

**STIMA ANALITICA DI UN' AZIENDA AGRARIA CONDOTTA IN ECONOMIA DIRETTA
MA CON L'APPORTO DI LAVORO ESTERNO.
INDIRIZZO PRODUTTIVO: CEREAICOLA ZOOTECNICO A PRODUZIONE DI LATTE**

agg: 11/2011

- 1 - Descrizione aziendale
- 2 - Riparto della superficie
- 3 - Analisi dei tempi (Diagramma di Gantt)
- 4 - Stima delle disponibilità foraggere
- 5 - Calcolo della composizione quantitativa e qualitativa di stalla col metodo delle UFL
- 6 - Calcolo dell' U.L.S. (Utile lordo stalla)
- 7 - Riepilogo della P.L.V. (Produzione lorda vendibile)
- 8 - Analisi dei costi aziendali
 - 8.1 - S.v. (Spese varie)
 - 8.2 - Quote di assicurazione, manutenzione e reintegra
 - 8.3 - Imposte e contributi
 - 8.4 - Salari (espliciti ed impliciti)
 - 8.5 - Stipendi
 - 8.6 - Interessi
- 9 - Determinazione del Beneficio fondiario medio ordinario
- 10- Determinazione del tasso di capitalizzazione
- 11- Capitalizzazione del Beneficio medio ordinario
- 12- Calcolo del Valore reale

ALLEGATI

- A - Inventario dei fabbricati rurali
- B - Inventario del parco macchine
- C - Inventario dei prodotti di scorta mediamente presenti in azienda
- D - Stima del costo di produzione del latte
- E - Ipotesi di reddito integrativo per attività agrituristica.
- F - Calcolo del Diritto di usufrutto (Du) e del Valore della nuda proprietà' (Vnp)
- G - Calcolo del valore aziendale in funzione dello studio della retta di regressione del campione di aziende simili.
- H - Nuova tabella per il calcolo dell'usufrutto legale operativa dal 1.1.2011
- I - Tabella per il calcolo delle UFL o UFC

I - DESCRIZIONE AZIENDALE

Denominazione	: "El Cios"
Ubicazione	: Quinzano d'Oglio (BS)
Regione agraria	: pianura bresciana centrale
Giacitura	: in piano
Confini	: Nord: Podere Vignole Sud: Strada provinciale Est: Az. La Futura Ovest: Az. Formaela
Distanza	: da Brescia circa 30 chilometri
Giacitura	: prevalentemente in piano
Conformazione	: in un sol corpo
Accesso	: dalla strada provinciale
Viabilità interne	: buona su terra battuta
Natura del suolo	: medio impasto, fresco e profondo con ottima fertilità agronomica
Sistemazione di superficie	: a spianata lombarda con appezzamenti di forma rettangolare
Acque irrigue	: vengono derivate dal canale consorziale "Amici dell'Oglio" in turni ed orari sempre sufficienti ai fabbisogni di tutte le colture
Indirizzo produttivo	: cerealicolo zootecnico con produzione di latte. Si allevano vacche di razza Frisona Italiana con produzione media unitaria di 9,5 t./capo/anno di latte alimentare di alta qualità al 3,1 % di proteine e 3,5% di grasso
Colture arboree	: filari di platani, pioppi, gelsi e salici lungo le strade intrapoderali. Piccolo vigneto la cui produzione è per la quasi totalità venduta ad una vicina cantina sociale.
Ordinamento colturale	: rotazione quinquennale di mais, orzo da granella; e 3 anni di trifoglio ladino. Si attuano regolarmente erbai intercalari di silomais (dopo orzo) e di colza (dopo il ladino al 3° anno ed il silomais di primo raccolto.)
Sistema di conduzione	: economia diretta con salariati esterni.

Fabbricati rurali

: vedi allegato A

Dati catastali

: Ditta: Saleri Roberto Vecchio numero di partita: 561
Comune censuario di Quinzano d'Oglio (BRESCIA)

FG.	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	TARIFFE in euro		TOTALI in euro	
					RD.	RA.	RD.	RA.
V		71 Seminativo	1	6,20	120	95	744	589
		72 Seminativo	2	13,62	100	80	1.362	1.090
		73 Vigneto	3	5,30	230	190	1.219	1.007
		76 Seminativo arb.	2	7,50	100	90	750	675
		77 F.R.	U	0,38	0	0	0	0
VI		5 Seminativo arb.	2	8,04	100	90	804	724
		6 Seminativo arb.	3	6,58	95	85	625	559
TOTALI :				47,62			5.504	4.644

2 - RIPARTO DELLA SUPERFICIE

	TOTALE		Colture in rotazione: seminativi		Colture fuori rotazione: arboreti	
	ha.	%	ha.	%	ha.	%
Superficie totale	47,62	100,00%	41,94	88,07%	5,30	11,13%
- tare improduttive occupate da: FR, aie, strade, fossi, canali ect.	2,01	4,22%	1,34	3,20%	0,29	5,50%
Superficie produttiva	45,61	95,78%	40,60	85,26%	5,01	10,52%
- tare produttive: capezzagne, sponde dei canali, cigli strade ect.	0,71	1,49%	0,60	1,43%	0,11	2,08%
- boschi		0,00%				
S.A.U. al netto di tare produttive e boschi =	44,90	94,28%	40,00	84,00%	4,90	10,29%

Riparto della superficie in rotazione:

Coltura principale	ha.	Coltura secondaria	ha.
Silomais 1° raccolto	8	Colza	8
Orzo da granella	8	Silomais di 2° raccolto	8
Trifoglio ladino 1° anno	8	Colza	8
Trifoglio ladino 2° anno	8		
Trifoglio ladino 3° anno	8		
Tot. seminativi principali	40	Tot. superfici ripetute	24

Verifica della rotazioni
 1° a. S1-O-L1-L2-L3 S1= silomais di primo raccolto
 2° a. O-L1-L2-L3-S1 O= orzo da granella
 3° a. L1-L2-L3-S1-O L1= Trifoglio ladino al primo anno
 4° a. L2-L3-S1-O-L1 L2= Trifoglio ladino al secondo anno
 5° a. L3-S1-O-L1-L2 L3= Trifoglio ladino al terzo anno

3 - ANALISI DEI TEMPI (Diagramma di Gantt)

3 - ANALISI DEI TEMPI (Diagramma di Gantt)	OTT.	NOV.	DIC.	GEN.	FEB.	MAR.	APR.	MAG.	GIU.	LUG.	AGO.	SET.	OTT.
Silomais 1° raccolto	----->												
Orzo da granella	----->												
Ladino al 1° anno	----->												
Ladino al 2° anno	----->												
Ladino al 3° anno	----->												
Silomais 2° raccolto	----->												
Colza	----->												

4 - STIMA DELLE DISPONIBILITA' FORAGGERE IN UFL (Unità foraggiere latte)

Tipo di foraggera	Superficie IN HA.	PRODUZIONE IN T.		U.F.L. (Unità foraggiere latte) A TONNELLATA		Valori in euro	
		ad ha.	totale	TOTALI	Unitari	Totali	
Silomais di primo raccolto	8	70,00	560,00	300	168.000	35	19.600
Orzo da granella	8	6,50	52,00	990	51.480	120	6.240
Trifoglio ladino 1° anno	8	9,00	72,00	520	37.440	120	8.640
Trifoglio ladino 2° anno	8	20,00	160,00	520	83.200	120	19.200
Trifoglio ladino 3° anno	8	16,00	128,00	520	66.560	120	15.360
Silomais di secondo raccolto	8	50,00	400,00	300	120.000	28	11.200
Colza da foraggio	16	42,00	672,00	200	134.400	20	13.440
Fieno di tara	0,60	2,00	1,20	200	240	60	72
Concentrati							
Farina di soia			120,00	1020	122.400	390	46.800
Farina di mais			85,00	890	75.650	235	19.975
		TOTALE U.F.L. Disponibili			859.370	0,187	160.527
		di cui aziendali: (in percentuale)			76,95	0,142	93.752
		e extraziendali (in percentuale)			23,05	0,337	66.775

