

DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA
CON PARTE CORRELATA

(Redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento adottato dalla Consob
con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 come successivamente modificato)

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente documento.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. indicata come "CIA" o "Società".

Domini Castellare di Castellina S.r.l. con sede in Castellina in Chianti (SI) Località Caselle capitale di Euro 10.000,00 interamente versato, società di diritto italiano iscritta nel Registro Imprese di Arezzo-Siena in data 21 maggio 2008 col numero d'iscrizione e Codice Fiscale 01239060526 R.E.A.SI-131574, indicata come "DCC".

Operazione - Aumento del capitale sociale di DCC da euro 10.000 a euro 7.077.213 con sovrapprezzo di euro 30.525.665 da effettuarsi tramite conferimento delle quote di partecipazione detenute da PANERAI Paolo Andrea nelle società "NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e "ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e dalla società "COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.P.A." nelle società "RESORT DEL PISCIOTTO S.R.L.", "AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOTTO S.R.L." e "FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L."

Parte Correlata - Un soggetto che:

(a) direttamente, o indirettamente, anche attraverso Società Controllate, fiduciari o interposte persone:

(i) 1) Controlla la Società, 2) ne è Controllato, o 3) è sottoposto a comune Controllo; (ii) detiene una partecipazione nella Società tale da poter esercitare un'Influenza Notevole su quest'ultima; (iii) esercita Controllo Congiunto sulla Società;

(b) è una Società Collegata della Società;

(c) è una Joint Venture in cui la Società è una partecipante;

(d) è uno dei Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società o della sua controllante;

(e) è uno Stretto Familiare di uno dei soggetti di cui alle precedenti lettere (a)(i)1), (a)(ii), (a)(iii) o (d);

(f) è un'entità nella quale uno dei soggetti di cui alle lettere (d) o (e) esercita il Controllo, il Controllo Congiunto o l'Influenza Notevole o detiene, direttamente o indirettamente, una quota significativa, comunque non inferiore al 20%, dei diritti di voto;

(g) è un fondo pensionistico complementare, collettivo o individuale, italiano o estero, costituito a favore dei dipendenti della Società, o di una qualsiasi altra entità ad essa correlata.

Regolamento Parti Correlate - Il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera Consob n. 17221 del 12.3.2010, come successivamente modificato e degli artt. 5.3 e 5.4 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 28.8.2014.

PREMESSA

Il presente Documento Informativo è stato predisposto da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, nonché ai sensi dell'art. 5.3 e 5.4 della Procedura Parti Correlate. Il presente Documento Informativo è stato predisposto al fine di fornire agli azionisti e al mercato un esauriente quadro informativo relativo all'Operazione.

AVVERTENZA

Nel seguito si indicano, in sintesi, i principali rischi e le incertezze derivanti dall'Operazione che possono condizionare in misura significativa l'attività di CIA, nonché quelli connessi alla sua natura di operazione con parti correlate.

Il contenuto delle Avvertenze deve essere letto con giuntamente alle altre informazioni presenti nel Documento Informativo.

Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione con parti correlate

L'Operazione così come sintetizzata nelle Definizioni e così come dettagliata in seguito, vede il coinvolgimento di Paolo Panerai, che deve intendersi parte correlata di CIA ai sensi della lettera (f) della definizione di Parte Correlata.

Paolo Panerai, vice presidente e azionista per una quota pari al 13,488% del capitale sociale di CIA, per effetto dei conferimenti delle proprie quote detenute nelle società "NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e "ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" in sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale deliberato da DCC, detiene la percentuale di maggioranza di DCC, esercitando un'Influenza Notevole (così come definita dal regolamento OPC).

L'Operazione si configura inoltre come operazione con parti correlate di maggiore rilevanza, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, ed è pertanto soggetta alle regole di cui agli articoli 5.4 e 5.3 della Procedura stessa, come meglio descritto nell'allegato Parere Comitato OPC.

Il Comitato Parti Correlate di CIA, informato ai sensi della Procedura dei termini e delle condizioni dell'Operazione, ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole in merito all'Operazione.

