

FELENCO ARGOMENTI DI ECONOMIA ED ESTIMO**BLOCCO 1b**

$T = Plv - Ct$

Efficienza economica e Efficienza tecnica, impiego di fattori produttivi costo e rendimento. **Fattori produttivi variabili** (numero di capi) **fissi** (superficie terreni) **limitazionali** (qualità terra) **sostituzionali** (uomo-macchina) **alternativi** (stesse funzioni ed efficienze fotovoltaico e rete elettrica) illimitati e limitati.

LEGGE DEL MINIMO /LEGGE PRODUTTIVITA' DECRESCENTE

PLV, dipendente da quantità di prodotto e da prezzo **Pm**, **prodotto** marginale misura incremento di una tot di fattori produttivi **Rm**, incremento in termini monetari.

Cf, costi fissi si verificano anche con produzione nulla **Cv**, variano in base a q produzione CT, **Cm**, costo di impiego di ultima unità variabile **Cum**, sostenuto per aumento di un unità di produzione **K** considerando sia fissi che variabili singola unità.

BLOCCO 2a

Lavoro dipendente: tecnica di esecuzione decisa dall'imprenditore **CCNL** ad personam solo migliorativi **/jobs act**

Orario pieno (T.I. o T.D.) orario ridotto o flessibili, avviamento al lavoro

Costo del lavoro= retribuzione lorda (netta + IRPEF + INPS) + assicurazione + inail + tfr (trattamento fine rapporti) + Bonus + indennità 13à e 14à + trattenute

Lavoro autonomo: decisione delle modalità autonome risultato o obiettivo imposti terminazione lavoro con raggiungimento dell'obiettivo. **CONTRATTO D'OPERA**, non vi è certezza di remunerazione

BLOCCO 2b / 2c vedi approfondimenti**BLOCCO 3a**

Tributi necessari per la redistribuzione della ricchezza equità, con minima evasione e elusione

IMPOSTE pagate per servizi generali di cui non sfruttiamo direttamente (reali IRAP e IMU colpiscono patrimonio che esiste) (personali IRPEF e IRES (imposta reddito delle società) tengono conto a chi appartiene il bene) **alcune entrano a far parte dei costi fissi altre dei variabili**

DIRETTE IRPEF ed INDIRETTE IVA (aliquota 22%) registro vendite o dei corrispettivi aventi Fatture segnate.

ACCISE SU ALCOL E CARBURANTI

TASSE pagate per servizi specifici di cui si usufruisce

CONTRIBUTI pagati per servizi specifici anche da chi non ne usufruisce

BLOCCO 3b

REGIMI IVA, ordinario grandi volumi, semplificato volumi minori, forfettario arti o professioni persone singole.

REGIME IVA SPECIALE esclusiva aziende agricole con riferimento a sole vendite aliquote ordinarie previste e **iva di compensazione** calcolata sui ricavi realizzati ma l'imposta pagata diventa parte del costo del prodotto finito.

.....(D.Lgs. n. 228/2001).....

Applicato anche alla manipolazione conservazione e trasformazione + commercializzazione diretta dei prodotti. E manipolazione conservazione distribuzione dei prodotti acquistati da terzi non superiori al 49%. + regimi di esonero per volumi di affari inferiori a 7000€. + allevamento anche non legato alla terra e alle produzioni del fondo ma deve permanere in azienda (animale) per una fase apprezzabile del ciclo biologico.

.....

IRAP IMPOSTA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE COLPISCE LE ATTIVITA' DELLE SOCIETA' enti commerciali pubblici e privati riferimento ad IVA per aziende agricole l'unico tributo che non ha come base redditi catastali 3,9% su reddito netto.

IMU IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA COLPISCE VALORE DEI FABBRICATI imposta patrimoniale suddivisione di immobili in categorie valore ottenuto e detto reddito fiscale aliquota da 0,76% a 10,60%.

IUC IMPOSTA UNICA COMUNALE riunisce imu tari e tasi servizi per casa e comunali imu resta solo per le seconde case
CONTRIBUTI CONSORTILI /CONTRIBUTI PREVIDENZIALI OBBLIGATORI

BLOCCO 4°

Modalità di finanziamento dell'impresa Autofinanziamento/Credito

Fonti proprie utilizzazione del RN disinvestimenti ecc.

Fonti esterne

CREDITO-erogato da banche per finanziare famiglie e imprese erogazione caratterizzata da durata (breve media o lunga), garanzie (personali o reali), tasso (fisso o variabile), modalità di restituzione(mensile bimestra ecc.), possibilità estinzione anti.

TAN Tasso di riferimento annuo nominale

TAEG Tasso effettivo annuo globale comprende tutti gli oneri per erogare servizio utile a scopi comparativi

FIDO BANCARIO-forma più semplice di credito erogato dopo indagine sulla persona o società richiedente disponibilità illimitata per tempi e scopi

LEASING- cessione di beni dietro pagamento di canone periodico normalmente comprensorio di tutti gli oneri risulta piuttosto elevato

CREDITO AGEVOLATO- istituzione pubblica interviene pagando parte degli interessi

CONTRIBUTI CONTO CAPITALE- PSR

BLOCCO 5°

CATASTO- inventario di beni è un insieme di documenti oggi più elettronico registrano caratteristiche tecniche ed economiche catasto **terreni** fabbricati rurali terreni e strade (NTC) catasto dei **fabbricati** (NCEU, CdF) fanno a capo alla agenzia delle entrate.

