

BILANCIO AZIENDALE

Il candidato determini con procedimento analitico il più probabile valore di mercato di un fondo rustico ad indirizzo cerealicolo zootecnico con una superficie totale di 43,2010 ha. L'azienda, condotta dal coltivatore diretto, ha una rotazione quadriennale ed è ordinaria nella zona.

Il fondo è valutato analiticamente perché il coltivatore diretto cede per ragioni di salute l'attività al fratello ma non sono in accordo sul valore del patrimonio.

43,2010-	
1,2010=	fabbricati e strade
42,0000-	
2,0000=	prato stabile
40,0000	superficie in rotazione

42/4=10,5~10 ha.

MAIS	: 12,0000ha
MEDICA 1	: 10,0000ha
MEDICA 2	: 10,0000ha
MEDICA 3	: <u>10,0000ha</u>
	42,0000ha

PRODUZIONE LORDA VENDIBILE (P.L.V.)

Qualità	Superficie N° capi N° piante	Produzione				Importo	
		Unitaria q/ha	Totale q	Reimpiegata	Vendibile	Unitario q/lire	Totale
-Mais gr.	4	120	480	480	--	--	--
-Mais tr.	8	700	5600	5600	--	--	--
-Medica fieno	30	140	4200	4200	--	--	--
-Latte	75	80q	6000	51q	5949	65000	386685000
-U.L.S.							34500000
-Piante	20	385q	77	--	77	9000	693000
-A.B.C.							1122000

Totale: 423000000

U.F.L.

Qualità	Produzione	Coefficiente U.F.L./q *	Totale
-Mais gr	480	110,5	53040
-Mais tr	5600	30,1	168560
-Medica f	4200	57,1	239820
-Nucleo 50%	480	100,0	48000
		Totale:	509420

SINTESI DELLE FORMULE ECONOMICHE

INTERESSE semplice $\rightarrow I = Co * i * t$ (Co=capitale iniziale; i=tasso d'interesse; t=tempo)

MONTANTE semplice $\rightarrow M = Co + I \rightarrow M = Co(1 + i * t)$; $Co = M/(1 + i * t)$

SCONTO $\rightarrow Sc = M - Co$; SCONTO razionale $\rightarrow Sc = \frac{M*i*t}{1+i*t}$; SC comm. $\rightarrow Sc = M*i*t$

COEFFICIENTI $\rightarrow (1+i*t)$ = posticipazione 1 anno; $qn = +$ anni; $1/(1+i*t)$ = anticipazione $1/qn$

MONTANTE composto $\rightarrow M = Co*qn$; $Co = M*1/qn$

INTERESSE composto $\rightarrow I = Co(qn-1)$

SCONTO composto $\rightarrow Sc = M(qn-1/qn)$

ANNUALITA':- Acc.Fin. Ann.Cost.Post.Lim. $\rightarrow Sn = a*(qn-1/i)$

- Acc.Iniz. Ann.Cost.Post.Lim. $\rightarrow So = a*(qn-1/i*qn)$

- Acc.Fin. Ann.Cost.Post.Ill. $\rightarrow Sn = \infty$

- Acc.Iniz. Ann.Cost.Post.Ill. $\rightarrow So = a/i \rightarrow Vo = Bf/i$ (i=saggio di capitalizzaz)

- Acc.Fin. Ann.Cost.Ant.Lim. $\rightarrow Sn = \frac{(a*q)qn-1}{i}$

- Acc.Iniz. Ann.Cost.Ant.Ill. $\rightarrow So = (a*q)/i$

- Acc.Fin. Ann.Cost.Ant.Ill. $\rightarrow Sn = \infty$

- Acc.Iniz. Ann.Cost.Ant.Lim. $\rightarrow So = \frac{(a*q)qn-1}{I*qn}$

REINTEGRAZIONE $\rightarrow a = Sn*i/(qn-1)$; a=rata annuale Sn=somma dopo n anni i=interesse C/C

AMMORTAMENTO $\rightarrow a = \frac{So*i*qn}{qn-1}$; So=somma chiesta in banca attualmente

PIANO D'AMMORTAMENTO della banca $\rightarrow a = \frac{So*i/2(1+i/2)^{2n}}{(1+i/2)^{2n}-1}$

PERIODICITA': - Per.Cost.Post.Lim. $\rightarrow Stn = P*\frac{qtn-1}{qn-1}$; t=turno

$\rightarrow So = P*\frac{qtn-1*1}{qn-1 qtn-1}$

intermedia $\rightarrow Stn = P*qtn-1/qn-1 * 1/qn-m$

$\rightarrow So = P*qtn-1/qn-1 * 1/qtn * qm$

- Per.Cost.Ant.Lim. $\rightarrow Stn = (P*qn)qtn-1/qn-1$

$\rightarrow So = (P*qn)qtn-1/qn-1 * 1/qtn$

$\rightarrow So = (P*qn)qtn-1/qn-1 * 1/qtn * qm$

- Per.Cost.Post.Ill. $\rightarrow Stn = \infty$

$\rightarrow So = P*1/qn-1 \rightarrow Vo = Bf*1/qn-1$ (usando i)

