

Valutazione aziendale: la sostenibilità economica e ambientale saranno step decisivi

Agricole, verifica personalizzata

Si integrano tecniche estimative, contabili, agronomiche

Pagina a cura

DI RAFFAELE MARCELLO

La valutazione delle aziende agricole richiede un approccio integrato e personalizzato, in grado di coniugare conoscenze estimative, contabili, agronomiche e giuridiche. Non esiste un metodo universalmente valido: la scelta dipende dalla struttura dell'azienda, dallo scopo della valutazione e dalla disponibilità dei dati. La capacità del valutatore di leggere la realtà aziendale, integrando fonti ufficiali e informazioni qualitative, rappresenta la chiave per ottenere una stima credibile, utile non solo per le operazioni straordinarie, ma anche per rafforzare la consapevolezza gestionale dell'imprenditore agricolo.

Le peculiarità delle aziende agricole italiane. La struttura media delle aziende agricole italiane è caratterizzata da dimensioni ridotte, conduzione familiare e utilizzo di forme societarie semplici, come la ditta individuale o la società semplice. Spesso, in questi contesti, non vengono redatti bilanci ufficiali e le imprese si avvalgono di regimi fiscali che restituiscono dati contabili poco rappresentativi, basati su redditi catastali o forfetari. Una peculiarità che rende fondamentale, per chi svolge attività di stima, disporre di una conoscenza approfondita della normativa agraria e delle tecniche estimative, affinché si possano ricostruire i parametri economici attraverso fonti alternative e attendibili.

La valutazione deve quindi tenere conto delle specificità legate alla tipologia aziendale, al regime fiscale adottato e alla presenza o meno di una contabilità ordinaria. Ogni azienda agricola rappresenta un caso a sé: un insieme complesso in cui entrano in gioco variabili di natura patrimoniale, reddituale e gestionale.

Metodi di valutazione: quale scegliere? In Italia, la prassi professionale riconosce l'applicabilità di diversi approcci valutativi, ciascuno dei quali presenta vantaggi e limiti in funzione della struttura e della documentazione disponibile. Il metodo patrimoniale

Criticità e indicatori – Come procedere			
Ambito di analisi	Criticità principali	Fonti informative	Indicatori di riferimento
Documentazione contabile	Assenza di bilanci civilistici (prevalenza ditta individuale o società semplice)	Dichiarazioni Irap e Iva, fascicolo aziendale, piani di sviluppo Psr	Volume d'affari, costi sostenuti, Plv stimata
Patrimonio aziendale	Valori non contabilizzati (terreni, scorte, attrezzature non ammortizzate)	Valori agrari medi (Agenzia Entrate), stime peritali, inventari	Valore fondiario, valore scorte, rivalutazione beni strumentali
Attività multifunzionali	Presenza di attività connesse non rappresentate nei dati fiscali	Quadro Iva, dichiarazione redditi, scheda attività multifunzionale	Coefficiente di redditività (15% - 25%), analisi per comparto
Redditività futura	Difficoltà a stimare l'avviamento in assenza di business plan	Interviste ai responsabili, trend storici, programmi Psr	Clv (Customer Lifetime Value), margini per comparto, tasso di autofinanziamento
Asset immateriali e marchio	Sottovalutazione del brand o della rete commerciale nelle valutazioni	Valutazioni esterne, analisi presenza online, customer base	Valore marchio, grado di penetrazione commerciale, fidelizzazione

nale è spesso adottato quando l'azienda genera redditi modesti o nulli, concentrandosi sulla stima a valori di mercato degli elementi tangibili: terreni, fabbricati, attrezzature e scorte. Il metodo reddituale, invece, si fonda sulla capitalizzazione del reddito medio prospettico, ma richiede la disponibilità di una documentazione contabile attendibile, elemento non sempre presente.