Scopi sia fiscali per applicazione delle imposte sia civili per individuare possessori ed immobili

CATASTO TERRENI (N.C.T.) (R.D.+R.A.) geometrico particellare soggetto ad estimo indiretto in quanto rendite calcolate su classe e qualità misura più stima di qualità classe e rendite R.D. ed R.A. tariffe d'estimo sono le probabili rendite ad ha. Le rendite vengono calcolate sulla superficie effettiva. Non probatorio ai fini giuridici per possesso. Fase di formazione conclusa nel 1956. (delimitazione terminazione rilevazione rappresentazione 70×100 e scala 1:2000 riunite in 1:25000)

FORMAZIONE DEL CATASTO

Qualificazione (100 indirizzi diversi) /**Classificazione** (suddivisione di ogni qualità in 5 livelli con salti del 20%) /**classamento** (attribuzione valori con permanenza delle condizioni e principio di ordinarietà) / **calcolo tariffe d'estimo**

R.d. espresso tramite tariffe d'estimo intrinseche a classe e qualità è il reddito medio ordinario retribuito dai terreni spettante al proprietario calcolato per RPL reddito patronale lordo = PLV-(Qagrarie+Sv+Sa+St+I) e poi R.d. = RPL-Qfondiarie R.d. = Bf + Tr

R.a. reddito medio ordinario imputabile al capitale agrario e al lavoro di organizzazione spettante al conduttore del fondo

$R.a. = Ba + St$ per lavoro diretto

Per entrambi l'ultima revisione e ricalcolo dei dati è avvenuto nel 1979 per tener conto del costo della vita le rendite catastali devono essere rivalutate aggiornate con appositi coefficienti

NSIC NUOVO SISTEMA INFORMATIVO CATASTRALE in seguito a pubblicazione del catasto attivazione dei servizi e revisioni visura del catasto consentita a chiunque con modalità anche telematica utile per calcolo imposte riscontro stato di fatto dell'immobile aggiornamento tecnico voltura lustrazioni quinquennale coinvolgendo liberi professionisti variazioni di qualità di coltura o di classe.

BLOCCO 5 a 2

DIRITTI REALI PROPRIETA' diritto intrinseco di un oggetto soggettivi ASSOLUTEZZA erga omnes contro tutti IMMEDIATEZZA non e necessaria la cooperazione di altri soggetti TIPICITA' solo quelli stabiliti dalla legge PATRIMONIALITA' soggetto a valutazione economica diritto di proprietà diritto su cosa propria

DIRITTI SU COSA ALTRUI contenuto e applicazione più circoscritti e controllati

Usufrutto Uso Abitazione enfiteusi servitù superficie

BLOCCO 5 B

CAPITALE FONDIARIO- comprende terreni e tutto ciò a esso stabilmente connesso non riproducibile durata lunga poco rischiosi può essere acquistato o affittato valutazione eseguita da professionista esistono diversi VALORI DI RIFERIMENTO che possono corrispondere al più o meno bene al valore di mercato

VALORE FISCALE partendo dal reddito domenicale catastale +25% e poi moltiplicato per 75-135 utilizzata come base imponibile per imposte su terreni specifico che però parte da dati non aggiornati.

VAM- valutazione di professionista determinati ogni anno da commissioni per espropri aggiornato ma medio suddivisioni in regioni agrarie sito agenzia delle entrate.

Valore fiscale più basso vam medio e mercato più alto.

AFFITTO in passato previsti altro affitto contratti associativi di condivisione dei rischi ad oggi sopravvissuta solo la soccida

Legge 203/82: procedura per det. delle eque canoe su a partire dai RD una lunghezza non inferiore ai 15 anni equo canone non obbligatorio presenza di **contratti collettivi** maggiorazioni per durata o dotazioni produttive

Contratti collettivi prevedono durata min 9 anni anche inferiori ad anno per cereali ecc, risolto alla scadenza incontro per il rinnovo conduttore e diritto di prelazione per 60 gg. Il costo dell'imposta di registrazione è diviso a metà eventuali miglioramenti decisi con proprietario ha diritto a indennizzi.

COMPRAVENDITA

Avviene tramite contratto di vendita bilaterale, oneroso (prezzo), consensuale e conseguente di alcuni obblighi sia per il compratore che per il venditore posso essere presenti figure degli intermediari fanno incontrare i due soggetti e mediano

1 valutazione del bene da mettere sul mercato

2 proposta irrevocabile di acquisto in presenza di mediatore compratore si impegna a mantenere per certo periodo l'offerta la provvigione per mediatore, condizioni di pagamento

3 contratto preliminare tra acquirente e venditore contiene reciproci accordi e impegno per contratto definitivo

4 compromesso contiene dati personali delle 2 figure identificazione del bene prezzo caparra versata tempi di completamento della compravendita

5 rogito in presenza di notaio pubblico ufficiale piena prova della compravendita notaio spetta il compito degli accertamenti conoscere lo stato giuridico del bene notaio più stipula sono a carico dell'acquirente. Il diritto di prelazione esiste unicamente su fondi agrari.

BLOCCO 6

L'impresa è un sistema formato dagli elementi che lo compongono con un fine di realizzare e vendere un prodotto o servizio immersa in un contesto ambiente con cui ha continui scambi impresa definita come SISTEMA ECONOMICO APERTO DINAMICO ambiente generale e ambiente specifico. Suddivisa in

FUNZIONI OPERATIVE-caratteristiche produzione e logistica marketing

FUNZIONI AUSILIARIE-integrative pianificazione strategica amministrazione finanza gestione del personale (fanno capo a bilancio).

RIVEDI DEFINIZIONI E PRINCIPIO DI ESTERNALIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI IN ATTIVITA DI GRANDI DIMENSIONI ED CONCENTRAZIONE DI PIU INCARICHI IN UNA SOLA FIGURA.

BLOCCO 7

IMPRESE SONO SUDDIVISE IN **IMPRESA INDIVIDUALE** singola e **IMPRESA SOCIETARIA** più persone.

Persona fisica- sorge per diritto al momento della nascita.

Persona giuridica- e quell'organismo unitario caratterizzato da una pluralità di individui o un complesso di beni al quale viene riconosciuta capacità di agire in vista di scopi leciti e determinati.

Si parla di **impresa individuale** quando soggetto giuridico risponde con i propri beni alle mancanze della azienda no autonomia patrimoniale simili sono le **imprese familiari** formate al 51% dal capofamiglia con parentela al 2° grado o **impresa coniugale**.

Le società possono essere a **responsabilità illimitata** oppure a **responsabilità limitata**.

SOCIETA' DI PERSONE- non hanno personalità giuridica autonomia patrimoniale imperfetta patrimonio non distinto da quella dei soci (responsabilità illimitata).