- Per.Cost.Ant.Ill. $\rightarrow Stn = \infty$

$\rightarrow So = (P*qn)1/qn-1$

VALORI INTERMEDI: (calcolo prima il Bf e il Vo)

A.C.=antic.colt. F.P.=frut.pen $Vm = Vo*i*m + \sum(0-12/12)Sp - \sum(0-12/12)Pr$; m=momento di stima

$Vm = \frac{\sum(m-n)Pr - \sum(m-n)Sp + Vo}{1+i*t}$ t=n-m

R.P.=redd.pass. R.F.=redd.fut $Vm = Vo*qn + \sum(0-m)Sp - \sum(0-m)Pr$; $Vf = Vo + Vm$

$Vm = \frac{\sum(m-n)Pr - \sum(m-n)Sp + Vo}{Qt}$; $Vss = Vm - Vo$

REDDITO transitorio $\rightarrow Vo = RP/i - (RP-RT)*qn-1/i*qn$; RT=redd.temp.

REDDITO permanente $\rightarrow Vo = RP/i + (RT-RP)*qn-1/i*qn$

* → vedi allegato B

- peso vacche: 550 Kg
- produzione : 8000Kg
- grasso : 3,5%

<u>VACCHE</u>	<u>550Kg</u>	
Mantenimento	: 4,7*365	=1715,5
Produzione	: 0,40*8000	=3200
Gravidanze	: 0,9*60	= 54
Stabulazione libera:	<u>1*365</u>	= 365
	5334,5	UFL a disposizione di una vacca all'anno

509420*78%=397347 UFL provvisorie a disposizione degli animali adulti

- calcolo provvisorio: 397347:5334=74,4~75 vacche
- calcolo definitivo : 5334*75=400050 UFL a disposizione di tutte le vacche in produzione per 1 anno

509420-400050=109370 UFL a disposizione degli animali giovani

<u>MANZE</u>	<u>450Kg</u>	
Mantenimento	: 5,3*365	= 1934
Gravidanza	: 0,9*270	= 243
Stabulazione libera:	<u>1*365</u>	= 365
	2542	UFL totali a disposizione di una manza per un anno

<u>MANZETTE</u>	<u>350Kg</u>	
Mantenimento	: 4,4*365	=1606
Stabulazione libera:	<u>1*365</u>	= 365
	1971	UFL a disposizione di una manzetta per un anno

<u>VITELLI/E</u>	<u>70Kg</u>	
Mantenimento	: 1,8*365	=657
Stabulazione libera	: <u>1*365</u>	= 365
	1022	UFL a disposizione di un vitello per un anno

% ANIMALI GIOVANI

MANZE	= 2542*16= 40672	*19= 48298	*20= 50840
MANZETTE	=1971*16= 31536	*19= 37449	*20= 39420
VITELLI/E	=1022*16= <u>16352</u>	*19= <u>19418</u>	*19= <u>19418</u>
	88560	105165	109678

75*22%=16 capi

2542+1971+1022=5535

109370-88560=20810:5535=3,7 (16+3=19)

Composizione stalla

Capi	Ufl/capo	N°capi	Ufl totali
-Vacche	5334	75	400050
-Manze	2542	20	50840
-Manzette	1971	20	39420
-Vitelli/e	1022	19	19418
		Tot	509728

509728= UFL utilizzate dall'allevamento all'anno

U.L.S.

Carico capi 01/01	N° capi	Valore unitario	Valore totale	Scarico capi 31/12	N° capi	Valore unitario	Valore totale
-Vacche	75	1800000	135000000	-Vacche	75	1800000	135000000
-Manze	20	2000000	40000000	-Manze	20	2000000	40000000
-Manzette	20	1000000	20000000	-Manzette	20	1000000	20000000
-Vitelli/e	19	300000	5700000	-Vitelli/e	19	300000	5700000
-Nascite	60	--	--	-Morti	--	--	--
-Acquisti	--	--	--	-Vacche di scarto	20	1200000	24000000
		Toltale:	200700000	-Vitelli/e	35	300000	10500000
						Totale:	235200000

ULS= 235200000-200700000=34500000

Calcolo dei vitelli: 75*80%=60 capi

60*10%=6 morti

60-6=54 vitelli → 27 maschi e 27 femmine

27-19=8 vitelle

27+8=35 vitelli/e venduti

3 l/gg*10*54=1620 l

3 l/gg*60*19=3420 l

5040 l ~ 51q

PIANTE

Pioppi: 5-6 q/m³ (peso)

0,7m³/pianta (produzione)

20 piante abbattute all'anno;

$5,5 * 0,7 = 3,85q$

$3,85 * 20 = 77q$

Importo totale della PLV: $386685000 + 34500000 + 693000 = 421878000 \sim 423000000$

PASSIVO

S.V.

