

## VALUTAZIONE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO CON RACCOLTA ED IMPIEGHI NEL SETTORE AGRICOLO

### *Metodi di stima delle aziende bancarie*

La valutazione delle aziende di credito ha assunto una notevole importanza nei tempi più recenti, in relazione a diverse operazioni compiute.

Infatti, oltre alle stime in ipotesi di cessione, la necessità di valutazioni a fronte di operazioni di fusione o compartecipazione, oppure di emissione di titoli, ha proposto numerosi quesiti in merito ai principi logici ed alle metodologie da adottare.

La scelta dell'«aspetto», tipica dell'Estimo Rurale, assume in tali condizioni un significato di minore importanza, poiché tende ad identificarsi generalmente con il più probabile valore di mercato, rispetto ai più rilevanti problemi relativi alla valutazione empirica.

I criteri su cui si basano le stime di tali imprese fanno riferimento a diversi metodi, ai quali accenniamo brevemente, che hanno incontrato ed incontrano problemi specifici, legati alle peculiarità degli stessi.

Il metodo patrimoniale complesso consiste, come noto, nella determinazione, effettuata analiticamente, del patrimonio effettivo al quale vengono sommati i cosiddetti beni immateriali, non espressi in bilancio, dotati peraltro di un valore di mercato e connessi, nel caso di un'azienda di credito, al «valore della raccolta».

Il metodo reddituale poggia sulla base logica di qualsiasi stima aziendale, poiché il valore economico che uno o più operatori sono disposti ad attribuire ad un determinato bene risulta una funzione del reddito prodotto.

Peraltro, come ha individuato L. Guatri, il metodo reddituale, che esprime il valore con una prospezione, o meglio capitalizzazione all'attualità dei redditi futuri, appare incerto e soggettivo (1).

---

(1) L. Guatri, *La valutazione delle aziende*. Ed. Giuffrè, Milano, 1984.

I metodi misti patrimoniali-redditali sono spesso utilizzati nella pratica e fondono i principi dei due procedimenti, permettendo inoltre di evidenziare il «valore di avviamento» (anche conosciuto con il termine anglosassone *Goodwill*).

In questo quadro di valutazione generale, dove le diverse metodologie presentano aspetti la cui applicazione alle aziende di credito risulta problematica, sono stati identificati fattori specifici di stima degli Istituti che operano con consistenti relazioni presso il mondo rurale, in termini di raccolta, e con il settore agricolo, e più specificatamente con gli imprenditori agricoli, in termini di impieghi.

### *Il caso degli Istituti di credito con raccolta ed impieghi presso il mondo agricolo*

Le aziende che operano a stretto contatto con il mondo rurale sono caratterizzate da una raccolta a breve termine che presenta, rispetto alla raccolta proveniente da altri ambiti sociali ed economici, caratteristiche di maggiore stabilità temporale. Inoltre tale raccolta risulta più fortemente orientata verso il semplice deposito, a causa della minore propensione ad impieghi in attività mobiliari da parte dei singoli depositanti.

A fronte di questi aspetti, che favoriscono la stabilità della raccolta da parte dell'Istituto, si riscontrano impieghi, in particolare i prestiti concessi ad imprese agricole, i quali presentano la caratteristica principale della lunghezza dei periodi di ritorno.

Su questo aspetto specifico si innestano le problematiche che vengono analizzate con relazione alla valutazione di tali aziende di credito, per le quali questi specifici fattori possono avere influenza notevole sulla stima e che riguardano, da un lato, la valutazione degli immobili, e più in particolare degli immobili agricoli, dall'altro la stima dei crediti «in sofferenza» verso imprese agricole, soprattutto se relativi a prestiti di medio-lungo periodo e coperti da ipoteca sull'immobile stesso.

La stima del portafoglio crediti «incagliati» è un problema sorto di recente per gli Istituti con impieghi rilevanti nel credito agrario.

È noto che gli imprenditori agricoli sono tradizionalmente considerati, dal sistema bancario, dei clienti solventi, sia per il tipo di gestione attuata,

generalmente molto attenta a non effettuare investimenti superiori alle successive possibilità di solvenza dei prestiti, sia perché la struttura patrimoniale (cioè l'azienda agricola) era in grado di fornire, attraverso l'istruzione di mutuo ipotecario, una adeguata garanzia, sia infine perché i prodotti, nel caso di attivazione del privilegio legale e convenzionale, erano anch'essi facilmente commercializzabili.

Le notevoli oscillazioni della redditività verificatesi in questi ultimi anni, e l'attuale riduzione o annullamento della stessa hanno portato molte imprese all'insolvenza nei confronti degli istituti di credito.

Questi, seppur coperti da adeguate garanzie mobiliari, nel caso di credito di esercizio, non possono farle valere per non compromettere pesantemente la solvibilità futura dei debitori.

Non va sottovalutato in tale senso anche l'effetto negativo sui valori fondiari che eserciterebbe una politica di rivalsa immediata tramite il privilegio legale, che influenzerebbe anche il successivo aspetto di valutazione di crediti «sofferenti».

Infatti, nel caso di prestiti coperti da garanzia ipotecaria, gli istituti, una volta provveduto a far valere la stessa, la reimmettono sul mercato tramite aste al rialzo, le quali, soprattutto in tempi recenti e nonostante prezzi base di notevole interesse, se espressi come valori unitari, sono andate deserte.

Da qui la necessità di individuare una corretta valutazione a fronte di tale situazione di mercato, che inoltre vincola gli impieghi su periodi temporali estremamente lunghi e che può portare, come le recenti esperienze delle banche agricole del Nord America permettono di verificare, anche a fallimenti.

Appare comunque chiaro come la stima dei crediti «in sofferenza» non trovi attualmente modelli teorici univoci per la valutazione degli stessi, mentre tale problema appare sempre più rilevante nella valutazione globale.

Aspetto connesso alle osservazioni sinora svolte riguarda la valutazione degli immobili.

Questa trova, all'interno della teoria estimativa, una precisa collocazione e, di conseguenza, precise metodologie di stima, che spaziano dalla capitalizzazione di infiniti redditi costanti al valore di ricostruzione (questo solo per gli immobili civili ed industriali).

Per ciò che riguarda gli immobili agricoli, la tradizionale stima del valore sulla base della capitalizzazione del Beneficio fondiario presenta attualmente notevoli difficoltà, connesse sia con la già indicata mancanza di redditività, sia con la mancanza di un mercato, soprattutto per le aziende con dimensioni strutturali di rilievo.

Questi problemi valutativi, che anche in altre relazioni di questo convegno (2) hanno trovato una appropriata definizione, meritano, soprattutto per la stima di aziende di credito fortemente collegate al mondo agricolo, un ulteriore approfondimento metodologico, che permetta di individuare un comune criterio di valutazione.

MARIO POLELLI

---

(2) Si rimanda in proposito alle indicazioni della relazione di P. Schlesinger.