Tale parere è allegato al presente Documento Informativo.

L'Operazione non espone CIA a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate.

Informazioni relative all'Operazione

Conferimento da parte di CIA di una quota pari al 99% rispettivamente delle società "RESORT DEL PISCIOTTO S.R.L.", "AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOTTO S.R.L." e "FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L." in sottoscrizione di un aumento di capitale sociale deliberato da DCC in data 30 dicembre 2020.

Parti Correlate coinvolte nell'Operazione

Parte correlata di CIA è Paolo Panerai, che è conferente delle proprie partecipazioni detenute nelle società "NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e "ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" in sottoscrizione di un aumento di capitale sociale deliberato da DCC in data 30 dicembre 2020.

Iter di approvazione dell'Operazione

L'operazione è stata approvata dal Consiglio di amministrazione di CIA del 22.12.2020, previo parere favorevole del Comitato OPC, richiesto preliminarmente in data 18.12.2020 dalla funzione AFC.

Il Comitato Parti Correlate è composto dai consiglieri indipendenti, non esecutivi e non correlate: Avv. Maria Grazia Vassallo, Dott.ssa Gaia Dal Pozzo e Avv. Paolo Angius.

Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione, corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità dei valori

Il Consiglio di Amministrazione di CIA tenutosi in data 4.11.2020, anche nella prospettiva di una ristrutturazione societaria finalizzata a concentrare l'attività della società nel ruolo di holding pura, ha discusso e deliberato di proporre una operazione di integrazione delle attività vinicole e agricole attualmente gestite direttamente con le società possedute al 99%, "RESORT DEL PISCIOTTO S.R.L.", "AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOTTO S.R.L." e "FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L." (di seguito "*Gruppo Pisciotto*"), all'interno di un Gruppo di più ampie dimensioni, in termini di volumi, di strutture e presenza sul mercato di riferimento nazionale ed internazionale.

Le analisi e le ricerche condotte hanno infatti evidenziato che la massa critica del volume d'affari prodotto dalle sole aziende del Gruppo Pisciotto, non sia, ancor più oggi, sufficiente per essere gestito autonomamente e per permettere il raggiungimento di risultati di crescita necessari per un conto economico significativo.

Il Gruppo che è stato identificato è rappresentato da Domini Castellare di Castellina S.r.l. – DCC, società dove vengono conferite le partecipazioni di maggioranza della società NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA, azienda storica con sede a Castellina in Chianti (SI), nel cuore del *Chianti Classico* e di

ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA, cantina realizzata in joint venture con Domaines Barons de Rothschild-Château Lafite e il cui progetto è stato firmato dall'architetto Renzo Piano.

In base alla tipologia di business e il mercato di riferimento in cui operano le società, ovvero il settore vitivinicolo-agricolo-ricettivo, per la valutazione del concambio, in primo luogo è stato conferito incarico di valutatore a Luca Mutti esperto indipendente e perito del tribunale, con esperienza di varie operazioni nel settore (delibera del Consiglio di amministrazione di CIA del 13.11.2020). L'incarico è stato finalizzato all'elaborazione delle relazioni tecniche stragiudiziali relative al "*fair value fondiario e real estate*" (immobili e terreni) di proprietà delle varie società. Per la valutazione sulla congruità della quota di concambio da attribuire a CIA, a Paolo Panerai oltre agli attuali soci, a seguito del conferimento delle partecipazioni del Gruppo Pisciotto e dell'alta maggioranza delle quote di "NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e "ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" in DCC, è stato conferito mandato congiunto allo Studio del Prof. Luigi Guatri Consulenti Associati S.r.l. di Milano. Le perizie sono state firmate e giurate dal Professor Marco Villani, docente dell'Università Bocconi di Milano.