Oggetto	Superficie	Quantità unitaria	Quantità totale	Prezzo unitario £	Prezzo totale £
<u>MAIS gr.</u>	4				
-semente	4	70000	280000	3	840000
-concime 15-15-15	4	5q	20q	35000	700000
-urea	4	4q	16q	30000	480000
-diserbanti:					
-alachlor	4	6kg/ha	24kg	15000£/kg	360000
-agrosine	4	5kg/ha	20kg	16000£/kg	320000
-geodinfos	4	10kg/ha	40kg	7000£/kg	280000
-raccolta	4			235000£/ha	940000
-carburante	4	35kg/ha	40kg	780£/kg	109200
-lubrificante	4	5kg/ha	20kg	10000	200000
<u>MAIS tr.</u>	8				
-semente	8	70000	280000	3	1620000
-concime	8	5q	40q	35000	1400000
-urea	8	4q	32q	30000	960000
-diserbanti:					
-alachlor	8	6kg/ha	48kg	15000£/kg	720000
-agrosine	8	5kg/ha	40kg	16000£/kg	640000
-geodinfos	8	10kg/ha	80kg	7000£/kg	560000
-raccolta	8			500000	4000000
-carburante	8	35kg/ha	280kg	780	218400
-lubrificante	8	5kg/ha	40kg	10000	400000
<u>MEDICA</u>	30				
-semente	30	35kg/ha	1050kg	7000£/kg	7350000
-concime 08-24-24	30	10q/ha	300q	35000£/kg	10500000
-diserbanti:					
-trifluralin+linuran	30	4kg/ha	120kg	18000£/kg	2160000
-raccolta	30		4200q(840balle)	3000	2520000
-carburante	30	70kg/ha	2100kg	780	1638000
-lubrificanti	30	0,8kg/ha	24kg	10000	240000
<u>STALLA</u>					
-f.a.	102			60000	6120000
-veterinario + medicinali	134			40000	5360000
-energia				50000£/capo	6700000
-detersivo			200kg	50000	10000000
<u>VARIE</u>					
-enel di casa					1200000
-forza motrice					6000000
-Telecom					1200000
				Totale prov.:	75735600
-paglia			781q	12000£/q	9372000
-nucleo			480q	43000£/q	20640000
				Totale:	105747600

Balle=quantità tot.

$\frac{\text{Peso balla}}$

$7 \text{ semi/m}^2 = 7 * 10000 = 70000$

f.a.=n°vacche+10%+n°manze=n°di fiale

QUOTE (Q)

Oggetto	Tipo di quote	Valore	%	Importo
<u>CAP.FOND.</u>	Manutenzione			
-fabbricati	Reintegrazione	632500000	1	6325000
-prato stabile	Assicurazione			
-prato	Reintegrazione 20			160000(8£*20)
<u>CAP.AGR.</u>				
-macchine	Assicurazione			
	Reintegrazione	400000000	15	60000000
	Manutenzione			
-bestiame	Assicurazione e rimonta	235200000	1,5	--
-p.scorta	Assicurazione	130374000	2	2607480
<u>VARIE</u>				
-orzo	Assicurazione		3	
-trattori	Assicurazione		2	
				69092480

ALLEGATO A fabbricati

Oggetto	N°	Valore unitario	Superficie	Importo totale
-casa padronale	1	2000000/m2	100m2	200000000
-casa salariati	1	2000000/m2	90m2	180000000
-ricovero m/att.	1	300000/m2	240m2	72000000
-ricovero fitof.	1	2000000/m2	10m2	20000000
-mag.P. scorta	1	100000/m2	742m2	74200000
-silos trincea	1	60/m3	800m3	48000000
-silos verticali	1	60q	--	1600000
-silos verticali	1	350000m3	80m3	1600000
-stalla	1	3000000/capo	108	324000000
-ricovero ABC	1	--	--	1000000
Totale:				948800000 * 2/3= 632500000

ALLEGATO B macchine/attrezzi

Oggetto	N°	Importo parziale	Importo totale
-trattore 100cv	1	100000000	100000000
-trattore 80cv	1	80000000	80000000
-trattore 55cv	1	55000000	55000000
-benna	1	15000000	15000000
-spandiletame	1	14000000	14000000
-dumper	2	12000000	24000000
-aratro trivomere voltaorecchie	1	15000000	15000000
-erpice a denti verticale	1	12000000	12000000
-rullo	1	5000000	5000000
<u>MAIS</u>			
-seminatrice combinata di prec. a 4 file	1	1250000	1250000
-spandiconcime granulare a spaglio	1	9500000	9500000
-irroratrice a bassa pressione	2	8000000	16000000
-pompe per irrigazione per scorrimento	2	3500000	7000000
<u>MEDICA</u>			
-falciaccondizionatrice	1	10000000	10000000
-voltafieno a girello	1	4000000	4000000
-ronghilatrice a trottola	1	5500000	5500000
-falciatrice rotante	1	5000000	5000000
<u>STALLA</u>			
-impianto sala di mungitura	1	80000000	80000000
-tank	1	17000000	17000000
-arila	1	2500000	2500000
-carrobotte liquame	1	29000000	29000000
-miscelatore liquame	1	2000000	2000000
-carro unifeed semovente	1	50000000	50000000
-essiccatoio per cereali	1	30000000	30000000
		totale:	600000000*2/3= 400000000