In situazioni più complesse, come nelle operazioni straordinarie o nelle valutazioni richieste da investitori istituzionali, si può ricorrere al metodo finanziario (Dcf), che attualizza i flussi di cassa previsti sulla base di un business plan. Tuttavia, questo metodo è meno utilizzato nelle realtà agricole di piccole dimensioni,

proprio per la difficoltà di elaborare previsioni strutturate. Il metodo misto patrimoniale-reddituale è quello più frequentemente adottato nella prassi agricola, poiché consente di coniugare la stima dei beni materiali con un valore di avviamento basato sulla capacità reddituale futura.

Fonti dati e limiti informativi. La disponibilità di dati rappresenta uno degli ostacoli principali nella valutazione di un'azienda agricola. In mancanza di bilanci ufficiali, il professionista è costretto a integrare diverse fonti per costruire un quadro attendibile. Tra queste, rientrano i dati catastali, la documentazione Iva, il fascicolo aziendale regionale, le informazioni contenute nei Programmi di Sviluppo Rurale (Psr),

i contributi Pac, i dati del sistema Rica e i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Omi.

In molti casi, il dato contabile va integrato con informazioni desunte da colloqui con l'imprenditore, documentazione tecnica agronomica, planimetrie, registri di carico e scarico e informazioni storiche aziendali. L'obiettivo è sempre quello di ricostruire una fotografia quanto più possibile fedele della capacità dell'azienda di generare valore nel tempo, anche in assenza di rendicontazioni ufficiali complete.

Aspetti critici e distintivi. Valutare un'azienda agricola implica la necessità di osservare dimensioni che vanno oltre i numeri. Un ruolo decisivo lo gioca, ad esempio, la presenza di contribu-

ti pubblici come i fondi Pac, che possono incidere in modo significativo sulla redditività aziendale. Altri aspetti di rilievo sono la qualità agronomica dei terreni, la tipologia delle colture, il livello di specializzazione produttiva, la manodopera impiegata (inclusa quella familiare, spesso non contabilizzata), gli investimenti in corso o recenti, la presenza di strutture agrituristiche o di attività connesse.

Occorre inoltre considerare se l'azienda abbia sviluppato un marchio riconosciuto, una clientela fidelizzata, certificazioni di qualità o produzioni biologiche, tutti elementi che possono aumentare il valore percepito e reale dell'impresa agricola. Non meno importante è la flessibilità produttiva dell'azienda e la sua capacità di adattarsi alle variazioni di mercato o climatiche, un aspetto che diventa sempre più rilevante in ottica di sostenibilità.

Quando serve una valutazione. La valutazione di un'azienda agricola non è utile solo in caso di vendita. Può essere richiesta in molteplici contesti: nei passaggi generazionali, nei conferimenti in società, nelle operazioni straordinarie (come fusioni o scissioni), in occasione di rivalutazioni fiscali o perizie giurate ai fini civili e tributari. Inoltre, riveste un ruolo centrale nei processi di richiesta di credito agrario, specie quando vengono fornite garanzie ipotecarie e serve dimostrare il valore effettivo del patrimonio aziendale.

Conclusioni. In un contesto di crescente attenzione alla sostenibilità economica e ambientale dell'agricoltura, la valutazione delle aziende agricole si conferma un passaggio decisivo in numerose operazioni straordinarie: dalla pianificazione successoria ai conferimenti societari, fino alle richieste di finanziamento. Tuttavia, stimare correttamente il valore di un'azienda agricola in Italia resta una sfida complessa, specie in presenza di soggetti in regime fiscale agevolato o esonerati dalla redazione di un bilancio.

— Riproduzione riservata —

Patrimoni
IL PRIMO MAGAZINE PER CREARLI, ACCRESCERLI E DIFENDERLI

IL NUOVO RUOLO DEL GESTORE
I leader, l'evoluzione e le sfide per l'industria del risparmio in Italia

IN EDICOLA E IN DIGITALE

ABBONATI SUBITO SU SHOP.MILANOFINANZA.IT