In data 30 dicembre 2020, Assemblea dei soci di DCC ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 10.000,00 a euro 7.077.213,00 e quindi di un importo di nominali euro 7.067.213,00 mediante emissione di nuove quote del valore nominale di complessivi Euro 7.067.213,00 maggiorato di un soprapprezzo di euro 30.525.665,00. Le quote sono state liberate interamente mediante conferimento in natura da parte di:

- Paolo Panerai per una quota di partecipazione nella società NETTUNO S.R.L. pari all'81,20%, e per una quota di partecipazione pari all'85,60% nella società "ROCCA DI FRASSINELLO";
- CIA per una quota pari al 99% rispettivamente delle società "RESORT DEL PISCIOOTTO S.R.L.", "AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOOTTO S.R.L." e "FEUDI DEL PISCIOOTTO S.R.L."

Il nuovo capitale sociale di DCC sottoscritto è suddiviso come segue:

- Paolo Panerai: per una quota di nominali Euro 5.825.284,00 interamente liberata pari al 82,3104% del capitale sociale;
- CIA: per una quota di nominali Euro 1.241.929,00 interamente liberata pari al 17,5483% del capitale sociale;
- P.V.M. FIDUCIARIA S.R.L.: per una quota di nominali Euro 9.900,00 interamente liberata pari allo 0,1399% del capitale sociale;
- Alessandro Cellai: per una quota di nominali Euro 100,00 interamente liberata pari allo 0,0014% del capitale sociale.

Per CIA, in base alle perizie effettuate dagli esperti incaricati, il 99% delle società del Gruppo Pisciotto è stato valutato per il conferimento non inferiore a euro 14.000.000,00 (valore prudenzialmente fissato nel rapporto tra la perizia di L.Mutti di 15,75 milioni di euro e le risultanze di pari valore ottenute con il

metodo patrimoniale semplice e misto del Prof. M. Villani). Il valore di 14 milioni di euro determina per CIA un maggior valore rispetto ai valori di carico.

Per quanto riguarda le partecipazioni di maggioranza conferite delle aziende "NETTUNO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA" e "ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA", le perizie effettuate dallo stesso valutatore Luca Mutti sul "*fair value fondiario e real estate*" hanno evidenziato un valore complessivo di circa 84 milioni di euro. Tale valore di riferimento è stato successivamente confermato dalle risultanze ottenute utilizzando la metodologia del cosiddetto "*metodo patrimoniale semplice e misto*", valutazioni elaborate dallo Studio del Prof. Luigi Guatri Consulenti Associati in base all'incarico congiunto allo stesso conferito.

Oltre a quanto indicato per gli effetti patrimoniali, tale operazione non ha comportato né effetti economici né finanziari.

Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di CIA

Non c'è alcuna incidenza e non sono previste variazioni nei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di CIA in conseguenza dell'Operazione.

Documenti a disposizione del pubblico

Il presente Documento Informativo e i relativi Allegati sono messi a disposizione del pubblico presso la sede legale di CIA in Milano, via Borgazzi n. 2, sul sito internet www.compagniaimmobiliareazionaria.it.

ALLEGATI

- Parere del Comitato Parti Correlate
- Valutazione stragiudiziale *fair value real estate* del geom. L. Mutti
- Perizie giurate del Prof. M.Villani (Studio Gnudi Guatri Consulenti Associati Srl)

Al Consiglio di Amministrazione di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA
e pc

Al Collegio Sindacale di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA

Parere motivato del Comitato Controllo e Rischi di CIA-Compagnia Immobiliare Azionaria SpA (di seguito, “CIA”) nella sua veste di Comitato Operazioni con Parti Correlate, composto dagli Amministratori Indipendenti Avvocato Maria Grazia Vassallo Presidente, Avvocato Paolo Angius e Dottoressa Gaia Dal Pozzo (di seguito, il “**Comitato OPC**” o il “**Comitato**”) su un’operazione di maggiore rilevanza con parte correlata

Il Comitato OPC ha esaminato l’operazione di maggiore rilevanza con parte correlata come di seguito descritta (di seguito, l’ “**Operazione**”) ai fini dell’emissione del proprio parere motivato (di seguito, il “**Parere**”), ai sensi dell’art. 8, comma 1, del regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12.3.2010, come successivamente modificato (di seguito, il “**Regolamento Consob**”), e degli artt. 5.3 e 5.4 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di CIA in data 28.8.2014 (di seguito, la “**Procedura OPC**”).

