

IL RUOLO DEL DOTTORE AGRONOMO E FORESTALE COME ANELLO DI CONGIUNZIONE TRA IL MONDO AGRICOLO E IL SISTEMA BANCARIO

PRESENTAZIONE

Alfio Bagalini agronomo - BCI Studio Associato
Tel. 0734.633322 - bagalini@studiobci.eu – www.studiobci.com

INTRODUZIONE

- I miei 10 anni con la clava in spalla
- La rivincita della economia reale: la riscoperta della agricoltura in tempo di crisi (le opportunità per gli agronomi)
- I professionisti che si interfacciano con le banche
 - Geometri
 - Ingegneri
 - Architetti
 - Ragionieri / Commercialisti
 - Agronomi
- Analisi delle specifiche competenze
- L'importanza di parlare la stessa lingua

IL RUOLO DELL'AGRONOMO NELLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO

- L'importanza di un supporto consulenziale qualitativamente elevato
(*il 90% dei mutui andava in difficoltà nei primi due anni*)
- Limiti di cauzionalità (che importo è possibile chiedere ad un Istituto bancario)
- Gli errori tipici di chi accede al credito:
 - Errore di importo (prendere meno di quanto serve)
 - Esempio di determinazione di importo, da parte dell'imprenditore, in caso di PSR
 - Determinazione corretto di importo in caso di PSR
 - Determinazione corretto di importo in caso di PSR per "attività di trasformazione";
 - Errore di durata
 - coerenza tra fonti ed impieghi
 - necessità di conciliare i bisogni dell'Istituto con quelli dell'impresa agricola
 - Errore di valutazione della capacità di rimborso dell'azienda
 - Differenza tra Flussi di Cassa e Reddito Netto;
 - Differenza tra attività minimale ed attività a più ampio raggio (costi di distribuzione e commercializzazione, differenze di marginalità...)
- Gli elementi essenziali in una perizia di richiesta finanziamento
 - I due binari di una perizia bancaria
 - Capacità di rimborso
 - Garanzie

- esempio di perizia tipo
 - PREMESSA
 - 1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AZIENDA
 - 2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI INVESTIMENTO
 - 2.1 Descrizione del progetto di business
 - 2.2 Determinazione del costo complessivo dell'investimento
 - 2.3 Precisazione in merito ad eventuali contributi all'investimento
 - 3. INDIVIDUAZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA
 - 3.1 Individuazione degli immobili in garanzia
 - 3.2 Determinazione del valore iniziale degli immobili in garanzia
 - 3.3 Determinazione del valore finale degli immobili in garanzia
 - 4. DESCRIZIONE DEGLI IMPEGNI FINANZIARI IN ESSERE
 - tipologia (mutui ipotecari, chirografari, cambiali agrarie, anticipo fatture, scoperti di conto corrente);
 - dati essenziali (importo iniziale, debito residuo, impegno annuo)
 - 5. DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA
 - Importo
 - Durata
 - Periodicità della rata (mensile, trimestrale, semestrale...)
 - Tipologia di tasso (fisso, variabile, misto...)
 - Garanzie (ipoteca, fidejussioni, privilegi...)
 - 6. DETERMINAZIONE DELLA REDDITIVITÀ AZIENDALE
 - 6.1 Determinazione della Produzione Lorda Vendibile
 - 6.2 Determinazione dei costi
 - 6.3 Determinazione della redditività netta
 - 6.4 Precisazioni sulla capacità di rimborso
 - 7. CONCLUSIONI

- esempio di struttura dello svolgimento per una perizia di stima immobili:

- PREMESSA
- 1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
 - 1.1 Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima
 - 1.2 Descrizione degli immobili oggetto di stima
 - 1.3 Servitù, vincoli, note particolari sugli immobili oggetto di stima
- 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
 - 2.1 Considerazioni generali sull'aspetto economico del bene
 - 2.2 Considerazioni generali sulla metodologia di stima del bene
 - 2.3 Determinazione del più probabile valore degli immobili oggetto di stima
- 3. CONCLUSIONI

- Valutazione di alcuni casi pratici
 - Richiesta finanziamento per acquisto terreno
 - Richiesta finanziamento per realizzazione PSR
 - Realizzazione cantina
 - Acquisto attrezzatura
 - Realizzazione locali trasformazione (cantina, frantoio, trasformazione carni, caseificio...)

- Realizzazione stalla
- Richiesta finanziamento per ripianamento passività
- Casi pratici portati dai partecipanti

L'AGRONOMO NELLA VERIFICA DELLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO

- Le difficoltà informative di chi offre credito al settore agrario
- Il ruolo dell'agronomo nella verifica della richiesta di finanziamento
 - Valutazione dei beni in garanzia (valore commerciale e valore cauzionale)
 - Verifica (eventuale) delle garanzie sussidiarie
 - Verifica della redditività aziendale (ante e post investimento)
 - Eventuali conflitti di interesse
- Esempi di perizia bancaria
- Verifica delle criticità e potenzialità di supporto consulenziale di qualità
 - Verifica di errori di chi offre il credito (errori di importo – errori di durata – errori di valutazione della capacità di rimborso...)
 - Attività di supporto al richiedente il finanziamento (tassazione all'acquisto, consulenza in materia di prelazione agraria, consulenza su PSR in corso ...)
- Valutazione di alcuni casi pratici (sia portati dal relatore e sia dai partecipanti)

LE POTENZIALITÀ COMMERCIALI DEL PERITO BANCARIO

- Regola aurea: Il perito bancario interviene nel momento di maggior bisogno del richiedente

INTERVENTI DEI PARTECIPANTI

CONCLUSIONI