COMPOSIZIONE DI STALLA (ipotesi di rimonta interna)

Categoria di bestiame	(1)	Peso		Consumo U.F.annuo		VALORE in euro		
	N. CAPI	t. / capo	totale	per capo	totali	A	C A P O	COMPLESSIVO
Vacche da latte	110	0,65	71,50	6,268	689,480	1.100		121.000
Manze da rimonta (2)	28	0,42	11,76	2,008	56,224	1.000		28.000
Manzette	37	0,30	11,10	1,716	63,492	750		27.750
Vitelle	46	0,12	5,52	1,205	55,430	200		9.200
Tori	1	0,80	0,80	3,468	3,468	2.800		2.800
Totali	222		100,68		868,094			188.750

Valore medio ad ha.	3,964
Capi grossi ad ha:	2,33
t. CB./ha. seminativi	2,52

Nb. In base alle normative UE. Il CB deve essere inferiore a 4 UBA/ha. (Unità di bestiame adulto)
Curiosità: Una Vacca produce in un anno 35 Kg. di metano pari a 0,8 t di CO₂

(1) La disponibilità foraggera permette di mantenere 80-85% di capi adulti in lattazione e per il resto si pratica la rimonta interna (15-20%)	0,99 ←	1,01 (UF.consumabili/UF.disponibili)
(2) Vita media economica delle vacche da latte	4 anni (lattazioni)	n° VL / N° capi in rimonta
UF. totali =	859.370	110 / 111
80% a vacche da latte =	687.496	
20% a capi in rimonta =	171.874	

N. delle VL. = [UF.capi in lattazione/Consumo annuo in U.F.L per vacca in produzione] 110

(2) Consumo U.F. annue per vacca di 0,65 t.di peso medio			
. mantenimento	8 UF./T./GG.	0,65 t.x 365 gg.	1.898
. produzione	0,4 UF./KG. latte	9.500 Kg. annui	3.800
. gravidanza e riserve per mantenersi in carne (circa 10% dei val. precedenti)			570
Consumo U.F. annue per manza di 0,5 t.di peso medio	17,17 U.F./GG/365 GG. (media giornaliera)		6.268 (da 5000-6500)
allevamento e mantenimento:	5,5 U.F./GG/365 GG.		2.008 (da 1800-2300)
Consumo U.F. annue per manzetta di 0,3 t.di peso medio	4,7 U.F./GG/365 GG.		1.716 (da 1300-1800)
allevamento e mantenimento:			
Consumo U.F. annue per vitella/o di 0,15 t.di peso medio	3,3 U.F./GG/365 GG.		1.205 (da 1100-1300)
allevamento e mantenimento:			
Consumo U.F. annue per toro di 1 t.di peso medio	9,5 U.F./GG/365 GG.		3.468 (da 3200-4000)
allevamento e mantenimento:			

In base ai dati sopra indicati risulta un consumo superiore del **1,00%** rispetto alla disponibilità di UF.; tuttavia dato lo scarto minimo possiamo considerare unità foraggere disponibili e consumate pressoché identiche.

6 - Calcolo dell' U.L.S.

Tale parametro monetario misura la variazione qualitativa e quantitativa che si è verificato in stalla a seguito degli incrementi ponderali e della variazione di categoria degli animali.

Vitella alla nascita	Vitella da latte	Vitella svezzata	Manzetta	Manza da rimonta	Vacca da latte	
	0,417 25	0,917 110	0,606 200	0,318 70	3,333 200	incremento medio al gg. nel periodo in Kg. incremento nel periodo in Kg.
45		70	180	380	650	peso/capo
0		60	180	510	790	gg.
		2	6	17	26	mesi
		0,2	0,5	1,4	2,2	anni

fase colostrale

svezzamento

fecondazione

9 mesi + 10 giorni

1° parto (primipara)

Si calcola con la relazione:

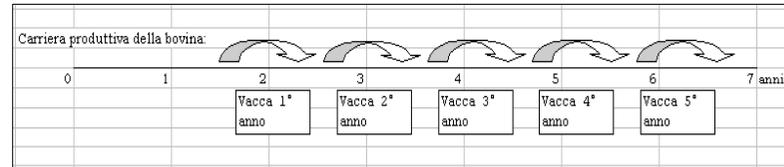
$$U.L.S. = (CF. + Vendite) - (CI. + Acquisti)$$

dove C.F.= consistenza finale
C.I.= consistenza iniziale

Vacca di scarto

tuttavia nel caso in esame si effettua la rimonta interna e le due consistenze risultano pressoché identiche, inoltre non vengono effettuati acquisti sul mercato esterno. Pertanto la suddetta relazione risulta semplificata e si riduce all'analisi delle vendite di:

- . capi a fine carriera produttiva (vacche di scarto)
- . capi eccedenti i fabbisogni di rimonta
- . vitelli che vengono venduti ad aziende specializzate nell'ingrasso o ai centri di fecondazione artificiale se buoni riproduttori.



ANALISI DELLE VENDITE:

tenendo conto che nel corso dell'anno le nascite di stalla risultano:

nascite = n. vacche da latte	110	*	X	coeff. di natalità:	89,0%	=	98	di cui	49 femmine
									49 maschi
nel corso dell'anno vi è un tasso di mortalità risultante dal rapporto		n° morti/ n° nascite =					7,143%	ossia pari a :	3 femmine
									4 maschi
pertanto i capi nati vivi saranno rispettivamente:									46 femmine
									45 maschi

dovremo inoltre verificare numericamente che: **n° capi dello Scarico = n° capi del Carico**

SCARICO			CARICO		
Consistenza finale	CF	222	Consistenza iniziale	CI	222
Vendite	V	91	Acquisti	A	0
Morti	M	7	Nati	N	98
TOTALE		320	TOTALE		320

infatti: VERICA CORRETTA

Schema di controllo	CATEGORIA	P E S O in t.			P R E Z Z O in euro	
		numero	unitario	totale	unitario	totale
28	V. di scarto	28	0,65	18,20	550	15.400
28	M. da rimonta	0	0,45	0,00	700	0
37	Manzette	9	0,30	2,70	530	4.770
46	Vitelle	9	0,13	1,17	160	1.440
	Vitelli	45	0,13	5,85	160	7.200
	TOTALI	91		27,92		28.810
	Incidenza media % sulla consistenza iniziale =					15,3%

7 - DETERMINAZIONE DELLA P.L.V.

Prodotto	sup. o capi n. piante	PRODUZIONE in tonnellate		REIMPIEGHI	P.L.V. In peso	P.l.v. in euro		in %
		unitaria	totale			unitaria	totale	
Uva	4,90	12	58,78		58,78	1000	58.782	10,81
U.L.S. come da prospetto precedente							28.810	5,30
Latte	110	9,5	1.045	15	1030	436,00	449.080	82,56
Legna	1.200	0,04	48	24	24	120	2.880	0,53
Aiuti comunitari (a titolo prudenziale non si considerano)							3.500	0,00
Pitti figurativi							905	0,17
Varie							543.957	100,00
					TOTALE		11.423	
					P.L.V./HA.			

Nb. Dati medi Provinciali

+ prezzo al Kg.	0,4000
+ premio alta qualità	
+ I.V.A. al (si considera solo la % di compensazi	9%
Prezzo finito al Kg. Compreso raffreddamento a 10° C.	0,4360

<http://www.bs.camcom.it/show.jsp?page=636664>

<http://www.ismea.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/69>

ultimo listino CCIA Brescia

Ismea listini

8 - ANALISI DEI COSTI AZIENDALI

8.1 - Spese varie:

rappresentano l'insieme di materiali e servizi extraziendali a fecondità semplice quali concimi, sementi, diserbanti, antiparassitari, noleggi, stalla carburanti e lubrificanti, consulenze, partecipazione a fiere e mercati ecc.