Tank: 6000q:365=16~20q
400000000*15%=60000000

Qualità	Produzione reimpiegata	Prezzo unitario	Prezzo totale
-mais gr.	480q	25000€/q	12000000
-mais tr.	5600q	5500€/q	70800000
-paglia	--	12000€/q	--
-medica fieno	2800q	25000€/q	70000000
-letame e liquame	878,6q	2000€/q	17574000
Totale:			130374000

Medica: $4200 * \frac{2}{3} = 2800q$

Paglia: $PVM * 2 * \frac{2}{3} = 585,5 * 2 * \frac{2}{3} = 781q$ paglia da acquistare

Letame e liquame: $PVM * 30 * \frac{1}{2} = 585,8 * 30 * \frac{1}{2} = 878,6q$

PVM (peso vivo mantenibile)

Capi	N°	Peso unitario	Peso totale
-vacche	75	550	41250
-manze	20	450	9000
-manzette	20	350	7000
-vitelle	19	70	1330

Totale: 58580kg=585,8q

Salari e stipendi

Oggetto	Qualità	Salari e stipendi	Importo
-stipendio	5% PLV		21150000
-salario/i	1	$1753081 * 14$	24543134
-colt. diretto/i	3	$1500000 * 3 =$ $4500000 * 12$	54000000

Totale: 99693134

$423000000 * 5\% = 21150000$

ALLEGATO D

Colture	H/ha	N°ha	Totale
-mais gr.	20	4.00.00	80
-mais tr.	25	8.00.00	200
-medica	50	30.00.00	1500
-stalla	40	134	5360
-lavori div.	10%	--	714

Totale: 7854

$UL = 7854 : 2000 = 3,9 \sim 4$

Tributi

Imposte e contributi	Importo
-IRPEF	6792000
-ICI	3827000
-IRAP	6249620
-Contributi per salariati	10585453
-Contributi per colt. Diretti	3000000

Totale: 30454073

IRPEF:

RD= 225000*5% → 11250=236250*1,35=318937 £/ha*43,2010=13778000

RA=190000*5% → 9500=199500*1,32=263340 £/ha*43,2010 =11377000

25155000 totale imponibile

25155000*27%=6791850~6792000

ICI= RD+5%(RD)=236250£/ha*43,2010=10206236*75=765467700*5°/oo~3827000

Contributi C.D.=1000000*3→1000000*3=3000000

IRAP= PLV-[SV+255000+contributi obbligatori(C.D.)]

423000000-[93727600+255000+(30000*3)]=328927400*1,9%=6249620

INTERESSI

Capitali	Valore	Tasso	Tempo	Interesse totale
Capitale di scorta				
-macchine	400000000			
-bestiame	200700000			
-prod.di scorta	130374000			
totale:	731074000	5	1	36553700
Capitale di anticipazione				
-SV	105747600			
-Q	72212408			
-Sa+St	99693134			
-Tr	30454073			
Totale:	308107215	5	3/12	3851340
			totale:	40405040

$V_0 = Bf/i$

$\dot{I} = Bf/V_0$

$\dot{I} = 1\% - 5\%$

$V_0 = 60000000 - 90000000$

Stima sintetica:

$$60000000 * 43,2010 = 2592060000 \quad 90000000 * 43,2010 = 3888090000$$
$$74487725 : 2592060000 = 0,028\% \quad 74487725 : 3888090000 = 0,019\%$$

$$V_0 = 74487725 : 0,028 = 2660275892 \sim 2660276000$$

Riepilogo

Qualità	Importo parz.	Importo totale
-PLV		423000000
-SV	105747600	
-Q	72212408	
-Sa+St	99693134	
-Tr	30454093	
-I	40405040	
	totale:	348512275
		74487725

Capitali di scorta

Oggetto	Valore
-macchine/attr.	400000000
-bestiame	235200000
-prod.di scorta	130374000
totale:	765574000

$$V_f = V_0 + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

$$2660276000 + 765574000 = 3425850000 \quad \text{Stima a cancello chiuso}$$

Mutuo: 200000000

10 rate

3 rate pagate

$i = 6\%$

$$a = 200000000 * \frac{0,06 * q^{10}}{q^{10} - 1} = 200000000 * 0,1358 = 27160000$$

$$A_0 = a * \frac{q^7 - 1}{0,06 * q^7} = 27160000 * 5,5824 = 151617984$$

$$V_f = 3425850000 - 151617984 = 3274232016$$

Conclusioni:

In merito all'incarico conferitomi, ritengo il procedimento seguito ed i dati raccolti idonei ed affidabili allo scopo di determinare il valore dell'azienda in esame.

Dichiaro quindi che il più probabile valore di mercato del fondo a cancello chiuso è di lire: 3274232016 che diviso per due sarà: 1637116008, somma che un fratello deve all'altro.