-Società semplice (S.s.) non necessitano di svolgere attività commerciale, ma bisogna gestire un'attività

-Società in nome collettivo (S.n.c.) in cui i soci sono responsabili in egual modo e con tutto il loro patrimonio

-Società in accomandita semplice (S.a.s.) in cui i soci accomandatari rispondono limitatamente investire senza rischi

SOCIETA' DI CAPITALI- sono soggetti giuridici che godono di autonomia patrimoniale perfetta, se fallisce i creditori possono attingere solo da patrimonio azienda e non personale dei soci.

-Società a responsabilità limitata (S.r.l.) i soci apportano quote (%) capitale e rispondono solo per il capitale sottoscritto

-Società per azioni (S.p.a.) il capitale è suddiviso in azioni amministratori eletti da assemblea dei soci controllo da collegio sindacale.

-Società in accomandita per azioni (S.a.p.a.) con soci a responsabilità limitata e accomandatari con responsabilità illimitata.

SOCIETA' COOPERATIVE- rappresentano una forma societaria responsabilità giuridica le a scopo MUTUALISTICO capitale variabile assicurano agevolazioni ai soci condizioni bene e servizi migliori dei prezzi di mercato (cooperativa latte).

ISCRIZIONE NECESSARIA ALLA CAMERA DI COMMERCIO CON ARCHIVIO SU TUTTI ATTI ATTIVITA' DELLE IMPRESE

BLOCCO 8

IMPRESA ED IMPRENDITORE AGRICOLO normato da art. 2082 del c.c. imprenditore lo è chi esercita professionalmente un'attività al fine della produzione e scambio di beni e servizi impresa e frutto dell'attività dell'imprenditore può essere imprenditore sia persona giuridica che persona fisica unione di elementi soggettivi organizzazione e oggettivo azienda in sé definita da art 2555 del c.c. insieme di oggetti necessari all'esercizio di impresa, elementi chiave:

ESERCIZIO PROFESSIONALE non necessariamente continuativo sistemati o esclusiva NON È imprenditore chi produce un bene in modo sporadico occasionale lo è chi opera stagionalmente

ATTIVITA' ECONOMICA produce per mercato e non per autoconsumo

ORGANIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE in quanto sceglie e organizza elementi della produzione si accolla il rischio

ONLUS non lucrativa utilità sociale agevolazioni no impresa.

ONG onlus che operano anche all'estero riconosciute da ministero degli esteri

FORME DI NON IMPRESA

Non sono impresa le arti liberali geometra avvocato agronomo anche se si avvalgono di ingente organizzazione diventano imprenditori solo se costituiscono un elemento di un'attività organizzata sottoforma di impresa art 2238.

IMPRENDITORE AGRICOLO art. 2135 – D. lgs. 228/2001

Colui che esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo selvicoltura e bestiame e attività connesse a trasf. e commer. Dlgs aggiuntivo definisce meglio aspetti come coltura fuori terra e utilizzo di metodi industriali – purché si avvalga su qualche ciclo biologico, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. LE ATTIVITA' CONNESSE NON DEVONO PREVALERE PER RILIEVO ECONOMICO SU QUELLA AGRICOLA ESSENZIALE.

PICCOLO IMPRENDITORE c.c. 2083

Gestiscono piccole imprese coltivatori diretti del fondo artigiani organizzata prevalentemente con lavoro proprio e dei componenti familiari apporto di lavoro interno di almeno 1/3 delle necessità totale

IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE ½ tempo lavoro complessivo ½ del proprio reddito

GIOVANI AGRICOLTORI imprenditore con meno di 40 anni

BLOCCO 9

BILANCIO è UN DOCUMENTO in cui si raccolgono e si confrontano i ricavi e i costi di un servizio al fine di evidenziare il risultato della gestione, quadro della situazione economica, finanziaria e patrimoniale durante periodo di riferimento detto esercizio.

STATO PATRIMONIALE -- fotografia della situazione patrimoniale (dei beni) che possiede.

CONTO ECONOMICO – è l'elenco dei ricavi dei costi sostenuti è l'elenco del flusso economico che interessa l'azienda

IL RENDICONTO FINANZIARIO – costituisce rappresentazione dinamica relativa all'attività finanziaria e delle modalità di reperimento dei fondi. TIPI DI BILANCIO:

CONTABILE- ha diversi scopi redatto secondo specifica normativa redazione per terzi (fisco, azionisti, creditori).

ECONOMICO- è uno strumento di valutazione e controllo per le imprese senza obblighi di contabilità fa riferimento ad un imprenditore concreto

Determinazione del valore di rendimento o capitalizzazione del fondo / Analisi dell'efficienza aziendale per orientare scelte imprenditore / Analisi territoriali per fini statistici PSR.

ESTIMATIVO- è basato su dati tecnici ordinari riferito a imprenditore ordinario

Calcolare alcuni tipi di reddito come / Mancati redditi per stima danni / Calcolo per fini catastali come tariffe d'estimo riferimento all' ordinarietà ed attualità. (**PREVENTIVO** ad inizio dell'esercizio recepisce linee contenute del momento in cui si compila nel piano strategico/ **CONSUNTIVO** viene redatto a fine esercizio dati certi derivanti dall'esercizio / **MEDIO** contiene dati tecnici medi e prezzi al momento della compilazione).

BILANCI ANCORA SUDDIVISI IN GLOBALI O PARZIALI se riferiti a singoli processi di produzione o trasformazione.

BLOCCO 11

IL BILANCIO E' uno strumento strategico decisionale e di comunicazione ed esterna all' attività dell'impresa lo stato patrimoniale costituisce un fotografia in un tempo preciso

IL REDDITO NETTO E' (RN) dato dai ricavi meno C esterni sono riferiti a fattori della produzione non apportati dall'imprenditore $RN = PLV - ((Q + Sv + Tr) + (Bl + Ba + Bf))$

PRODOTTO NETTO AZIENDALE (Pna) togliendo i costi di fattori esterni isola la nuova ricchezza prodotta grazie all'attività aziendale $Pna = PLV - (Q + Sv + Tr)$ IL Pna comprende Bl, Ba, e Bf sia interni che esterni e T. che viene redistribuita tra tutte le fonti economiche.