Oggetto	Superficie o n. capi o tonn.	Valori ad ha.	IMPORTI in euro	
			Parziali	Totali
Coltivazioni				
Silomais 1R.	8			7.760
semente		280	2.240	
concimi		260	2.080	
fitofarmaci		150	1.200	
noleggi		280	2.240	
Orzo da granella	8			6.800
semente		200	1.600	
concimi		220	1.760	
fitofarmaci		180	1.440	
noleggi		250	2.000	
Trifoglio l.	24			7.920
semente		230	1.840 (1/3)	
concimi		200	1.600	
fitofarmaci		110	880	
noleggi		450	3.600	

Silomais 2R.	8			7.360	
semente		300	2.400		
concimi		220	1.760		
fitofarmaci		140	1.120		
noleggi		260	2.080		
Colza	16			13.280	
semente		280	4.480		
concimi		130	2.080		
fitofarmaci		120	1.920		
noleggi		300	4.800		
Vigneto	4,90			9.013	
.....		0	0		
concimi		350	1.714		
fitofarmaci		710	3.478		
noleggi		780	3.821		
Totale sv. colture erbacee ed arboree					52.133
Operazioni di stalla					
latte in polvere per vitelli/e		n. capi	consumo a capo in Kg.	Prezzo unitario	
veterinario:	46	capri mediamente presenti	euro/cad. =		
farina di soia:	120,00	ton.acquistate	a euro/cad.		
farina di mais:	85,00	ton.acquistate	a euro/cad.		
paglia:	99,1	ton.acquistate	a euro/cad.		
Consulenze:	forfettizzate nel	2%	della P.L.V.		10.879
Spese generali:	47,62 ha.		valori/ha		28.096
ENEL			200	9.524	
carburanti e lubrificanti			210	10.000	
integrazioni razioni alimentari			130	6.191	
cancelleria			50	2.381	
Varie ed eventuali					1.321

TOTALE SPESE VARIE	192.597
INCIDENZA MEDIA % SULLA P.L.V.	35,41%
Rapporto: Sv / Superficie totale aziendale	4,044

8.2 - Calcolo delle quote : vanno determinate sui capitali fissi impiegati in azienda e sui prodotti in corso di maturazione in campo.

Capitali o Prodotti	Valori in euro	Q U O T E I N P E R C E N T U A L E			IN VALORE ASSOLUTO
		assicurazione	manutenzione	reintegra	
Capitale fondiario					
Fabbricati rurali (v.all.A)	744.482		0,5	0,8	13.401
Sistemazioni di superficie	120			47,62 ha.	5.714
Vigneto (vedi nota 1)				4,90 ha.	4.435
Impianto irriguo fisso	90.000		2	5	6.300
Capitale agrario					
Bestiame	188.750		3		5.663
Macchine ed att. (v.all. B)	238.900		3	8	54.947
Tori	2.800			rimonta esterna	448
Pr. di scorta (senza letame)	65.359		2		1.307
Prod. in campo	(euro/t.)				
granella di orzo	175		5		455
uva			8		4.703
Val. di costo ad ha. V.C.	=	30.000		Totale quote	97.373
Val. di recupero ad ha.V.R.	=	1.000			
durata economica	n	=	25	Quote/P.L.V. in %	17,90%
tasso d'interesse	i	=	0,02	Quote / Superficie totale aziendale	2,045

$[(V.C.-V.R.) * i / q^n - 1] * \text{sup}$

$VC * 0,8 / 5$

8.3 - CALCOLO , DELLE IMPOSTE, TASSE E CONTRIBUTI

*** I.C.I.= Imposta Comunale sugli immobili**

l'imponibile si determina moltiplicando le rendite catastali

appositi coefficienti:

. 100 per le abitazioni civili (gruppi catastali A,B,C esclusi A10 e C1)

. 34 per negozi e botteghe

. 75 per i terreni agricoli

. 50 per uffici e studi privati (A10 e gli alberghi, (D))

. valore commerciale per le aree edificabili (riferito al 1/1 dell'anno cui si riferisce l'imposta)

. abitazioni rurali fanno parte dei terreni agricoli

Pertanto avremo che l'imponibile lordo sarà dato da: R.d. x 75 * 1,25 (come disposto dall'art. 3 L.662/96)

5.504 x 75 x 1,25 = 516.009

Per i coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale sono previste le seguenti deduzioni:

100 % fino a 25.823

70 % per ulteriori 36.152

50 % per ulteriori 41.317

25 % per ulteriori 25.823

In sostanza se l'imponibile lordo supera 129.114 tale deduzione ammonta a

78.243

I.C.I. = imponibile netto x aliquota x 0,005

(516.009 - 78.243) * 0,005 = 2.189

*** I.R.P.E.F (Imposta sui redditi delle persone fisiche.)**

Riguarda i redditi prodotti nel corso del 2010 che verranno dichiarati dal contribuente nel 2011

Schematizzando dovremo:

a) Calcolo del reddito complessivo lordo dell'azienda

La legge 662/96 art.3 ha stabilito che:

" fino all'entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo, ai soli fini delle imposte dirette RD. va aumentato del 80 % e RA. del 70 % . "

pag. 35 Frizzera

Risulterà un imponibile di: (R.d. 5.504 x * coeff. di aggiornamento + R.a. 4.644 x * coeff. di aggiornamento = Reddito totale lordo = 17.802

b) Calcolo degli oneri detraibili dal reddito complessivo dell'azienda

Ipotizzando che lo scorso anno il contribuente abbia pagato:

.d'interessi passivi su mutuo ipotecario che sono deducibili per un massimo di 3.615,20 euro se si tratta di prima abitazione o abitazione affittata ad equo canone in comuni ad alta densità abitativa.

.spese funebri per ogni decesso fino ad un massimo di 1.549,37 €

. spese per la riqualificazione energetica: sono detraibili al 55% le spese sostenute fino al 31/12/2007.

Tale detrazione va ripartita in 3 rate annue di pari importo.

Acquisto di motori elettrici di elevata potenza e rendimento detrazione del 20 % fino a max. 1.500 €

.Assicurazioni per rischio di morte o di invalidità permanente superiore al 5 % o di non autosufficienza per un max. 1.291,14 €

.Contributi assistenziali e previdenziali obbligatori per legge

.spese mediche per la parte eccedente 129,11 euro

- TOTALE ONERI DEDUCIBILI (vengono conteggiati come detrazione con importo pari al 19 % del loro ammontare)

c) Calcolo dell'imposta lorda

<http://www.finanze.it/it/tema/2010/01/irpef-2010-estimo-singola-oneri-detrazioni-deduzioni.asp>

Tale imponibile andrà assoggettato alle corrispondenti aliquote per ciascun scaglione:

primo scaglione fino 15.000
secondo scaglione oltre 15.000 fino a 28.000
terzo scaglione oltre 28.000 fino a 55.000
quarto scaglione oltre 55.000 fino a 75.000
quinto scaglione oltre 75.000

scaglioni di reddito : (valori euro)		aliquota esclusa	addizionale regionale e comunale.
15.000	15.000,00	23%	3.450,00
13.000	2.802,00	27%	756,54
27.000	-	38%	-
20.000	-	41%	-
75.000	-	43%	-
tot. imponibile	17.802,00	imposta	
differenza	-	lorda	4.206,54

p. 13 Frizzera

d) Calcolo dell'imposta netta: Imposta lorda - detrazione - acconti

I.R.P.E.F. netta = I.R.P.E.F. lorda - acconti - detraz.d'imposta :

2.606,50 4.206,54 - 1.600,00

<http://www.pmi.it/contabilita-e-fisco/articoli/7136/unico-2010-deduzioni-detrazioni-e-irpef.html>

800 moglie a carico se RT.< 2.840,51 annuo
800 1 figlio a carico se RT.< 2.840,51 annuo.
altri familiari a carico (genitori, ascendenti, generi ,nuore, suoceri, suocere ect.)
750 € detrazione teorica.
detrazione per reddito d'impresa 1.104 €
vari oneri detraibili (19% degli oneri deducibili)
Totale detrazioni

p. 17 Frizzera

*** I.R.A.P. (Imposta Regionale sulle attività produttive) decorrenza 1/1/1998 (DM. del 9/4/98)**

Con l'introduzione dell' I.R.A.P. sono stati abrogati i seguenti tributi

-Tassa salute	-Contributi sanitari
-Tassa di partita I.V.A.	-I.L.O.R.
-I.I.C.A.P.	-patrimoniale sulle imprese

Va versata da tutti coloro che svolgono attività produttive nel territorio delle regioni.