In fede _____

Relazione di stima

Lettera d'incarico

Milano, il.....

Ad evasione dell'incarico ricevuto dai Signori Verdi Bruno e Verdi Mario, residente a Buccinasco (MI) in Via Galilei 7, di determinare il valore attuale dell'azienda "Cascina Buccinasco" di loro proprietà, per una eventuale vendita, il sottoscritto Samuele Venturini iscritto all'albo dei Periti Agrari della Provincia di Milano, avente lo studio in Via Emilia 9 a Buccinasco (MI), dopo aver effettuato i sopralluoghi all'azienda per verificarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e successivamente le visure all'UTE di Milano, espone il risultato del suo lavoro:

DESCRIZIONE

L'azienda oggetto di stima è denominata "Cascina Buccinasco" situata nella frazione di Buccinasco Castello, nel Comune di Buccinasco in provincia di Milano e confina a Nord e ad Est con la Tangenziale Ovest, ad Ovest con il Lago Santa Maria e a Sud con il Comune di Zibido San Giacomo.

L'azienda possiede strade extrapoderali in buono stato e strade intrapoderali in buono stato adatte al passaggio di tutti i mezzi agricoli.

L'azienda ricade nella Pianura Padana a 250 metri s.l.m., ha un'ampiezza di 32,20,10 ha ed è accorpata.

CARICO PARTITA N° 1999 COMUNE DI MILANO

Fogli	Mappa	Qualità	Classe	Superficie	RD	RA
VII	21	Seminativo irr.	1°	5.80.00	236250	199500
	22	Seminativo irr.	1°	5.80.00	236250	199500
	23	Seminativo irr.	1°	5.80.00	236250	199500
	24	Seminativo irr.	1°	5.80.00	236250	199500
	25	Seminativo irr.	1°	5.80.00	236250	199500
XVIII	32-33	Fabbricati	-	1.20.10	-	-
XXIX	35	Prato stabile	1°	2.00.00	105000	68250
					1286250	1065750

RD = 225000+5%=236250 RD = 100000+5%=105000

RA = 190000+5%=199500 RA = 65000+5%=68250

Il terreno è pianeggiante con struttura chimico - fisica di medio impasto tendente a sciolto. La pendenza è del 2% e presenta un buon grado di fertilità. Il fondo ha una sistemazione a campoletto con irrigazione tramite sorgenti interne all'azienda.

Il clima della zona è continentale caratterizzato da inverni abbastanza rigidi e autunni piovosi con presenza di nebbia.

L'indirizzo produttivo è di tipo cerealicolo - zootecnico ed è attuata una rotazione quinquennale così disposta:

- Mais
- Medica (I; II; III)
- Prato stabile

Tutti i fabbricati sono in buono stato di conservazione di cui costruiti in mattone: la casa padronale, le 4 case dei salariati; costruite in cemento: il ricovero macchine/attrezzi e fitofarmaci, il magazzino dei prodotti di scorta e la stalla; mentre in plastica i silos (uno a trincea e 2 verticali).

Il valore economico dei fabbricati è il seguente: $90.000.000 \cdot 0.3 = 27.000.000$

Il parco macchine è idoneo a compiere tutte le operazioni che vengono richieste dall'azienda ed è costituito da:

- trattori 100-80-55 cv.
- Benna
- Spandiletame
- Dumper
- Aratro trivomere voltaorecchioie
- Erpice a denti verticali
- Rullo

La consistenza del bestiame bovino allevato è di 64 capi in lattazione con una produzione unitaria di 80 q/anno in media e la razza allevata è rappresentata dalla Frisona che si presenta idonea alla produzione di latte.

I prodotti di scorta sono quelli normalmente prodotti in azienda ed in essa reimpiegati. I relativi prodotti di scorta vengono qui rappresentati:

- Mais gr.
- Mais tr.
- Medica fieno
- Orzo gr.
- Orzo tr.
- Letame + liquame

La forma di conduzione è in economia diretta ed i proprietari conducono il fondo con l'aiuto di 4 salariati fissi.

SCELTA CRITERIO E PROCEDIMENTO STIMA

Il criterio di stima è il più probabile valore di mercato che viene determinato con procedimento sintetico:

$$\sum V : \sum p = V_x : P_x$$

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum p} * P_x$$

CONCLUSIONI

In ossequio all'incarico conferitomi, lo scrivente ha stabilito in lire 2.790.753.333 il più probabile valore di mercato all'attualità dell'azienda "Cascina Buccinasco" e data la sopracitata divisione, il valore del fondo va ripartito ai 2 fratelli ed in particolare al fratello A spettano lire 1.395.376.666 ed al fratello B lire 1.395.376.666.

In fede _____

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Calcolare il valore di trasformazione dell'uva di vino bianco comune da pasto. L'azienda lavora 1000q di uva/anno.

Prodotti (attivo)

- vino bianco comune da pasto: $700q * 230.000\text{£}/q =$	161.000.000
- vinacce: $1.000 - 5.5\% = 55q * 10.000\text{£}/q =$	550.000
- fecce: $1.000 * 1.2\% = 12q * 4.000\text{£}/q =$	48.000

Passivo

S.V.