REDDITO NETTO è composto dalla somma di tutti i compensi interni apportati direttamente o dai familiari.

$SAi + STi + BAi + BFi \pm T$

REDDITO DEL LAVORO (RL) Concetto di costo opportunità ciò a cui si deve rinunciare per effettuare attività d'impresa ed è pari alla migliore delle alternative $RL = Rn - (BA_{int} + BF_{int})$. Ed $BA_{int} = Ca * ra$ Ed $BF_{int} = Cf * rf$

BLOCCO 12

VOCI ATTIVE BILANCIO

PLV La plv è il valore dei prodotti destinati al mercato valutati al valore di mercato venduti o in attesa di vendita e quelli per autoconsumo $PLV = PLT - Reimpieghi$

Vanno aggiunte anche le entrate derivanti da attività accessorie e connesse e provenienti da terzi non in volume prevalente vanno inoltre incluse le variazioni magazzino di più utili lordi (dato dalle variazioni quantitative nelle stalla / nel vivaio / dall' aumento del valore del bestiame durante l'anno risulta necessaria la conoscenza di dati tecnici riguardo le specie allevate)

VOCI PASSIVE DEL BILANCIO

Sv le spese varie Comprendono tutti i costi sostenuti per l'acquisto di beni e servizi extraaziendali a utilità semplice, che vengono cioè impiegati nel processo produttivo e che si "esauriscono" con esso: capitale circolante. (hai fini di ordine di calcolo risultano indispensabili le FATTURE).

Q quote legate a impiego di beni ad utilità ripetuta necessitano di distribuzione della spesa pro quota. (capitale fondiario / capitale agrario (animale + macchine e attrezzi). Suddivise in **Qr** e intregazione **Qm** anutezione e **Qa** ssicurazione.

VEDI CALCOLI QUOTE.

Tr i tributi comprendono tutte le somme versate allo stato dall'impresa suddivise in **IMPOSTE, TASSE** e **CONTRIBUTI**.

(rivedi pagina 1).

B I benefici possono essere di varia natura **ESTERNI** ed **INTERNI**

Ble beneficio esterno del lavoro comprende SALARI e STIPENDI pagati ai lavoratori subordinati se presenti.

Bae beneficio agrario esterno comprende l'ammontare di interessi pagati per denaro preso in prestito solo la quota annua.

Bfe canone di affitto per terreni non di proprietà.

Bai beneficio agrario interno formato da interesse sulle scorte e dal capitale di anticipazione (spese da sostenere prima della produzione il tempo varia a seconda dell'indirizzo produttivo).

Bfi beneficio fondiario interno rappresenta l'interesse sul capitale fondiario

BLOCCO 13 ESERCITAZIONE BILANCIO AZIENDA MULTIFUNZIONALE (A-A2-B-B3-C-C2-D-D2)

BLOCCO 14

La valutazione dei risultati avviene sempre per confronto. il confronto può essere interno alla azienda oppure effettuato con altre aziende purché omogenee per strutture ed indirizzo produttivo.

Confronto anche con altri bilanci nella stessa annata con preventivi o consuntivi l'analisi punta alla osservazione degli SCOSTAMENTI poi identificazione delle regioni per SUCCESSO/INSUCCESSO solo così e possibile intraprendere azioni di miglioramento. Omogeneità necessaria per confronti.

DIVERSI TIPI DI INDICI

-indici di efficienza rapporto fra dosi impiegate e risultati economici ottenuti.

-indici di redditività con riferimento al capitale investito.

-indici di struttura indice tra investimenti o forme di finanziamento.

(VEDI FINE SILDE PER VARI TIPI DI INDICI)

BLOCCO 15 a

Bilanci parziali alcuni esempi di bilanci parziali sono costi di produzione, prezzo di trasformazione, costo d'uso di un macchinario e costo del lavoro utile per aziende con molti indirizzi produttivi differenziati che il bilancio globale non riesce a caratterizzare nella loro completezza utili per informazioni extracontabili ENECESSARIO SUDDIVIDERE I COSTI DI FATTORI DI PRODUZIONE CHE RICONTRANO UTILIZZO ANCHE IN ALTRI INDIRIZZI PRODUTTIVI DELLA AZIENDA.

MARGINE DI SOGGETTIVITA' detti costi comuni e la loro ripartizione. Costi specifici ✓ Costi comuni ✓ Costi generali ✓ Costi congiunti

Costi specifici sono quelli che riguardano solo il processo oggetto di studio (sementi, mangime per le lattifere, ecc)

Costi comuni sono quelli che riguardano più di un processo, ma non tutti (veterinario, fieno, ecc)

Costi generali sono quelli che riguardano tutte le attività, senza che sia possibile distinguerne esattamente il contributo (spese per contabilità, telefono, ecc)

Costi congiunti sono quelli che si verificano quando un processo di produzione dà origine a più prodotti. Sono cioè un caso particolare di comunanza dei costi.

Alcuni prodotti risultano tecnicamente congiunti ad esempio la lavorazione del latte

ESTIMO

ESTIMO 1.1

L'estimo è la materia che studia la quantità di moneta necessari a soddisfare la rinuncia ad un bene ed i benefici che esso apporta di un qualsiasi bene economico, fornendo STRUMENTI METODOLOGICI per valutare quei beni per cui non sussiste apprezzamento univoco in assenza di precisi riferimenti di mercato.

il valore dipende dallo scopo della stima • oggettività e generale validità del giudizio di stima • La previsione è un carattere intrinseco (connaturato) al giudizio di stima • Il principio di permanenza delle condizioni (attualità) • Il prezzo come fondamento del giudizio di stima • Unicità del metodo estimativo (metodo comparativo)

GLI SCOPI DI UNA STIMA POSSONO ESSERE:

TRASFERIMENTI

VALUTAZIONI DEL PATRIMONIO

CONTROVERSIE E INDENNIZZI

GLI OGGETTI DI STIMA POSSO ESSERE:

Beni economici materiali, Beni economici immateriali, Diritti e Obblighi, Valutazioni di servizi politiche ambientali.