L'imposta non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi.

Tale tributo è dovuto anche dai produttori agricoli con volume d'affari I.V.A.

superiore a 2.582 euro o 7.747 euro per i comuni montani inferiori a 1000 abitanti.

Base imponibile: valore della produzione netta derivante dall'attività esercitata.

Per i produttori agricoli si determina dalla differenza tra l'ammontare dei corrispettivi

e l'ammontare degli acquisti destinati alla produzione.

Imponibile = Tot. corrispettivi - (Tot. acquisti produttivi + eventuali deduzioni spettanti per legge) = Valore della produzione netta

Sono ammessi in deduzione i contributi per l'assicurazione obbligatoria

contro gli infortuni sul lavoro, le spese relative agli apprendisti e

nei limiti del 70 % quelle per il personale assunto con contratto di formazione lavoro.

Non sono ammessi i beni strumentali.

L'imposta si applica al valore della produzione netta con le seguenti aliquote:

1998	aliquota del	1,90%	(recentemente modificata al posto del 2,5 % previsto per legge)	
1999	"	3,00%		
2000	"	3,50%		
2001	"	3,75%		
2002	aliquota ordinaria	4,25%	aliquota agevolata per il settore agricolo	1,90%

Consideriamo come corrispettivo l'ammontare della Plv.

543.957

- acquisti produttivi (Sv) soggetti ad I.V.A

192.597

- Contributi previdenziali sul lavoro

7.600

Imponibile al quale applichiamo l'attuale aliquota

343.760 6.531

In base ad una sentenza della Corte di Giustizia Europea l'I.R.A.P. è incompatibile con la normativa europea e pertanto andrebbe abrogata.

*** Contributi a carico dell'azienda:**

riguardano il titolare, la moglie ed il figlio avente meno di 21 anni.

In base alle tabelle parametrali e con riferimento al 2001 gli

importi risultano i seguenti:

contributi= n. di assistiti x il costo unitario distinto per fascia (solo 2 operatori famigliari)

2 x euro/ cad. 3800 7.600

tali somme servono a garantire ai lavoratori agricoli le pensioni previdenziali ed assistenziali.

Se le aziende si trovano in particolari situazioni svantaggiate

sono previste delle agevolazioni.

*** Contributi per l'adesione al consorzio irriguo:**

Superficie aziendale irrigua x tariffa media ad ha.
(tutta quella in rotazione a seminativi)

40 x 130 5.200

Riepilogo Imposte tasse e contributi:

I.C.I	=	2.189,0	
I.R.P.E.F.	=	2.606,5	
I.R.A.P.	=	6.531,4	
Contributi aziendali	=	7.600,0	
Consorzio irriguo	=	5.200,0	
		Totale tributi	24.127
		Tributi/P.L.V. in %	4,44%
		Tributi / Superficie totale aziendale	506,7

8.4 CALCOLO DEI SALARI

Di solito in aziende simili il carico di mano d'opera di campagna è di una U.L.U. per ogni 18-25 ha. : nel nostro caso abbiamo 2 operatori (1 capo famiglia, 1 dipendente fisso) ed alcune integrazioni di avventizi. Per la stalla, trattandosi di stabulazione libera, si considera l'apporto di una U.L.U. ogni 60 capi adulti in lattazione: nella fattispecie, 2 operatori a tempo fisso (1 figlio del titolare e 1 dipendenti) ed alcune integrazioni di avventizi. Per i dipendenti il costo è esplicito mentre per i familiari è implicito.

Ai fini del calcolo si considera la paga lorda annua ossia compresi i contributi aziendali (oneri sociali, TFR., ect.) che rappresentano una retribuzione indiretta.

Sulla base di dati sindacali e con qualche arrotondamento in eccesso per tener conto di prestazioni straordinarie, ferie annuali, festività sopresse ect. si valuta un costo giornaliero di:

110 euro./gg. per operatori di campagna
120 euro./gg. per operatori di stalla

Il costo totale del lavoro sarà dato da: fabbisogno totale annuo di lavoro * tariffa giornaliera:

n. operatori	tipologia di lavoro	gg/anno/oper.	costo a giornata lorda di contributi	
2	op. campagna	290	110	63.800
2	op. campagna	30	110	6.600
1	op. stalla	290	120	34.800
2	op. stalla	120	120	28.800
Totale gg./anno diversi operatori.		1.170		
corrispondenti a U.L.U.		4,0		
21,58 ha / U.L.U. per op. di campagna				
60,7 capi adulti / U.L.U. per op. di stalla				
- contributi già considerati da titolare, moglie e figlio				7.600

Salari complessivi al netto dei contributi già versati	126.400
Salari/P.L.V. in %	23,24%
Salari / Superficie totale aziendale	2.654

8.5 - STIPENDI

riguardano i compensi per lavoro direttivo ed amministrativo
Da indagini svolte in zona si è appurata un'incidenza media sulla P.l.v. pari al :

2,0%

Stipendi complessivi comprensivi dei contributi	10.879
St/P.L.V. in %	2,00%
St / Superficie totale aziendale	228

8.6 - INTERESSI

vanno calcolati per 1 anno sui capitali di scorta viva e morta al tasso medio bancario del:

238.900	2,0%	Macchine ed attrezzature all. B	
188.750		Bestiame	
70.495		Prodotti di scorta all. C	
498.145	x	1,5%	I. sul capitale di scorta = 7.472

Dobbiamo ora calcolare gli interessi sul capitale di anticipazione per un periodo medio di :

3 mesi
9% tasso bancario applicato sul fido per scoperto

192.597	} capitale circolante 451.376	Spese varie
97.373		Quote
24.127		Imposte e contributi
126.400		Salari
10.879		Stipendi
-449.080		- Ricavo del latte (1)
2.296		interessi sul cap d'ant: =

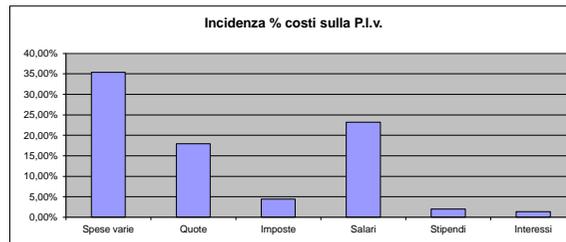
1) Se il ricavo del latte copre tutto il capitale circolante significa che l'azienda è in grado di autofinanziarsi senza necessità di capitale di anticipazione. Pertanto, in tale ipotesi, anche gli interessi saranno pari a zero.
52 Nel caso opposto sulla differenza tra ricavo del latte meno capitale circolante, andremo a calcolare gli interessi per il periodo medio di anticipazione ed al tasso medio bancario applicato sul fido.