- metabisolfito di K: $15\text{Kg} * (1.700 - 2.500\text{£}/\text{Kg}) =$	37.500
- micce di zolfo: $15\text{Kg} * 3.500\text{£}/\text{Kg} =$	52.500
- grassi: $2.5\text{Kg} * 5.000\text{£}/\text{Kg} =$	12.500
- detersivi: $20\text{Kg} * 5.000\text{£}/\text{Kg} =$	100.000
- energia elettrica: $250\text{KWh} * (200 - 220\text{£}/\text{KWh}) =$	55.000
- analisi chimiche: $n^{\circ} 10 * (10.000 - 12.000\text{£}/\text{ognuna}) =$	120.000
- sensorie a forfait =	100.000
- bottiglie + tappi + etichette: $(70.000 \text{ litri} : 0.75) = 93.350 * 200 =$	18.670.000
	<u>19.147.500</u>

QUOTE

Fabbricati

- cantina: $500\text{m}^2 * 6\text{m (h)} = 3.000\text{m}^3 * 200.000\text{£}/\text{m}^3 =$	600.000.000
- 1 sala di ricevimento per visitatori ed acquirenti: $60\text{m}^2 * 2.000.000\text{£}/\text{m}^2 =$	120.000.000
- 1 fabbricato per amministrazione: $30\text{m}^2 * 2.000.000\text{£}/\text{m}^2 =$	60.000.000
- appartamento per il custode: $100\text{m}^2 * 2.000.000\text{£}/\text{m}^2 =$	200.000.000
- 10 vasche in C.A.: $80\text{m}^3 * 200.000\text{£}/\text{m}^3 * 10 =$	<u>176.000.000</u>
	1.156.000.000

MACCHINE E ATTREZZI

1 vasca di raccolta dell'uva aperta =	10.000.000
1 elevatore a tazze =	3.000.000
1 pigiatrice diraspatrice =	6.000.000
1 pelatrice automatica =	10.000.000
1 vasca di raccolta dell'uva pigiata e diraspatata in acciaio =	6.000.000
1 pompa per uva pigiata =	1.600.000
1 trasportatore a nastro per i raspi =	5.000.000
1 smontatrice (ferm in bianco) =	3.000.000
1 tramoggia scorrevole su rotaia =	1.500.000
2 trasportatori delle vinacce =	5.000.000
1 elevatore delle vinacce =	3.000.000
1 torchio continuo =	3.500.000
1 sgretolatore delle vinacce =	3.000.000
1 gabbia mobile per vinacce =	2.000.000
1 pressa idraulica a gabbia =	8.000.000
1 paranco elettrico delle gabbie =	5.000.000
1 centrale di pompaggio del vino =	8.000.000

1 quadro di centrale di comando=	30.000.000
1 impianto di imbottigliamento=	40.000.000
	152.000.000

PRODOTTI DI SCORTA

- prodotti di consumo comune ad esempio filtri ed altro * 1.000.000=	1.000.000
--	-----------

QUOTE	Valore	%	TOT
Capitale fondiario			
Fabbricati e botti in C.A.	1.156.000.000	1	11.560.000
Capitale agrario			
Macchine e attrezzi	152.000.000	13	19.760.000
Prodotti di scorta			<u>1.000.000</u>
			32.320.000

SALARI E STIPENDI

55gg di lavoro*1.000q di uva

Operai	n	Costo unitario	Costo tot.
Super-specializzato	1	105.000€/gg*55gg	5.775.000
Stipendiato commercialista	1	3%PLV	<u>4.847.940</u>
			10.622.940

IMPOSTE E CONTRIBUTI

Tipo	Imponibile	Imposte
IRPEG	161.598.000	59.004.616
ICI	1.164.300.000	5.821.500
IRAP		6.040.205
Contributi per salariati	5.775.000	<u>2.433.180</u>
		73.299.500

Contributi per salariati: 5.775.000*43.1330%=2.433.180

Su un reddito imponibile di 161.598.000 l'imposta sarà di 53.616.000+46% della parte eccedente, cioè: 53.616.000+5.335.000=59.004.616

Per cantina rendita catastale è di £7.083.000 (14.000€/m2)

Per sala di ricevimento £1.440.000 (24.000€/m2)

Per fabbricati per amministrazione 30m2*24.000=720.000

Per appartamento custode 100m2*24.000€/m2=2.400.000

7.083.000+1.440.000+720.000+2.400.000=11.643.000 rendita catastale totale *100=

1.164.300.000*5‰=5.821.500

IRAP: Attivo-[passivo(acquisti)+255.000]

161.598.000-[19.147.500(SV)+73.000(2.433.000*3% assicurazione sugli infortuni)]