LA STIMA DEVE ESSERE OBIETTIVO FONDATO SU CONOSCENZE TECNICHE ECONOMICO FINALIZZATO A SCOPO PRATICO, SEGUENDO TEORIA DELLA ORDINARIETA' ED IMPARZIALITA'. Natura probabilistica riferita ad a un preciso momento , principio di permanenza delle condizioni. **UTILITA' DEL BENE = UTILITA' IN MONETA.**

ASPETTI ECONOMICI (i più probabili valori di un bene)

• Valore di mercato

Piu probabile prezzo che al giudizio del perito un bene spunterebbe sul mercato che gli compete, costudito sulla base della rilevazione di rilevazione di valore di beni simili o con simili caratteristiche, contenuto economico del diritto di proprietà. Utilizzato in COMPRAVENDITA/DANNO /EREDITA' NON SI USA PER BENI SENZA MERCATO. SODDISFA RAGION PRATICA QUANDO SI INTERESSA AD UN BENE SUL O DA METTERE IN VENDITA SUL MERCATO.

• Valore di capitalizzazione (o di rendita) $V_0 = Ra / r$

UN BENE VALE TANTO QUANTO RENDE accumulazione al momento della stima dei futuri redditi retraibili ordinari, si utilizza se il bene fornisce redditi futuri certi di quantità prevedibile il saggio influisce molto e viene individuato per accordo tra le parti i redditi possono essere illimitati o limitati, usufrutto o danni da inquinamento

• Valore di costo di produzione o riproduzione $C = Q + S_v + Tr + S_a + S_t + I + B_f$

UN BENE VALE TANTO QUANTO COSTA PRODURLO ad esempio frutti pendenti costo che un imprenditore sostiene per produrre il bene, più probabile somma delle spese che bisognerebbe sostenere per riprodurre il bene al momento della stima, utile per beni unici necessita ripartire i costi congiunti e costi connessi. Spesso sono beni che si trovano in fase intermedia del ciclo di vita

In tal caso occorre calcolare il «costo deprezzato»

$$V = C * (1 - K_d)$$

dove: • V = valore del bene da stimare • C = costo di produzione o riproduzione • K_d = coeff. di deprezzamento per vetustà e obsolescenza

• Valore di trasformazione

E' LA DIFFERENZA FRA VALORE DI MERCATO DEL BENE E IL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE se la trasformazione è tecnicamente possibile conveniente legale, utile per giudizio di convenienza, stima danni aree edificabili possono essere scelte soggettive, scelte obbligate, scelte ordinarie.

APPREZZATO PER CARATTERISTICHE POTENZIALI.

• Valore di surrogazione (o sostituzione)

STIMA DI UN BENE SULLA VALORE DI ALTRI BENI IN GRADO DI SOSTITUIROLO **SUCCEDANEA'** (100%) **SURROGAZIONE** (70-80%) si utilizza quando bene non ha mercato LETAME succedaneo hai concimi spesso la succedaneità esiste solo per alcuni aspetti del bene ed è difficilmente completa

• Valore complementare $V_x = V_{xy} - V_y$

VALORE OTTENUTO DALLA ASSOCIAZIONE DI SINGOLI BENI UNITI A FORMARE VALORE DIVERSO DA SOMMA MATEMATICA espio può essere il giardino di una casa presupposti come parte stacata non sostituibile parte residua con ancora valore di mercato RICHIEDE DOPPIA STIMA utile per espropriazioni parziali servitù e stime danni.

• Valore d'utilità sociale

RIFERITO AD INDIVIDUO RIFUARDA VALORE COLLETTIVO DI UN BENE

ESTIMO 1.2

IL GIUDIZIO DI STIMA e esclusivamente una previsione sul valore non è ne un prezzo ne un'opinione sul valore, oggettivo scopo pratico della stima

IL METODO DI STIMA • Ricognizione del quesito • Scelta del momento di stima / SCOPO • Scelta dell'aspetto economico • Scelta della procedura più adatta.

Procedimento logico con il quale perito giunge al giudizio formulazione del valore, confronto bene con simili

NEL METODO DI STIMA IN UNA QUALSIASI DELLE FASI SI GIUNGE SEMPRE AD UNA COMAPRAZIONE INDIPENDENTEMENTE DAL VALORE PRESO IN ANALISI (che sia mercato, capitalizzazione, riproduzione, ecc.).

Confronto ATTUALE confronto INTERTEMPORALE,

PRINCIPIO DI COMPARAZIONE

In assenza di beni identici la comparazione è effettuata con beni simili, individuata scala dei prezzi si individua una misura **quantitativa** legata al prezzo (peso, superficie, fertilità ecc.) o **qualitativa**.

STIMA MONOPARAMETRICA confronto del bene oggetto di stima con altri di cui si conosce la scala valori rapportandolo solo attraverso 1 parametro tecnico (superficie qualità ecc.) o 1 parametro economico (canone affitto o Bf) caratterizzano il bene. $V_x = (\sum V_i / \sum p_i) p_x + A - D$

• V_i = è il valore dei beni i presi a confronto • P_i = è l'ammontare del parametro di confronto nei beni i • V_x = è il valore del bene da stimare • P_x = è l'ammontare del parametro di confronto nel bene da stimare • A/D = sono le eventuali aggiunte e detrazioni

SPESSO PUO' NON ESISTERE CORRELAZIONE DIRETTA tra prezzi e parametri ma ASSUMIAMO che non sia presente questa proporzionalità se:

i beni differiscono solo per quel parametro / il parametro differisce per un range ristretto (1ha diverso da 1000ha) / similarità tra caratteristiche dei 2 beni.

FASI DEL GIUDIZIO DI STIMA

QUESITO- problema che committente pone al perito (1 **giudiziali-committente giudice**, 2 **extragiudiziali-una delle parti** coinvolte in processo, 3 **ordinarie-privato o pubblico**).