Totale interessi	7.524
Tributi/P.L.V. in %	1,38%
Tributi / Superficie totale aziendale	158,0

9 - CALCOLO DEL BENEFICO FONDIARIO MEDIO ORDINARIO (Bfmo.)

Dato che l'azienda è condotta in economia diretta tale reddito spettante al proprietario fondiario si determina mediante bilancio:

P.V.L.----->				543.957
20-38 %	Spese varie	% su P.L.V.	192.597	
12-22 %	Quote	35,41%	97.373	
3- 8 %	Imposte	17,90%	24.127	
20-42 %	Salari	4,44%	126.400	
2- 5 %	Stipendi	23,24%	10.879	
1-6 %	Interessi	2,00%	7.524	-458.900
8-24 %	Bfmo. =	15,64%		85.057
	Bfmo /ha:	1.786		



10 - CALCOLO DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

La ricerca di tale parametro è senz'altro la fase più delicata. Lievi errori nell'imputazione di valore rendono completamente errata la stima. Si sono pertanto effettuate indagini di mercato nella zona tramite consultazione di mediatori, notai, compratori, venditori ect. attraverso le quali sono emersi i seguenti risultati:

Fondo	Sup. in ha.	Beneficio fondiario euro		Valori in euro	
		ad ha.	aziendale	ad ha.	complessivo
La viperina	49	1.822	89.278	94.500	4.630.500
La pergoletta	50	1.840	92.000	94.700	4.735.000
La fungaia	50	1.750	87.500	94.800	4.740.000
Il casale	49	1.768	86.632	94.200	4.615.800
Il Casolare del Ciosmen	50	1.768	88.400	94.700	4.735.000
Cà vecia	50	1.715	85.750	94.900	4.745.000
Cà granda	51	1.849	94.299	95.400	4.865.400
Totali	349		623.859		33.066.700
Valori medi ad ettaro			1.788		94.747
Tasso di capitalizzazione = Sommatoria dei Bf/Sommatoria dei valori					0,018866685
Valori medi del campione Mc	49,86	1.787	89.123	94.747	4.723.814
Deviazione standard del campione σ	0,690	50,252	3050,443	369,040	83048,388
Coeff. di variazione CV = σ/Media	1,38%	2,81%	3,42%	0,39%	1,76%
Errore standard E				139	
Valore medio vero: Mc + t* E	n = 7		P = 0,05	95,078	94.416
Valore minimo	49	1.715	85.750	94.200	4.615.800
Valore massimo	51	1.849	94.299	95.400	4.865.400
Campo di variazione	2	134	8.549	1.200	249.600

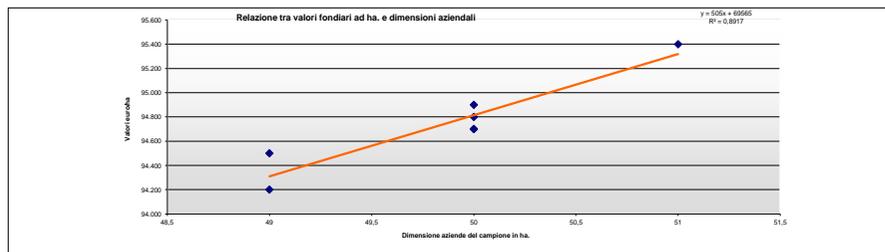
La media vera non è conoscibile ma può essere calcolata un intervallo, intorno alla media del campione, entro la quale la media vera ha altissima probabilità di trovarsi. Se consideriamo P = 95 % ed il n° n dei dati del campione l'intervallo minimo e massimo è quello indicato, tab. p. 113 Franchi.

Y = mx + q

dove

m = coefficiente angolare che si determina con la funzione di excel: **regr.lin**
q = termine noto che si determina con la funzione di excel **intercetta**

505
69565



11 - CALCOLO DEL VALORE MEDIO ORDINARIO

Si ottiene anticipando al momento di stima tutti redditi futuri considerati costanti, posticipati, annui ed illimitati con la nota formula :

Vo = Bfmo / tasso di capitalizzazione = 4.508.320

che corrisponde ad un valore medio ad ha. di euro = 94.673

Tale valutazione, peraltro, rispetta la media dei prezzi correnti nella zona per terreni della stessa qualità e classe condotti in economia diretta con salariati.

12 - VALORE REALE

E' richiesta la stima a cancello chiuso e siamo all'inizio dell'annata agraria per cui non vanno determinati i frutti pendenti e le anticipazioni colturali. In pratica al Vo dovremo sommare il valore delle scorte e successivamente togliere il valore del debito residuo:

Valore ordinario ----->			4.508.320
Aggiunte:	macchine ed attrezzi	238.900	
	bestiame	188.750	
	prodotti di scorta	70.495	498.145
Detrazioni:	debito residuo su mutuo		0
Valore reale del complesso aziendale a cancello chiuso ----->			5.006.465

Brescia: 11/11/2011

Il perito, ad evasione dell'incarico assunto.

ELENCO ALLEGATI

Allegato A - Inventario dei fabbricati rurali

Tipologia	n. addetti o n. utenti o n. capi o t.	unitario	valore medio o peso spec.	sup. complessiva o volume complessivo	valore di costruzione unitario in euro	coefficiente di deprezzamento	valore di ricostruzione in euro
* abitazione E' costituita da 2 appartamenti identici di 100 mq. cadauno divisi lungo la linea di colmo (bifamiliare classica). Al piano terra si trovano la cucina, il servizio, la sala, il soggiorno ed un piccolo ripostiglio. Al primo piano 3 camere, servizio e corridoietto di disbrigo. Buono è lo stato di manutenzione e conservazione dato che i locali sono stati ristrutturati	7 6		25	175	1.300	0,94	213.850
		anni fa; si considera un coefficiente di deprezzamento del				1%	annuo
* stalla E' del tipo a stabulazione libera, con adiacente sala di mungitura a lisca di pesce. E' stata costruita	111 10		capi adulti a euro/capo		3.500	0,75	291.375
		anni fa; si considera un coefficiente di deprezzamento del				2,5%	annuo
* magazzino di stoccaggio prodotti -foraggi -paglia -macchinari Sono stati costruiti	(Peso medio delle scorte) 629,4 101 5		t./mc	Volume magazzino = Peso medio scorte / Peso specifico 1.798 559 1.440			
		anni fa; si considera un coefficiente di deprezzamento del			70	0,9	239.257
						2,0%	annuo
79,80	mq. FR catastali / ha. Superficie totale				TOTALE DEI VALORI		744.482
					Valore medio ad ha.		15.634

Allegato B - Inventario del parco macchine

Tipo di macchina	Marca	Anno acquisto	manut.:O/B/D/P	V A L O R E in euro		Ingombri in mq.
				parziale	totale	
M. Motrici					81.500	
Trattrice di 35 HP. 2RM.	FIAT	1998	B	12.500		10
Trattrice di 70 HP. 4RM.	SAME	1997	O	24.000		12
Trattrice di 130 HP. 4RM.	SAME	2003	O	45.000		15
					33.000	
M.Operatrici						
Aratro poliv.	Carraro	1998	B	2.400		4
2estirpatori	Carraro	1998	B	2.800		12
2erpici rotanti	Agrifull	1995	D	8.500		12
spandiconcime	Agrimec	1997	B	900		5
spandiletame	Grazioli	1995	D	750		15
falciatrice	Alpina	1995	D	250		5
spandifieno	Galfré	2002	O	1.500		5
andanatore	Galfré	2003	O	1.800		6
botte spandiliquame	Vaia	2002	O	8.500		25
muletto	Comag	1999	B	5.600		4
Impianti ed attrezzature di stalla					83.600	
Trinciaballe	Seko	1995	D	2.100		12
Carro semovente Unifeed 90 con dessilatore e distributore	Gilioli	2002	O	38.000		25
Gruppo elettrogeno	Marelli	1997	B	8.000		3
Idropulitrice	Alfa-Laval	1997	D	1.650		3
2Bascule		1996	B	1.850		5
Impianto mungitura a spina di pesce 6+6 con refrigeratori	Alfa-Laval	1999	O	32.000		80
Impianti d'irrigazione					26.900	
Tipo mobile	C.I.P.A.	1996	B	15.500		20
Tubazioni, erogatori ecc. raccordi vari		1996	B	4.800		10
Mod. 50 Fa.		1996	B	2.900		5
Motopompa 20hp.	Caprari	1997	B	3.700		5
Attrezzi vari carri e rimorchi					13.900	
C. rimorchio	Balestra	1995	D	2.400		18
C.agevolatore		1993	D	600		18
3decespugliatori	Husqvarna	1993	D	1.100		3
2 motoseghe	Stihl	1999	O	2.300		2
Trinciasarmenti	Berti	1995	D	1.500		6
Officina mobile		1995	D	4.200		15
Computer	Olidata	2002	B	1.800		
				TOT.P.MACCHINI	238.900	360 mq.
				Val. euro/ha	5.017	1440 mc.(H.med=4m.)