142.122.500*4.25%=6.040.205

INTERESSI

<u>Tipo</u>	<u>Valore</u>	<u>%</u>	<u>Tempo</u>	<u>Valore</u>
<u>Sul capitale di scorta</u>				
Macchine	150.000.000	2.5	1	3.800.000
Prodotti di scorta	1.000.000	2.5	1	25.000
<u>Capitale di anticipazione</u>				
SV	19.147.500			
Q	32.320.000			
Sa+St	10.622.940			
Imp+Contr.	<u>73.299.500</u>			
	135.389.940	2.5	6/12	<u>1.692.374</u>
				5.517.374

RIPILOGO

$161.000.000 - 140.907.314 + 598.000 = 20.092.686$ (Bf)

$V_0 = 20.092.686 / 0.01 = 2.009.268.600$

$\frac{161.000.000 - 140.907.314 + 598.000}{1.000q} = 20.690.686 / 1.000q = 20.690\text{£}/q$

$(\text{Costo d'acquisto dell'uva} = 230.000\text{£}/q) + (\text{Valore di trasformazione} = 20.690\text{£}/q) = 250.690/100 = 2.506\text{£}$

Determinare il più probabile valore di mercato di trasformazione del latte in formaggio di grana e burro.

La produzione presa in considerazione è di 10.000q di latte.

	generatore				
Camera del latte 130-160m ²	Cucina 40m ²	Burrificio 20m ²	Salatoio 80-90m ²	Magazzino formaggio 80m ²	
16m	4m	Cella frigorifera 2m	9m	8m	

h=4m h=6m

ATTIVO

- formaggio di grana: 720q*14.000£/Kg=	1.008.000.000
- burro: 180q*500.000£/Kg=	90.000.000
- siero: 8.300q*1.000£/Kg=	8.300.000
- latticello: 230q*800£/q=	<u>200.000</u>
	1.106.700.000

PASSIVO

SPESE VARIE

- acqua: 5.000m ³ *1.000£/m ³ =	5.000.000
- caglio: 40Kg*80.000£/Kg=	3.200.000
- NaCl: 35q*25£/q=	200.000
- olio di verniciatura: 200Kg*8.000£/Kg=	1.600.000
- energia elettrica: 15.000KWh*200£/KWh=	3.300.000
- olio combustibile: 250q*70.000£/q=	17.500.000
- varie	<u>3.000.000</u>
	34.675.000

FABBRICATI

- camera del latte: 160m ²	
- cucina: 40m ²	
- burrificio: 20m ²	
- salatoio: <u>90m²</u>	
310m ² *4(h)	
1.240m ³ *200.000£/m ³ =	248.000
- magazzino formaggio: 100m ² *6(h)=600m ³ *200.000£/m ³ =	120.000.000
- camera per generatore di vapore e riscald: 15m ² *4(h)=60m ³ *200.000£/m ³ =	12.000.000
- fabbricato per amministrazione e sala ricevimento visitatori: 60m ² *3(h)=180m ³ *200.000£/m ³ =	36.000.000
- 2 appartamenti: 1 per il casaro e 1 per il custode=	<u>400.000.000</u>
	816.000.000

MACCHINE E ATTREZZI

- 2 tank da 30q ognuno=	60.000.000
- 15 vasche da 2q ognuna=	15.000.000
- 6 caldaie da 4-5q=	15.000.000
- portaattrezzi=	1.000.000
- scrematrice centrifuga=	5.000.000
- zangola=	2.000.000
- impastatrice	2.000.000
- panettatrice=	2.000.000
- gruppo frigorifero da 20m2=	30.000.000
- scalere con assi d'abete per uno sviluppo complessivo di 1.100m*3cm= 33m3*100.000£/m3=3.300.000	40.425.000
- pancone=	4.000.000
- elevatore=	25.000.000
- spazzolatrice meccanica a rulli=	3.000.000
- lavabidoni=	600.000
- attrezzi minuti=	400.000
	<u>205.000.000</u>

Scalere=1.100m*0.03=33m3*100.000£/m3=3.300.000

Pali: 1.100m/3m=366 per ogni fila*2=733+testate=750pali

Per ogni palo=5.50(h)*0.30*0.30=0.495m3*750pali=371m3*100.000£/m3=37.125.000

QUOTE

Sul capitale fondiario

Fabbricati: 816.000.000*1%= 8.160.000

Sul capitale agrario

Macchine e attrezzi: 205.000.000*15%= 30.750.000

Prodotti di scorta= 1.000.000

Mano d'opera per 10.000q di latte è di 730gg di lavoro. Ognuno svolge

231gg di lavoro 730/231=3.16 → 3*231=693 730-693=37gg

SALARI E STIPENDI

<u>Tipo</u>	<u>n</u>	<u>Costo unitario</u>	<u>Costo totale</u>
Super-specializzato	3	1.900.000	79.800.000
Avventizio per 37gg	1	37gg	3.700.000
Amministrazione	1	5% PLV	<u>55.335.000</u>
			138.835.000

IMPOSTE E CONTRIBUTI

<u>Tipo</u>	<u>Imponibile</u>	<u>Imposta</u>
IRPEG	1.106.700.000	534.033.000
ICI	1.219.000.000	6.095.000
IRAP	1.070.714.570	45.505.369
Contributi salariati	83.500.000	<u>35.181.055</u>
		620.814.424

Contributi salariati= 83.500.000*42.1330%=35.181.055*3%=1.055.430 assic su infort oblig.

