e lungo termine

+ partecipazioni

+ altri titoli non disponibili

# PASSIVITA' CORRENTI

## *Passività correnti*

- banche c/c passivo
- + debiti v/ fornitori e cambiali passive
- + debiti v/ personale e altri enti
- + parte corrente dei debiti a medio e lungo termine
- + altri debiti
- + fondi imposte correnti
- + anticipi da clienti
- + ratei e risconti passivi

# PASSIVITA' CONSOLIDATE

## *Passività consolidate*

Prestiti obbligazionari (al netto della quota da rimborsare entro l'anno)

- + mutui bancari a medio lungo termine
- + altri debiti a medio lungo termine
- + fondo trattamento di fine rapporto
- + fondo imposte differite
- + altri fondi durevoli per oneri e rischi

# PATRIMONIO NETTO

## *Patrimonio netto*

capitale sociale

- + fondo sovrapprezzo azioni
- + riserva legale
- + riserva statutaria e straordinaria
- + riserva di rivalutazione
- + altre riserve
- + utili portati a nuovo
- perdite portate a nuovo
- + utile d'esercizio
- perdite di esercizio

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- I COMPONENTI ECONOMICI DI REDDITO POSITIVI E NEGATIVI SONO RICLASSIFICATI IN FUNZIONE DELLE AREE FUNZIONALI CHE LI HANNO PRODOTTI
- LO SCOPO E' QUELLO DI RILEVARE IL CONTRIBUTO DELLE DIVERSE AREE ALLA FORMAZIONE DEL REDDITO ATTRAVERSO LA DETERMINAZIONE DI SPECIFICI RISULTATI INTERMEDI

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- LE DIVERSE AREE VENGONO RAGGRUPPATE IN DUE INTERCONNESSI MACROCIRCUITI:
  - LA GESTIONE CORRENTE
  - LA GESTIONE EXTRA-CORRENTE
- LA GESTIONE CORRENTE ACCOGLIE TUTTE LE OPERAZIONI RIPETITIVE DI ACQUISTO – PRODUZIONE – AMMINISTRAZIONE E VENDITA



# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- LE AREE CHE INTERESSANO LA GESTIONE CORRENTE SONO:
  - L'Area Produttiva od Industriale
  - L'Area Commerciale
  - L'area di Ricerca & Sviluppo
  - L'area Amministrazione

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- LE AREE CHE INTERESSANO LA GESTIONE EXTRA-CORRENTE SONO:
  - L'Area della Gestione Finanziaria
  - L'Area della Gestione Patrimoniale
  - L'Area della Gestione Straordinaria
  - L'Area della Gestione Tributaria

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- RICAVI NETTI COMPLESSIVI (+)
- COSTO DEL VENDUTO (-)  
(Ria + costi industriali di produzione – Raf)
- **RISULTATO LORDO INDUSTRIALE**
- COSTI COMMERCIALI (-)
- COSTI AMMINISTRATIVI (-)
- **REDDITO OPERATIVO**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO FUNZIONALE

- **REDDITO OPERATIVO (+/-)**
- RISULTATO GEST FINANZIARIA
- RISULTATO GEST PATRIMONIALE
- RISULTATO GEST STRAORDINARIA
- REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE
- IMPOSTE SUL REDDITO (-)
- **REDDITO NETTO D'ESERCIZIO**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- I COMPONENTI POSITIVI E NEGATIVI DI REDDITO SONO RICLASSIFICATI PER NATURA
- LO SCOPO E' QUELLO DI RILEVARE LA GRANDEZZA ECONOMICA DEL VALORE AGGIUNTO ESPRIMENTE IL GRADO DI ECONOMICITA' SOCIALE DELL'IMPRESA

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- IL **VALORE AGGIUNTO** COSTITUISCE IL MAGGIOR VALORE – RICCHEZZA CHE L'ATTIVITA' ECONOMICA DELL'IMPRESA AGGIUNGE ALLE MATERIE E SERVIZI ACQUISITI DALL'AMBIENTE ESTERNO A SEGUITO DEI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE E VENDITA DI BENI E SERVIZI

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- PER **ECONOMICITA' SOCIALE** O **REDDITO SOCIALE** SI VUOLE INTENDERE IL CONTRIBUTO DALL'IMPRESA DATO ALLA COLLETTIVITA' IN CUI VIVE ED OPERA

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- RICAVI NETTI COMPLESSIVI (+)
- VARIAZIONE RIMANENZE DI PRODOTTI FINITI, IN CORSO DI LAVORAZIONE E SEMILAVORATI
- **VALORE DELLA PRODUZIONE**
- CONSUMI DI MATERIE (-)
- COSTI PER SERVIZI (-)



# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- ALTRI COSTI ESTERNI (-)
- **VALORE AGGIUNTO**
- COSTO DEL LAVORO
- **MARGINE OPERATIVO LORDO**
- AMMORTAMENTI (-)
- ACCANTONAMENTI (-)
- **REDDITO OPERATIVO**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL VALORE AGGIUNTO

- **REDDITO OPERATIVO (+/-)**
- RISULTATO GEST FINANZIARIA
- RISULTATO GEST PATRIMONIALE
- RISULTATO GEST STRAORDINARIA
- REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE
- IMPOSTE SUL REDDITO (-)
- **REDDITO NETTO D'ESERCIZIO**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL MARGINE DI CONTRIBUZIONE

- I COMPONENTI POSITIVI E NEGATIVI DI REDDITO SONO RICLASSIFICATI IN FUNZIONE DELLA LORO VARIABILITA' RISPETTO AD UN DATO VOLUME PRODUTTIVO
- LO SCOPO E' QUELLO DI RILEVARE LA GRANDEZZA ECONOMICA DEL **MARGINE DI CONTRIBUZIONE**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL MARGINE DI CONTRIBUZIONE

- IL **MARGINE DI CONTRIBUZIONE** ESPRIME LA CAPACITA' DELL'IMPRESA DI DARE COPERTURA AI COSTI FISSI AZIENDALI OVVERO QUEI COSTI CHE NON SI MODIFICANO AL VARIARE DI UN DATO VOLUME PRODUTTIVO

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL MARGINE DI CONTRIBUZIONE

- RICAVI NETTI COMPLESSIVI (+)
- COSTI VARIABILI (- )
- **MARGINE DI CONTRIBUZIONE 1°**
- COSTI FISSI DIRETTI (-)
- **MARGINE DI CONTRIBUZIONE 2°**
- COSTI FISSI INDIRETTI
- **REDDITO OPERATIVO**

# RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO IL CRITERIO DEL MARGINE DI CONTRIBUZIONE

- **REDDITO OPERATIVO (+/-)**
- RISULTATO GEST FINANZIARIA
- RISULTATO GEST PATRIMONIALE
- RISULTATO GEST STRAORDINARIA
- REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE
- IMPOSTE SUL REDDITO (-)
- **REDDITO NETTO D'ESERCIZIO**