

8

Stima dei prodotti in corso di maturazione

- Generalità
- Frutti pendenti
- Anticipazioni colturali
- Scelta del criterio di stima

8.1 Generalità

I prodotti vegetali delle colture erbacee o arboree sono ottenuti nell'ambito di un ciclo annuo che ha inizio con la semina (colture erbacee) o con il risveglio vegetativo (colture arboree). Il prodotto si forma, secondo la fisiologia della pianta, gradualmente nel corso dell'anno. Si ha quindi una fase iniziale, in cui tale prodotto non è ancora visibile, e una fase successiva, in cui è possibile individuare e apprezzare per qualità e quantità la produzione annua. Si hanno pertanto due diversi criteri di stima: le anticipazioni colturali e i frutti pendenti.

Per **frutti pendenti** si intendono *i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre*. Sono frutti pendenti, per esempio, la granella di frumento o l'uva in corso di maturazione.

Per **anticipazioni colturali** si intendono invece *i prodotti in corso di maturazione non ancora visibili, perché nel momento in cui avviene la stima la coltivazione è in una fase di sviluppo iniziale*. Anziché di "frutti" si parlerà in questo caso di "anticipazioni" in vista di una produzione futura.

I casi pratici più comuni di stima dei prodotti in corso di maturazione riguardano:

- *danni* causati dall'occupazione di terreni coltivati (servitù prediali, esproprio ecc.), dalla grandine, dall'inquinamento o da altre cause accidentali;
- *vendita o affitto di un fondo nel corso dell'annata agraria* con coltivazioni in atto;
- *vendita della coltivazione "in piedi"*.

8.2 Frutti pendenti

Il valore dei prodotti in corso di maturazione di una coltivazione in atto si ottiene, con il criterio dei frutti pendenti, dalla differenza tra il *valore dei prodotti che si potrebbero ottenere dal momento della stima fino al termine dell'annata agraria in corso e le spese ancora da sostenere per ultimare il ciclo colturale*. Viene applicato il criterio del **valore di trasformazione**: è dato infatti dalla differenza tra il valore di mercato dei prodotti futuri meno il costo da sostenere per ottenerli.

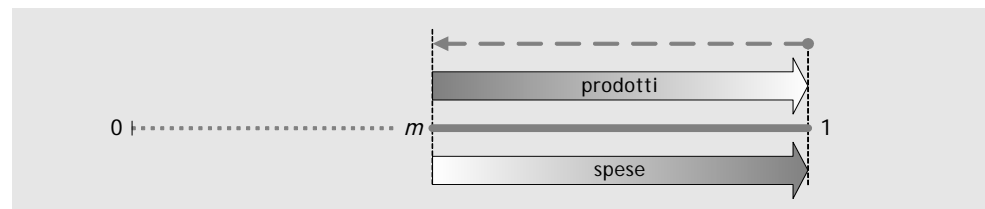
(*) Nella contabilità ordinaria, per fini civilistici e fiscali, l'annata agraria termina invece il 31 dicembre.

L'arco di tempo considerato nella stima dei frutti pendenti va dal momento della stima (m) alla fine del ciclo colturale; si considera quindi un periodo futuro, di durata sempre inferiore a un anno, che termina con l'annata agraria (10 novembre) (*). Per questa ragione la stima dei frutti pendenti è indicata anche come il *metodo dei redditi futuri*.

La formula per la stima dei frutti pendenti è la seguente (v. figura 8.1):

$$Fp = \frac{\sum_m^1 Pr - \sum_m^1 Sp - V r t}{(1 + r t)}$$

Figura 8.1
Schema dei frutti pendenti.



dove:

$\sum_m^1 Pr$ = sommatoria dei prodotti dal momento della stima (m) a fine anno;

$\sum_m^1 Sp$ = sommatoria delle spese dal momento della stima (m) a fine anno;

V = valore dei capitali investiti (capitale fondiario e scorte);

r = saggio di rendimento riferito al capitale fondiario e scorte;

t = tempo, espresso come frazione di anno, che va dal momento della stima a fine anno ($t = 1 - m$);

$(1 + r t)$ = coefficiente di anticipazione al momento di stima.

I prodotti

Con l'espressione $\sum_m^1 Pr$ si intende la sommatoria a fine anno del valore dei prodotti

ordinari che si sarebbero ottenuti nell'annata in corso a partire dal momento della stima. Bisognerà prevedere la *quantità* e la *qualità* dei prodotti e quindi il loro *valore unitario*, cioè il prezzo che avrebbero spuntato, con la maggiore probabilità, nel momento della loro immissione sul mercato.

Le spese

Con l'espressione $\sum_m^1 Sp$ si intende la sommatoria a fine anno delle spese da sostenere per ultimare il ciclo colturale. Si tratta pertanto delle **spese risparmiate**.