Non sempre il quesito è esplicitamente richiesto e sta quindi al perito stabilire quale procedimento si adatta meglio alle esigenze del committente. (attribuzione prezzo di mercato/redditi retraibili/giudizio di convenienza/quantificare danni o diritti/indennità/utilità sociale).

SCOPO-è la RAGIONE PRATICA che analizza quale aspetto del bene è richiesto analizzare (valore più probabile diverge in base allo scopo)

INDIVIDUAZIONE ASPETTO ECONOMICO- capire l'aspetto economico porta a stime corrette, ci sono diversi modi per sbagliare una stima bisogna mantenere le basi di una buona stima oggettività, assenza errori di calcolo, ordinarietà, tempo di riferimento ecc.

SCELTA DEL PROCEDIMENTO- il metodo di stima è unico ma i procedimenti sono diversi scegliere quello che utilizza meglio i dati.

RACCOLTA DATI- possono essere di diversi tipi dati **ELEMENTARI** se non risultano da calcolo preventivo, **ELABORATI** se frutto di calcoli, **STIMATI** se derivano da esperienze soggettive del perito.

E' necessario dichiarare l'origine di ogni dato per riuscire a difenderli in preparazione ridurre al minimo i dati assunti o stimati esplicitare i passaggi di calcolo. Utilizzando comparazione con beni simili dove possibili mediante parametri qualitativi o quantitativi.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO

CALCOLO DEL VALORE ORDINARIO-si applica la proporzione necessaria a riportare le unicità del fondo come **COMODI/SCOMODI** (di per sé non valutabili) e **AGGIUNTE/DETRAZIONI** (valutabili singolarmente), dato che questi aspetti erano stati esclusi nel calcolo dei valori all'ordinarietà. Caratteristiche che influenzano il valore possono essere **INTRINSECHE** indipendenti dal contesto (giacitura esposizione dotazioni straordinarie disponibilità H₂O, **ESTRINSECHE** dipendono dal contesto circostante (clima, mercati particolari, viabilità), **GIURIDICHE** insieme di vincoli legali o contrattuali servitù ipoteche ecc. **INDIPENDENTE DALLE CAPACITA' DI CHI CONDUCE IN FONDO.**

SI AVVALE DEL PRINCIPIO DI PERMANENZA DELLE CONDIZIONI, più PROBABILE valore.

ESTIMO 1.3

PROCEDIMENTI DELL' ESTIMO il metodo di stima è unico ma i procedimenti che si possono seguire sono molteplici i principali si dividono in stime SINTETICHE ed ANALITICHE.

STIMA SINTETICA utilizzando pochi parametri reperibili sul mercato sono (stima a vista / comparativa / storica / valori tipici).

La stima del valore di mercato è sintetica quando non si usa il Bf basandosi sul confronto diretto fra beni simili

1 LA STIMA A VISTA è una stima diretta svolta per pura intuizione paragonamento mentale con situazioni note può essere una stima molto VALIDA esempio agenti immobiliari esperti, d'arte ecc.

2 LA STIMA STORICA valore in base a dati di epoche passate necessita che siano avvenuti scambi in un periodo recente attualizzati con indici ISTAT, necessita che le condizioni al momento della stima non siano variate.

$$V_0 = kP_n + A - D$$

• V_0 è il valore di s.ma ricercato • K è il coefficiente per aggiornare i prezzi dei da. storici • P_n è il prezzo verificatosi un passato • A D aggiunte e detrazioni

3 LA STIMA COMPARATIVA stima più utilizzata come descritta prima MONOPARAMETRICA (pag. 10) oppure una stima sintetica PLURIPARAMETRICA

4 LA STIMA PER VALORI TIPICI stima del bene suddividendolo in parti omogenee e stimando le singole parti SE NON ESISTE UN VALORE DI MERCATO PER IL BENE NEL SUO INSIEME, il valore complessivo è spesso sovrastimato. FASI:

• Disaggregazione del bene complesso in tante par. omogenee • Individuazione, per ciascuna parte di transazioni recentemente avvenute sul mercato per il bene stesso o per beni simili • Individuazione per ciascuna parte di un opportuno parametro di comparazione • S.ma del valore di ciascuna parte • Determinazione del valore totale del bene nel suo complesso (vedi esempio dispensa 1.3 pagg 22)

SISTEMA ANALITICO utilizzano molti parametri più complessi da determinare esempio fondo rustico scomposizione del valore tramite i costi di ogni singola operazione o valore del fondo rustico attraverso capitalizzazione della Bf.

Procedimenti del sistema analitico:

LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI a condizioni che portano valore di **capitalizzazione** e valore di **mercato a coincidere**

LE FASI SONO SUDDIVISE IN:

DETERMINAZIONE DEL REDDITO - per i fondi rustici e fabbricati il reddito è generalmente il **Bf** mentre per le aziende si parla di **Ra** reddito aziendale e **Ri** reddito industriale che deve essere NETTO derivante dal bilancio aziendale, MEDIO accertato in un certo numero di anni ORDINARIO, COSTANTE è richiesto per la capitalizzazione.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE si deve utilizzare un saggio identificato per comparazione che rappresenta la fruttuosità media dei beni comparabili con quello di stima, ottenuto per rapporto

$$r = \frac{Bf_1 + Bf_2 + Bf_3 + \dots + Bf_n}{V_1 + V_2 + V_3 + \dots + V_n} = \frac{\Sigma Bf}{\Sigma V}$$

si tratta normalmente di saggi bassi tra 1-3% oppure si può scegliere un saggio per investimenti con rischiosità simili

CORREZIONE DEL SAGGIO in presenza di **comodi/scomodi** posso aggiustare il saggio tramite:

Ad es. un fondo rustico - per il quale si è identificato un saggio medio fondiario pari all'1,37% - presenta un comodo che ne fa aumentare il valore del 10% grazie ad una posizione più favorevole rispetto all'ordinarietà. Si opererà sul saggio. L'aumento del 10% si ottiene dividendo per 1,1 il saggio di interesse

$$rc = 0.0137/1.1 = 0.0125 = 1,25\%$$

CAPITALIZZAZIONE

Utilizzando le corrette formule in base alla tipologia di reddito

- Redditi costanti illimitati posticipati $V = Ra \times (1/r)$
- Redditi costanti limitati posticipati $V = Ra \times (qn-1 / r \times qn)$
- Periodicità costanti illimitate posticipate $V = Rp \times (1 / qt - 1)$

AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE CAPITALE a differenza dei comodi **aggiunte/detraioni** non vanno a modificare il saggio ma vengono stimate a parte e sommate in seguito.