Allegato C - Prodotti di scorta mediamente presenti in azienda

Tipo di prodotto	C.B.o P.V.M.	coefficiente	necessità annue a	produzione aziendale		tempo di scorta (5)	a x tempo	PREZZI in euro		TOTALI				
				b	a-b			unitari	(4)					
*foraggio	100,7	12,5	1.258,8	1.258,8		0,0	0,5	629,4	95	59.793				
*paglia (1-2-3)	100,7	1,5	151,1	52,00		99,10	0,67	101,2	55	5.566				
*letame (1)	100,7	15,0	1.510,5	1.510,5		0	0,34	513,6	10	5.136				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>TOTALE PR.SCORTA</td> <td>70.495</td> </tr> <tr> <td>Val. euro/ha</td> <td>1.480</td> </tr> </table>									TOTALE PR.SCORTA	70.495	Val. euro/ha	1.480		
TOTALE PR.SCORTA	70.495													
Val. euro/ha	1.480													

Note esplicative:

(1) coeff. di produzione di paglia e letame fanno riferimento alla stabulazione libera.
Per quella fissa andranno aumentati rispettivamente da 1.5 a 2 e da 15 a 20-25

(2) paglia prodotta: produzione di granella di orzo x (0.8-1.2) quindi in media 1:1

(3) quantità di paglia che dovranno essere acquistati per soddisfare i fabbisogni aziendali e che andrà ad incrementare le spese varie

(4) si adottano i prezzi medi prudenziali della Piazza di Montichiari

(5) tempi di scorta: foraggi da nov-apr = 6/12 = 0,50
paglia da nov-giu = 8/12 = 0,67
letame da lug-nov = 4/12 = 0,34

Allegato D - PROSPETTO CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE DEL LATTE

Si pone il problema dei costi connessi dato che l'azienda realizza diversi tipi di prodotto
Tuttavia risulta prevalente l'incidenza del valore del latte - in percentuale -

82,56 sul totale della P.I.v.

*Ricavi derivanti dalla vendita del latte> 449.080
(come dal prospetto 7)

*Costi relativi alla suddetta produzione lattifera

- Spese varie 209.939

Mangimi acq.ti: f. soia + mais (vedi all. E)	66.775
Foraggi aziendali reimpiegati (vedi all. E)	93.752
Latte in polvere (vedi punto 8.1)	25.872
Veterinario (vedi punto 8.1)	2.070
Integrazioni razioni al. (vedi punto 8.1)	6.191
Paglia (vedi punto 8.1)	5.451
Energia elettrica imputata in base all'incidenza sulla P.I.v.	7.863
Cancelleria imputata in base all'incidenza sulla P.I.v.	1.966

- Quote di pertinenza (vengono leggermente ridotte)

Capitali o Prodotti	Valori in euro	QUOTE IN PERCENTUALE			IN VALORE ASSOLUTO						
		assicurazione	manutenzione	reintegra							
Capitale fondiario											
Fabbricati rurali (stalla)	665.451		0,5	0,5	1,8						
% incidenza del latte * abitazione, % incidenza del latte * magazzini)	108	ad ettaro per			47,62 ha.						
Sistemazioni di superficie 0,9	90.000			2	5						
Impianto irriguo					7						
Capitale agrario											
Bestiame	188.750		3		3						
Macchine ed att. f.(v.latte)	197.231		3	8	23						
Tori	2.800				448						
Pr. di scorta (senza letame)	65.359		2		2						
Prod. in campo gr.lla di orzo (euro/t.)	175	9.100		5	5						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>TOTALE DELLE QUOTE</td> <td>76.657</td> </tr> <tr> <td>QUOTE/HA.</td> <td>1.610</td> </tr> <tr> <td>QUOTE/P.L.V. in %</td> <td>14,09%</td> </tr> </table>					TOTALE DELLE QUOTE	76.657	QUOTE/HA.	1.610	QUOTE/P.L.V. in %	14,09%	
TOTALE DELLE QUOTE	76.657										
QUOTE/HA.	1.610										
QUOTE/P.L.V. in %	14,09%										
- Imposte: vengono imputate in base all'incidenza del valore del latte sul totale della P.I.v. ossia:					159.004						

82,56 per cento: pertanto avremo ----->

- Salari: per tutte le operazioni di stalla sono richieste delle quali considereremo la paga lorda annua ossia comprensiva dei contributi aziendali che rappresentano una contribuzione indiretta. Dato che per il resto si producono soprattutto foraggi destinate all'alimentazione delle bovine si ritiene equo caricare sul costo di produzione del latte anche quello di produzione dei foraggi aziendali. In definitiva anche il lavoro viene commisurato al valore della produzione del latte.	1,8 U.L.U. (fissi ed avventizi) vedi p.8.4				
					104.353
- Stipendi: vengono imputati in base al valore del latte					8.982
- Interessi di pertinenza: sul capitale di scorta viva e morta per un anno					
188.750 Bestiame					
197.231 Macchine ed attrezzature di pertinenza					
65.359 Prodotti di scorta - escluso il letame -					
451.340	*	0,015			6.770
- Benefico fondiario: viene escluso quello dei terreni già imputato alle singole colture mentre va conteggiato quello di tutti i fabbricati rurali utilizzati direttamente o indirettamente per le attività di stalla - vedi importo considerato nel calcolo delle quote - E' congruo considerare un tasso di fruttuosità del				1,5%	
	Bfmo =	665.451	*	1,5%	9.982
SINTESI FINALE SUL COSTO DI PRODUZIONE DEL LATTE					
Le	110	bovine producono in un anno	1.030	t. di latte al costo totale di:	575.687
Tale somma in realtà comprende anche il valore dei prodotti congiunti: carne - individuata dall' U.L.S. - e letame. Pertanto il reale costo del latte sarà dato dalla differenza tra: Ct - valore di mercato dei prodotti secondari.					
- valore U.L.S.					(28.810)
- valore del letame	(C.B. * 15 * prezzo medio di mercato -vedi all. C.)				(5.136)
				Costo tot.di produzione del latte	541.741
				Costo a t. = C.t/ q.tà prodotta	525,962
Tale costo è da ritenere ordinario dato che tende a coincidere col valore di mercato.					(89,962)
Il margine netto a tonnellata è di: (Prezzo di mercato - Ct/q)					(92.661)
Il margine netto complessivo è di: (Prezzo di mercato - Ct/q) * Q.tà prodotta					