Le spese di coltivazione sono riconducibili alla seguente equazione i cui simboli sono noti:

$$\sum_m^1 Sp = \sum_m^1 (Q + Sv + Tr + Sa + St + I_1)$$

dove I_1 rappresenta gli interessi sul capitale di anticipazione.

Gli interessi sui capitali investiti

L'espressione $V r t$ rappresenta gli **interessi sui capitali investiti**, cioè sul *capitale fondiario* (equivalenti al beneficio fondiario, Bf) e sulle *scorte* (I_2) per un tempo pari alla parte residua dell'anno (t). Si potrà quindi scrivere:

$$V r t = \sum_m^1 (Bf + I_2)$$

(*) Questa formula è la nota equazione fondamentale per la determinazione dei costi nel bilancio estimativo dell'azienda agraria.

Sommando le due formule precedenti si ottiene (*):

$$\sum_m^1 Sp + V r t = \sum_m^1 (Q + Sv + Tr + Sa + St + I + Bf)$$

dove I sono gli interessi sul capitale agrario ($I_1 + I_2$).

Le spese nel caso di stima per danni

In caso di stima dei frutti pendenti per danni alla coltivazione, nonostante la perdita dei prodotti, alcune spese continuano ad essere sostenute da chi ha subito il danno nella parte residua del ciclo: non sono pertanto *spese effettivamente risparmiate*. Il caso riguarda gli **interessi sui capitali investiti** ($V r t$), che vengono considerati come spese risparmiate solo nel caso in cui *il terreno possa essere utilizzato per altre coltivazioni nella parte residua dell'anno*. In caso contrario, quando per esempio il terreno è stato lasciato libero troppo tardi per poter riseminare o perché permangono circostanze che impediscono la coltivazione, la detrazione degli interessi sui capitali investiti non potrà essere effettuata. La formula di calcolo dei frutti pendenti diventa allora la seguente:

$$Fp = \frac{\sum_m^1 Pr - \sum_m^1 Sp}{(1 + r t)}$$

L'ordinarietà nella stima dei frutti pendenti

Nella stima dei frutti pendenti, come delle anticipazioni colturali, sia i prodotti che le spese devono essere calcolati in misura ordinaria, ma con riferimento all'*annata in corso*. Si considerano pertanto i prodotti stimati, per quantità e qualità, in funzione dell'andamento meteorologico, parassitario ecc. prevedibili per l'annata in corso. In modo analogo si procederà per la determinazione dei valori unitari, con riferimento ai prezzi di mercato previsti per il momento in cui i prodotti sarebbero stati venduti.

Il calcolo degli interessi

Nella stima dei frutti pendenti (come per le anticipazioni colturali) i prodotti e le spese devono essere riferiti al momento di stima. Si dovrebbe pertanto:

- 1) considerare il momento in cui viene incassato il ricavo di ogni prodotto e sostenuta ogni spesa;
- 2) posticipare a fine anno ciascun importo;

- 3) detrarre a fine anno gli interessi maturati sui capitali investiti;
- 4) anticipare il tutto al momento di stima.

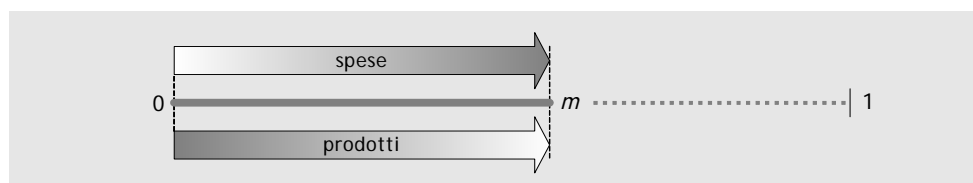
In pratica, considerata l'approssimazione degli importi, che costituiscono una previsione estimativa di quantità, prezzi ecc., l'operazione finanziaria di calcolo degli interessi, per tempi tra l'altro brevi, appare in genere fuori luogo.

8.3 Anticipazioni colturali

La stima dei prodotti in corso di maturazione di una coltivazione in atto con il criterio delle anticipazioni colturali consiste nella *sommatoria delle spese ordinarie sostenute dall'inizio dell'anno al momento della stima (m), al netto dei prodotti eventualmente già ottenuti*. Il criterio di stima applicato è quindi il **valore di costo**. In formula (v. figura 8.2):

$$Ac = \sum_0^m Sp - \sum_0^m Pr + V r m$$

Figura 8.2
Schema delle anticipazioni colturali.



dove:

$\sum_0^m Sp$ = sommatoria delle spese sostenute dall'inizio dell'anno al momento della stima;

$\sum_0^m Pr$ = sommatoria di eventuali prodotti ottenuti dall'inizio dell'anno al momento della stima;

V = valore dei capitali investiti (capitale fondiario e scorte);

r = saggio di rendimento riferito a capitale fondiario e scorte.