ESTIMO 1.4

IL FONDO RUSTICO è costituito da **CAPITALE FONDIARIO** inseparabile dal terreno dalle **PERTINENZE** altri elementi inseparabili come una casa d'abitazione e da rapporti con l'esterno

IL CAPITALE AGRARIO o capitale di scorta non fa parte del fondo rustico se stimati rientrano a far parte delle aggiunte.

Il fondo rustico può essere oggetto di stima per diversi motivi: • Trasferimenti di proprietà (compravendita, successione, esproprio, donazione) • Garanzia per prestiti • Trasformazione del fondo.

CANCELLO APERTO se riguarda il solo capitale fondiario

CANCELLO CHIUSO se riguarda Cf e anche le scorte Ca

La stima spesso cade quando ci sono delle coltivazioni in atto e occorre valutarle ANTICIPAZIONI COLTURALI considerando le spese effettuate per realizzare e con FRUTTI PENDENTI se si considera la mancata raccolta dei frutti

MERCATO DEI FONDI RUSTICI:

vengono effettuati pochi scambi bene rifugio o speculativo in salvo da inflazione è un mercato imperfetto poco attivo e poco trasparente fa capo a peculiari **caratteristiche intrinseche del fondo** (•

morfologia e topografia, microclima, giacitura, altitudine ed esposizione • fertilità dei terreni • conformazione del fondo • dotazioni fondiarie). **Ed anche caratteristiche estrinseche** (• clima e geografia • distanza dai centri abita- e dai mercati • densità di popolazione • presenza di infrastrutture • azione politica.

POSSIBILI STIME APPLICABILI A UN FONDO RUSTICO

-STIMA STORICA è molto raro trovare compravendite in tempi recenti dello stesso fondo

-STIMA SINTETICA COMPARATIVA è raro applicarla per la diversità dei fondi.

E applicata eseguendo (la sommatoria dei valori dei beni comparati / la sommatoria dei parametri dei beni simili) × parametro del bene da stimare.

-STIMA PER VALORI TIPICI è utilizzata spesso quando il bene è integro ma si conosce il valore di mercato delle singole componenti stimandole singolarmente e aggiungendo il valore di ricostruzione dei fabbricati sommato al terreno sottostante UTILIZZANDO I VAM

-STIMA ANALITICA si utilizza abbastanza spesso in assenza di dati di mercato sufficienti, eseguendo le fasi come mostrato prima ci sono delle condizioni di applicabilità da soddisfare in cui il valore del capitale fondiario è legato alla capacità di reddito del fondo e non note situazioni che andranno ad alterare la permanenza delle condizioni

IL REDDITO ORDINARIO NECESSITA' DI ESSERE DETRMINABILE con ipnotizzazione di un fondo gestito direttamente con rese medie determinando l'indirizzo del fondo legato alla ordinarietà tipica della zona il reddito è il reddito retrainabile dal fondo al netto delle spese cioè il Bf.

FATTORE LAVORO il fabbisogno medio ordinario annuo in base alle tecniche e ordinarietà della zona si ricava il numero di giornate lavorative totali e il numero unitario giornate/ha e attraverso la retribuzione ordinaria si risale ai costi prestando anche attenzione ai **costi opportunità** apportati normalmente dall'imprenditore e dalla famiglia. A differenza del SALARIO lo STIPENDIO è solitamente stimato su una 5-3% della PLV.

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO AGRARIO ne fanno parte scorte vive, morte, e capitali di anticipazione per darne un valore si utilizza un principio di costo opportunità possibilità di remunerazione su mercato esempi (pag. 23-24). Riferimenti a investimenti con stessa durata e rischiosità. • Il saggio di capitalizzazione dovrebbe remunerare l'uso del capitale e l'indennità di rischio. • Teoricamente per i fondi si può utilizzare il saggio medio fondiario che rappresenta la fruttuosità media dei beni comparabili con quello oggetto di stima. E successive aggiunte/detraioni.

AGGIUNTE/DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO come discusse in precedenza. ESCLUSIVAMENTE SU DIFFERENZE RISPETTO ORDINARIETA'

FRUTTI PENDENTI O ANTICIPAZIONI CULTURALI stima di fondo in un preciso momento dell'annata agraria scegliere una o l'altra a seconda dei casi.

PORTARE AL MOMENTO DELLA STIMA TUTTE LE VOCI matematica finanziaria dispense.

MATEMATICA FINANZIARIA CONVIENE STUDIARLA DALLE DISPENSE

BUSINNES PLAN 1

PREMESSE aziende seguono percorsi evolutivi che cercano nuove opportunità e per sostenere un cambiamento è necessario investire. Un modello di Business risponde a tre domande **a chi?** (target di mercato) **come?** (struttura) **cosa?** (sistema di offerta).

UN BUSINESS è un'attività economica capace di generare reddito

- 1 definizione del business
- 2 elaborare una strategia
- 3 STRATEGIA-collegamento delle capacità competenze distintive con possibilità esterne
- 4 raggiungimento obbiettivo tramite la strategia
- 5 prima valutazione dei risultati
- 6 DETERMINAZIONE DEL PERIMETRO ECONOMICO IN CUI OPERARE

IL BUSINESS PLAN documento di pianificazione complessiva presenta e descrive idea imprenditoriale e valuta la fattibilità in maniera oggettiva. Media durata 10 anni traduzione del piano imprenditoriale di azione a medio periodo.

Precisazione dello scopo struttura e articolazione politica.