INDICI TECNICO-ECONOMICI

* Grado d'intensità fondiaria: Miglioram fon./sup. aziendale	17.177 €/ha.	(Vss. vigneti stimato 1/2 del Vc.)
* Grado d'intensità agraria: Capitale agrario./sup. aziendale	10.461 €/ha.	(escluso cap. anticipazione --> 0)
* Grado d'attività: Giornate lavorative./sup. aziendale	24,6 gg./ha.	giornate/anno/ha.
* S.A.U./U.L.U.	11,402125 ha./ULU	ha. dominabili da 1 U.L.U.
* Capitale fondiario + Capitale agrario / U.L.U.	1.251.616 €/ULU	(escluso cap. anticipazione --> 0)
* Carico di bestiame/ha.	2,11 t./ha	
* Carico di bestiame/ha. a foraggiere	2,52 t./ha	
* Carico di bestiame/U.L.U.	25,2 t.CB./ULU	
* Produttività della terra: P.l.v./ha.	11.423 €/ha.	
* Produttività del lavoro: P.l.v./U.L.U.	135.989 €/ULU	
* Prodotto netto aziendale /ha.	4.827 €/ha.	
* Prodotto netto aziendale /U.L.U.	57.465 €/ULU	
* Reddito di lavoro/U.L.U.	34.320 €/ULU	
* S.A.U./Superficie complessiva	95,78%	4,22% tare
* P.L.V./S.A.U.	11.927 €/ha.	

F - Ipotesi di reddito integrativo per attività agrituristica.

* REDDITO INTEGRATIVO CONNESSO AD ATTIVITÀ AGRITURISTICA	
Alloggio in appartamenti	
-capacità ricettiva letti n. (max. 30)	12
-giornate di utilizzo degli alloggi	105
-prezzo al giorno per persona	25
-incidenza delle spese di gestione (oneri fiscali, finanziari ect. ip. 60 %)	60
- Reddito netto 1	12.600
Alloggio in camere:	
-capacità ricettiva letti n. (max. 30)	12
-giornate di utilizzo degli alloggi	105
-prezzo al giorno per persona	28
-incidenza delle spese di gestione (oneri fiscali, finanziari ect. ip. 60 %)	60
- Reddito netto 2	14.112
Ristorazione:	
-somministrazione di pasti giornalieri annui	2.500
-prezzo per persona e per posto	20
-incidenza delle spese di gestione (oneri fiscali, finanziari ect. ip. 65 %)	65
- Reddito netto 3	17.500
Campaggio	
-presenze in un anno n.	1.200
-prezzo al giorno per persona	8
-incidenza delle spese di gestione (oneri fiscali, finanziari ect. ip. 50 %)	50
- Reddito netto 4	4.800
REDDITO COMPLESSIVO: R1 + R2 + R3 + R4	49.012

G - Calcolo del Diritto di usufrutto (Du) e del Valore della nuda proprieta' (Vnp)

Il Du e' il diritto reale di godimento su bene altri, da parte dell'**usufruttuario**, che dura al massimo come la vita dell'usufruttuario (vita natural durante) o, nel caso sia costituito a favore di persona giuridica al max. 30 anni (art. 979 c.c.).

Il proprietario del bene oggetto di usufrutto e' detto **nudo proprietario**. $Vpp = Du + Vnp$

L'usufruttuario ha l'obbligo di rispettare la destinazione economica del bene oggetto di usufrutto.

Tale diritto si puo' **costituire**:

- per legge: e' il caso dei genitori che esercitano la patria potesta' sui beni dei figli minorenni
- per contratto o per testamento: nel caso questa sia la volonta' delle parti e nella forma scritta prevista dall'art. 1350 CC.
- per usucapione: ossia in forza del possesso continuato e pacifico per 20 anni (in analogia a modi di acquisto della proprieta')

Tale diritto si puo' **estinguere**:

- scadenza dei termini: quando l'usufrutto sia a tempo determinato
- per morte dell'usufruttuario: si parla di confusione e ricongiungimento del diritto in capo al nudo proprietario che pertanto diviene pieno proprietario. (PP. = DU + VNP)
- per contratto: se il Du viene ceduto prima della scadenza dei termini (di solito al nudo proprietario); si parla di consolidamento
- per prescrizione estintiva: a causa del non uso del diritto per un ventennio
- per totale perimento della cosa: su cui l'usufrutto si era costituito art. 1014 CC.
- per abuso dell'usufruttuario: per. es. alienando o deteriorando i beni a causa di carenze di manutenzione.

Per procedere al calcolo del Du (diritto di usufrutto) dobbiamo conoscere:

- Ru: reddito annuo dell'usufruttuario sui beni oggetto del diritto.
- n: durata dell'usufrutto (risulta da contratto o se vita natural dalla vita media desunta, dalle tavole di mortalita' e sopravvivenza)
- i: tasso medio bancario commerciale (dato che si tratta di accumulare un flusso di redditi non trovare un valore fondiario 2-3,5%)

$$Du = Ru \frac{q^n - 1}{i q^n}$$

1° Ipotesi: l'usufruttuario conduce il fondo in economia diretta

$$Ru = Plv - (Sv + Q + Imp + Sa + St + I) - \text{Interessi legali su sp. straordinarie}$$

tale relazione e' simile a quella del Bfmo ma con le seguenti varianti:

- * Plv = e' quella attuale e non e' detto che corrisponda a quella ordinaria.
- * Sv = corrispondono
- * Q = si riferiscono alla manutenzione ordinaria dei capitali fissi (fabbricati, macchine ect.) ma non alla reintegra dato che l'usufruttuario dovra' restituirli al termine dell'usufrutto nello stato in cui si trovano. Anche le manutenzioni straordinarie non sono comprese in tali voci perche' a carico della nuda proprieta'.
- * Imp = Vanno considerate quelle che si riferiscono al reddito annuale (es. I.R.P.E.F.) ed alla produzione netta (come I.R.A.P.) Anche l'I.C.I. e' a carico dell'usufruttuario. (Pertanto corrispondono)
- * Sa = Corrispondono in quanto le relative voci si riferiscono al lavoro prestato dall'usufruttuario
- * St = " " " " " "
- * I = Se l'usufrutto si riferisce ad un fondo rustico a cancello chiuso, l'interesse relativo al capitale di scorta e' compreso nel Ru, e quindi, non si segna fra le spese. Andra' segnato l'interesse sul capitale di anticipazione conferito dall'usufruttuario. Andranno pure segnati gli interessi relativi alle imposte sul patrimonio -pagate dal nudo proprietario- e l'interesse sulle eventuali spese straordinarie dal medesimo sostenute.

2° Ipotesi: l'usufruttuario concede il fondo oggetto di usufrutto in affitto

Se l'usufruttuario non conduce il fondo in ec. diretta ma lo affitta, in luogo della Plv incassa il Ca. lordo. Si ipotizza che l'usufrutto sia costituito sull'intero fondo rustico e sulle scorte vive e morte di cui e' costituito.

$$Ru = Ca - (Sv + Q + Imp + St)$$

- * Ca = canone di affitto lordo
- * Sv = quota per sfitto e per mancato pagamento
- * Q = si riferiscono all'assicurazione dei fabbricati (la reintegra e la manutenzione straordinaria sono a carico del nudo proprietario; la manutenzione ordinaria e' a carico dell'affittuario.
- * Imp = solo quelle che gravano sul Reddito dominicale - infatti quelle che gravano sul Reddito agrario sono a carico dell'affittuario.
- * St = Si riferiscono all'amministrazione del fondo affittato.