L'ambito temporale che si considera nella valutazione delle anticipazioni colturali è il periodo che va dall'inizio del ciclo al momento della stima (m), per questa ragione alcuni indicano la stima delle anticipazioni colturali come il *metodo dei redditi passati*.

Le spese

Le spese totali di produzione sono indicate, come è noto, con la seguente equazione:

$$Sp = Q + Sv + Tr + Sa + St + I + Bf$$

Nel calcolo delle spese si farà riferimento a condizioni ordinarie (con riferimento all'annata in corso e all'azienda in esame). Si possono infatti prospettare i seguenti casi.

- Sono state sostenute effettivamente **spese superiori alla media**: il costo da calcolare sarà quello *medio*. Il perito infatti non può indennizzare importi che scaturiscono da concezioni personali o stravaganti della tecnica agraria.
- Sono state sostenute effettivamente **spese inferiori alla media** (ed è stato possibile accertarlo): il costo da indennizzare sarà quello *effettivamente sostenuto*. Il perito infatti non potrà indennizzare una spesa che non è stata sostenuta.

Prodotti

I prodotti delle coltivazioni agrarie sono in genere concentrati al termine del ciclo per cui, nella gran parte dei casi, si avrà: $\sum_0^m Pr = 0$.

8.4 Scelta del criterio di stima

(*) È famoso l'articolo di N. Famularo: "Sulla trisezione... del capello ovvero sulla stima dei frutti pendenti", *Rivista del catasto e dei Servizi Tecnici Erariali*, n. 5-6, 1964.

La stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali è stata per lungo tempo fertile terreno di disquisizione tra i cultori dell'estimo (*); in realtà l'aspetto pratico-professionale dovrà avere la priorità in una materia che nasce proprio per "soddisfare esigenze pratiche".

Il primo problema da affrontare nella stima dei prodotti in corso di maturazione è se la valutazione debba avvenire in base al criterio dei frutti pendenti o delle anticipazioni colturali. Al riguardo, tradizionalmente, viene proposto di applicare il *criterio delle anticipazioni colturali quando la stima avviene nelle fasi iniziali del ciclo colturale* e il *criterio dei frutti pendenti in caso contrario*, quando il frutto è visibile. La giustificazione di un tale modo di procedere starebbe nella facilità di determinare, nei due casi, le spese sostenute o i prodotti ottenibili in quanto vicini nel tempo. Ne conseguirebbe quindi che fino a un certo stadio vegetativo, tra l'altro non definito (e forse non definibile), la stima debba avvenire in base alle anticipazioni colturali e solo dopo in base ai frutti pendenti, creando così una sorta di spartiacque tra i due criteri.

In realtà il ciclo colturale ha una durata inferiore all'anno: le spese e i prodotti si verificano nell'arco di pochi mesi e sono quindi prevedibili in ogni momento con analoga attendibilità.

Il problema deve essere pertanto affrontato in un'ottica diversa, la stessa proposta per la stima del valore di un arboreto in un anno intermedio. Infatti anche per la stima dei prodotti in corso di maturazione possono essere applicati due distinti aspetti economici:

- il valore di trasformazione per la stima dei frutti pendenti;
- il valore di costo per la stima delle anticipazioni colturali.

Sarà quindi l'aspetto economico, determinato in funzione dello scopo pratico della stima, la chiave di scelta fra i due metodi. Il che significa che *può essere adottato il criterio dei "frutti pendenti" anche quando i frutti non sono visibili o il criterio delle anticipazioni colturali quando i frutti sono visibili*.

In particolare il *valore di trasformazione* (il valore dei frutti pendenti) viene oggi sempre più concordemente indicato come il criterio da preferire nella stima di *danni* a colture in atto (**).

(**) F. Campus, R. Romiti, "Stima per danni alle colture. Alcune considerazioni di metodo", *Genio Rurale*, n. 12, 1983, e M. Grillenzoni, G. Grittani, *Estimo, teorie, procedure di valutazione e casi applicativi*, Edizioni Agricole, Bologna, 1990, pag. 307.

? 8. Stima dei prodotti in corso di maturazione

1. Che cosa sono i frutti pendenti? Quale aspetto economico di stima viene applicato?
2. Con quale criterio si determinano i prodotti, le spese, i prezzi unitari nella stima dei frutti pendenti?
3. Quando non si deve applicare la detrazione degli interessi sui capitali investiti nella stima dei frutti pendenti?
4. Che cosa sono le anticipazioni colturali? Quale aspetto economico viene applicato?
5. Come si procede per la valutazione delle anticipazioni colturali?
6. Dovendo stimare i prodotti in corso di maturazione di una coltivazione giunta alla metà del suo ciclo colturale, si deve applicare il criterio dei frutti pendenti o delle anticipazioni colturali?