1 FASE ANALITICA analisi di mercato con clienti potenziali, segmentazioni della clientela, concorrenti, **S.W.O.T.**

2 FASE STRATEGICA /piano strategico strategie competitive scelta dei segmenti di clientela e modalità di differenziazione

1 e 2 sono AZIONI DI MARKETING insieme rispondono a •Chi siamo? •Come stiamo? •Dove ci troviamo? •Che cosa vogliamo? •Dove vogliamo andare? •Come vogliamo andarci?

FASE OPERATIVA / piano operativo. Ad esempio, definito un obiettivo strategico quello di ampliare la gamma dei prodotti, attraverso il business plan si andranno ad individuare le azioni operative da compiere nella fase di avvio dell'attività e nella fase di gestione corrente dell'impresa.

BUSINESS PLAN 2.A

Essere orientati al mercato significa immaginare cosa potrebbe piacere a consumatori aprirsi a nuovi scaglioni di mercato o preoccuparsi non solo degli intermediari ma anche dei clienti finali, **NON SIGNIFICA APPIATTIRSI SULLE PREFERENZE ESPRESSE DALLA MAGGIOR PARTE DEI CONSUMATORI.**

Fondamentale è conoscere ed essere in grado di prevedere cosa farà in futuro il potenziale compratore.

COMPRA TORI le persone comprano quando ti trovano e si fidano, diversi tipi di acquisto , **IMPULSO, ABITUALE, COMPLESSO**, alcuni tipi di bisogni sono spinti dai bisogni diversi, Bisogni di **autorealizzazione** (sviluppo e realizzazione di sé) Bisogni **di stima** (autostima, riconoscimento, status) Bisogni **sociali** (senso di appartenenza, amore) Bisogni **di sicurezza** (sicurezza e protezione) **Bisogni fisiologici** (fame, sete, riparo).

Prima il momento della verità si aveva prima sullo scaffale e poi nella esperienza a casa dopo l'acquisto.

Oggi c'è un punto di **ZMOT** prima di entrare in contatto con prodotto si informa da casa.

Dipende da tutte le influenze intrinseche ed estrinseche del compratore e dalla differenza tra aspettative e si riflette molto sulla fidelizzazione del cliente per Apple super fidelizzati spendono anche 10 volte in più.

GLI ITALIANI TENDONO A PUNTARE SU UN AGRICOLTURA TRADIZIONALE

BUSINESS PLAN 2.B

TARGET

Studio delle scelte del consumatore, risponde alle domande costituiscono un'opportunità? A quale consumatore si è adatti? quali e quanti consumatori voglio raggiungere?

SEGMANTAZIONE (raggruppamento dei consumatori **RAGGRUPPO**) per riunire le caratteristiche attese dal prodotto, applicare strategie più mirate, CI SONO UNA MOLTIPLINTE DI POSSIBILI SEGMANTAZIONI. Aiuta anche in una più precisa stima della domanda MASSIMA SEGMANTAZIONE = Mercato di nicchia : (1Nicchie regionali, 2Nicchie di target, 3Nicchie di prodotto, 4Nicchie di marchio, 5Nicchie di velocità, 6Nicchie dell'innovazione, 7Nicchie di collaborazione, 8Nicchie di distribuzione, 9Nicchie di servizio.)

TARGETING (scegliere scaglione di compratori a cui rivolgersi **SCELGO**) IL targeting relazionale personalizzato può portare vantaggi in termini di fiducia e di maggiore precisione nell'impiego delle risorse

POSIZIONAMENTO (definisce il posizionamento rispetto ad altre marche) E le conseguenti politiche di comunicazione

AGGIORNAMENTO COSTANTE TRAMITE RICERCE DI MERCATO INDIRIZZATE SUI DIVERSI ASPETTI DEL MERCATO come clienti, prodotto, pubblicità, prezzo, domanda e stima della domanda

Raggruppare i possibili clienti per esigenze, risorse (moneta), propensione all'acquisto costituiscono una domanda potenziale.

BUSINESS PLAN 3

I CONCORRENTI sono le altre aziende che concorrono nel servire gli stessi mercato-obiettivo aiutano le analisi dei competitor per capire punti di forza e debolezza rispetto alla concorrenza NON CHE IL GRADO DI RIVALITA' esistente e LIVELLI DELLA ANALISI DELLA CONCORRENZA.

CONCORRENZA SUL **PIANO DEI DESIDERI** bellezza del prodotto.

CONCORRENZA **GENERICA** PER GRUPPI DI CLIENTI birra vino.

CONCORRENZA DI **PRODOTTO** pomodori pelati, pomodori a pezzi freschi ecc.

CONCORRENZA DI **MARCA** Coca Cola / Pepsi.

COONCORRENZA **DIRETTA** quando 2 aziende concorrono a soddisfare stessi bisogni con stessi prodotti con stessa tecnologia

COCNCORRENZA **ALLARGATA** con tecnologia diversa. Dispense pagina 8-13

ANALISI DELLA CONCORRENZA 1 individuare concorrenti 2 scelta dei concorrenti diretti

DETERMINAZIONE degli obiettivi dei concorrenti, potere di mercato, concentrazione del settore e strategie applicate

VALUTAZIONE dei punti di forza e debolezza della concorrenza, una azienda e tanto più pericolosa quanto è grande la sua fetta di mercato che detiene tramite LA QUOTA DI MERCATO $Q_{mx} = (V_x / V_{tot}) \cdot 100$

Quota di mercato a quantità e a valore

Quota di mercato relativa fatturato impresa e dello dei concorrenti

STUDIO ANCHE DELLA COMPETITIVA DEL SETTORE POSIZIONAMENTO DEI CONCORRENTI IN ORDINE DI VOLUME DI AFFARI E DECIDERE

FATTORI CRITICI DEL SUCCESSO (FCS) sono le variabili del prodotto che hanno maggiore rilevanza per il successo del prodotto sul mercato E' VANO DISTINTI DALLE CARATTERISTICHE BASE DEL PRODOTTO.

ANALISI DEI PUNTI DI FORZA E DEBOLEZZA E POSIZIONAMENTO RISPETTO AI CONCORRENTI.