IRPEG: imponibile lordo: 1.106.700.000 → sino a £300.000.000=122.616.000+51% della parte eccedente 300.000.000

$1.106.700.000 - 300.000.000 = 806.700.000 * 51\% = 411.417.000 + 122.616.000 = 534.033.000$

ICI= definendo una rendita catastale di 14.000£/m2 per il capannone di lavoro la rendita totale sarà di: $310m^2 + 100m^2 + 15m^2 = 425m^2 * 14.000£ = 5.950.000$ rendita catastale:

$200m^2 + 60m^2 = 260m^2 * 24.000£/m^2 = 6.240.000$ rendita catastale

Calcolo ICI= $5.950.000 + 6.240.000 = 12.190.000 * 100 = 1.219.000.000 * 5‰ = 6.095.000$

IRAP= $1.106.700.000 - (34.675.000 + 255.000 + 1.055.430) = 1.070.714.570 * 4.25\% = 45.505.369$

INTERESSI

<u>Tipo</u>	<u>Valore</u>	<u>%</u>	<u>Tempo</u>	<u>Spesa</u>
Sul capitale di scorta				
Macchine	205.000.000	2.5	1	5.125.000
Prodotti di scorta	1.000.000	2.5	1	25.000
Sul cap. di anticipazione				
SV	34.675.000			
Q	39.910.000			
Sa+St	138.835.000			
Imp+Contr.	<u>670.814.424</u>			
	834.234.424	2.5	6/12	<u>10.427.930</u>
				15.577.930

RIEPILOGO

$1.106.700.000 - (834.234.424 + 15.577.930) = 1.106.700.000 - 849.812.354 + 98.700.000 =$

$355.000.000 / 10.000q = 35.500£/q$

$14.000£/Kg =$ costo formaggio grana: $14.000 * 100 = 1.400.000£/q + 35.500£/q =$

$1.435.500£/q : 100 = 14.355£/Kg$

ESEMPIO DEL COSTO DI MACELLAZIONE DI UN VITELLONE DI PRIMA QUALITA' DEL PESO DI Kg 550 VENDUTO AL MERCATO DI MILANO

1- Costo sul luogo di produzione:

vitellone: peso vivo chilo= $3.650£/Kg * 550Kg =$ 2.007.500

IVA 10%= $2.007.500 * 10\% =$ 200.750

2.208.250

2- Spese al mercato di Milano:

a) provvigione al mercante di bestiame e spese personali

$2.007.500 * 3\% \sim$ 60.000

b) certificato A.S.L. 0,5% (visita veterinaria)

$2.007.500 * 0,5\% \sim$ 10.000

c) trasporto

$2.007.500 * 1\% \sim$ 20.000

d) assicurazione (sui beni viaggianti)

$2.007.500 * 1\% \sim$ 20.000

e) maestranze per scarico e governo

$2.007.500 * 0,6\% \sim$ 12.000

f) provvigione e commissionario		
2.007.500*1%~		<u>20.000</u>
		2.350.250
3- <u>Prezzo di compravendita sul mercato di Milano:</u>		
550Kg peso vivo alla partenza - 5% del peso		
vivo all'arrivo= 550-(550*5%)=523Kg		
4- <u>Prezzo a peso vivo sul mercato di Milano:</u>		
2.350.250/523Kg~4.500€/Kg		
5- <u>Spese di macellazione:</u>		
a) imposte IVA: 4.500€*20%=		900
b) diritto comunale i macellazione (amministrative): 4.500*1,5%=		45
c) diritto fisso di zootecnia (bollatura carne): 4.500*1%=		45
d) E.R.I.T. (Ente Riscossione Imposte e Tasse): 4.500*5%=		225
e) maestranze per macellazione (salari): 4.500*3%=		135
f) trasporto al negozio: 4.500*1%=		45
g) utile del grossista: 4.500*5%=		<u>225</u>
		1.620
6- <u>Ricavo 5° quarto:</u>		
a) frattaglie: 2.007.500*6%=		120.000
b) pelle: 2.007.500*6%=		120.000
c) sangue: 2.007.500*2%=		<u>40.150</u>
		£/capo: 280.150
280.150/303Kg=924€		
303=(523-58%)		
7- <u>Differenza (-) tra spese di macellazione e il ricavo 5°quarto x 1 Kg di carne:</u>		
1.620-924=		696
8- <u>Costo di 1 Kg di carne acquistato dal macellaio al mercato:</u>		
2.350.250/303=7.756+696=		8.452
9- <u>Tribuno (facchinaggio x carico al mattatoio e scarico all'esercizio):</u>		
8.452*1%=		<u>84</u>
10- <u>Costo si 1 Kg di carne sul banco del macellaio:</u>		
8.452+84=		8.536