Supponiamo che Du riguardi il Sig. Nino di anni 65

- n : probabile vita media desunta dalle tavole di mortalita' e sopravvivenza ISTAT 2000 risulta di anni: p.197 Testo Amicabile	16,5
- i : tasso bancario commerciale ritenuto equo per l'accumulazione all'attualita' dei redditi dell'usufruttuario (Ru) e'	2,5%

Vengono riesaminati i costi aziendali tenendo conto che variano solo le quote e gli interessi:

- Calcolo delle quote Q :

E' stata eliminata la reintegra e ridotta la manutenzione ordinaria a circa il

30%

dell'importo precedente

Capitali o Prodotti	Valori in euro	Q U O T E IN PERCENTUALE				IN VALORE ASSOLUTO
		assicurazione	manutenzione	reintegra	totale	
Capitale fondiario						
Fabbricati rurali (v.all.A)	744.482	INCIDENZA MEDIA % SULL		0,15		1.117
Sistemazioni di superficie	120	ad ettaro per			47,62	5.714
Impianto irriguo	90.000			0,6		540
Capitale agrario						
Bestiame	188.750		3			5.663
Macchine ed att.(v.all. B)	238.900		3	2		11.945
Pr. di scorta (senza letame)	2.800		2			56
Prod. in campo (euro/t.)						
gr.lia di orzo	175	9.100		5		455
uva		58.782		8		4.703
TOTALE DELLE QUOTE						30.192
QUOTE/HA.						634
QUOTE/P.L.V. in %						5,55%

Interessi sul capitale di anticipazione:

192.597	Spese varie
30.192	Quote
24.127	Imp.contrib.
126.400	Salari
10.879	Stipendi
-449.080	- Ricavo del latte
-64.885	Capitale di anticipazione.

Interessi legali sulle imposte gravanti sul patrimonio pagate dal nudo proprietario :

24.127	x	0,015	362
--------	---	-------	-----

Pertanto il Reddito dell'usufruttuario (Ru) sara':

P.V.L.----->			543.957
	% su P.L.V.		
20-38 %	Spese varie	192.597	
4-10 %	Quote	30.192	
3-8 %	Imposte	24.127	
20-42 %	Salari	126.400	
2-7 %	Stipendi	10.879	
2-8 %	Int. cap. anticipazione e sulle	362	(384.557)
8-34 %	Ru =	29,30%	159.400
	Ru/ha:	3.347	

Applicando la relazione sopra indicata

$$Du = Ru \frac{q^n - 1}{i q^n} = 159.400 \frac{(1+i)^n - 1}{i (1+i)^n} = 2.133.671$$

A questo punto e' possibile determinare il valore della nuda proprieta' come differenza tra valore della piena proprieta' (Vpp che corrisponde al Valore reale dell'azienda) ed il diritto di usufrutto (Du)

$$Vnp = Vpp - Du = \boxed{2.872.794}$$

Determinazione del diritto di usufrutto (Du) e della nuda proprieta' (Vnp) a scopi fiscali.
 Si seguono le tabelle relative al nuovo tasso legale che è in vigore dall' 1/1/2011

$$Du = Vpp \text{ (stimata con procedura automatica)} * \text{tasso d'interesse legale} * \text{coeff. f. (età dell'usufruttuario)} = (1) \quad \boxed{198.148}$$

$$Vpp = (Rd. \times 75) \text{ -----} \rightarrow \quad 412.808$$

$$Vnp = Vpp - Du \quad \boxed{214.660}$$

<http://www.miolegale.it/usufrutto-nuda-proprietà.html>

(1) Dal 1/1/2011 il tasso legale è dell' 1,5% come stabilito con DM 7.12.2010 del Ministero dell'Economia

Allegato H - Calcolo del valore aziendale in funzione dello studio della retta di regressione del campione di aziende simili.

n.	x	y	xy	y ²	x ²
La viperina	49,0	4.630.500	226.894.500	2.401	21.441.530.250.000
La pergoletta	50,0	4.735.000	236.750.000	2.500	22.420.225.000.000
La fungaia	50,0	4.740.000	237.000.000	2.500	22.467.600.000.000
Il casale	49,0	4.615.800	226.174.200	2.401	21.305.609.640.000
Il Casolare del Ciosmen	50,0	4.735.000	236.750.000	2.500	22.420.225.000.000
Cà vecia	50,0	4.745.000	237.250.000	2.500	22.515.025.000.000
Cà granda	51,0	4.865.400	248.135.400	2.601	23.672.117.160.000
Totale	349	33.066.700	1.648.954.100	17.403	156.242.332.050.000
	Σx	Σy	Σxy	Σy^2	Σx^2

$$m = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2} = \frac{7 \cdot 1.648.954.100 - 349 \cdot 33.066.700}{7 \cdot 17.403 - 121.801} = 120020$$

120.020,00000 coefficiente di regressione.
 120020 verificata con la funzione di excel: **regr.in**

$$q = \frac{\sum y \sum x^2 - \sum x \sum xy}{n \sum x^2 - (\sum x)^2} = \frac{33.066.700 \cdot 17.403 - 349 \cdot 1.648.954.100}{7 \cdot 17.403 - 121.801} = -1260040$$

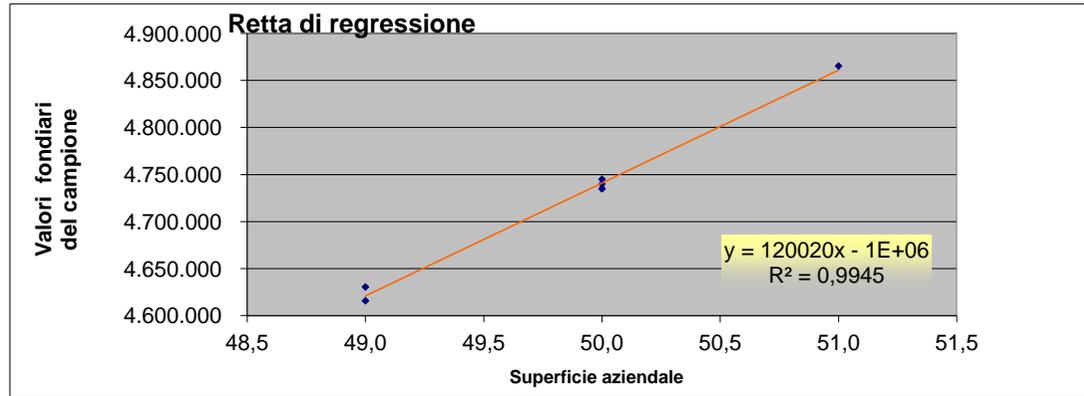
1.260.040,00000 ordinata sull'asse Y.
 -1260040,00000 verificata con la funzione di excel: **intercetta**

Posto che il bene oggetto di stima abbia un consistenza di ha:
 Superficie aziendale = x = ha.

47,62 $\hat{Y} = mx + q$ avremo che **4.455.312,40** € : valore complessivo dell'azienda in esame a cancello aperto

-1,175773% rispetto alla stima analitica

Anche l'indice di correlazione mostra un'alta intensità di legame tra le due variabili poste in relazione.



http://www.geometrapignatta.it/usufrutto_13022011.html

H - Nuova tabella per il calcolo dell'usufrutto legale operativa dal 1.1.2011

ETÀ DEL BENEFICIARIO (ANNI)	COEFFICIENTE	VALORE USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETÀ
0-20	63,50	95,25*	4,75*
21-30	60,00	90,00*	10,00*
31-40	56,50	84,75*	15,25*
41-45	53,00	79,50*	20,50*
46-50	49,50	74,25*	25,75*
51-53	46,00	69,00*	31,00*
54-56	42,50	63,75*	36,25*
57-60	39,00	58,50*	41,50*
61-63	35,50	53,25*	46,75*
64-66	32,00	48,00*	52,00*
67-69	28,50	42,75*	57,25*
70-72	25,00	37,50*	62,50*
73-75	21,50	32,25*	67,75*
76-78	18,00	27,00*	73,00*
79-82	14,50	21,75*	78,25*
83-86	11,00	16,50*	83,50*
87-92	7,00	10,50*	89,50*
93-99	4,00	6,00*	94,00*

Incollare tabella UFL UFL