Configurandosi l’Operazione come operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate, secondo quanto stabilito dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC, il Comitato ha esaminato l’interesse di CIA al compimento dell’Operazione, nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Premesse

1. CIA è titolare in ragione del 99% del capitale sociale di ciascuna delle società: Feudi del Pisciotto Srl, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl, Resort del Pisciotto Srl (di seguito, collettivamente, il “**Gruppo Pisciotto**”);
2. Feudi del Pisciotto Srl e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl sono proprietarie complessivamente di un compendio immobiliare, costituito da terreni agricoli per circa 187 ettari e fabbricati per circa 9.549 mq, ubicati nella contrada Pisciotto, un borgo antico nel Comune di Niscemi (CL) (di seguito, il “**Compendio Immobiliare**”); nel Compendio Immobiliare viene esercitata attività di coltivazione e vinificazione con produzione di vino a tiratura limitata di elevata



Gaia Dal Pozzo



qualità, nonché attività di ristorazione e ricettiva di lusso; altra parte del Compendio Immobiliare, attualmente oggetto di ristrutturazione, sarà anch'essa destinata ad attività ricettiva di alto livello. Resort del Pisciotto Srl esercita l'attività di gestione diretta del ristorante "Il Palmento", di proprietà di Feudi del Pisciotto Srl, e non è proprietaria di immobili;

3. il Consiglio di Amministrazione di CIA, nella riunione tenutasi il 4 novembre 2020, nella prospettiva di una ristrutturazione societaria finalizzata a concentrare l'attività di CIA nel ruolo di holding pura, ha esaminato l'ipotesi di una operazione volta al conferimento delle partecipazioni dalla stessa detenute nel Gruppo Pisciotto ad altra società del settore, al fine di razionalizzare e sviluppare la gestione dell'attività operativa del Gruppo Pisciotto, individuando tale società nella Domini Castellare di Castellina Srl, Loc. Caselle, Castellina in Chianti (Siena) (di seguito, "DCC"), società leader nel settore dei vini di qualità, con la quale il Gruppo Pisciotto ha da anni un consolidato rapporto di collaborazione commerciale di piena soddisfazione reciproca;

4. l'Operazione ipotizzata dal Consiglio di Amministrazione si sostanzierebbe nel conferimento delle tre partecipazioni detenute da CIA nel Gruppo Pisciotto nel capitale di DCC, a fronte di un aumento di capitale di quest'ultima, con conseguente attribuzione a CIA di una partecipazione nel capitale di DCC;

5. il Consiglio di Amministrazione di CIA, nella menzionata riunione del 4 novembre ha quindi deliberato, che l'ipotesi sopra descritta fosse meritevole di considerazione e di approvazione, conferendo all'Amministratore Indipendente Dottor Vincenzo Manes, il mandato a condurre la trattativa con DCC;

6. con scambio di corrispondenza tra le parti in data 5 e 6.11.20, DCC ha manifestato il proprio interesse alla proposta inoltrata da CIA ad esito della delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione anche in una logica di aggregazione tipica del settore vitivinicolo;

7. il Consiglio di Amministrazione di CIA nella successiva riunione tenutasi il 13.11.2020, ha deliberato, al fine di dare corso alla trattativa con DCC, di procedere alla valutazione degli attivi del Gruppo Pisciotto, conferendo all'uopo incarico al Geometra Luca Mutti del Collegio dei Geometri di Milano, esperto qualificato del settore e perito del Tribunale di Milano, il quale con perizia in data 10.12.2020 ha valutato il Compendio Immobiliare complessivamente in Euro 15.764.232 quale probabile valore di mercato nel suo insieme e in ottica di



Ciolo Dal Pozzo



continuità aziendale (applicando all'uopo il metodo comparativo adeguato al metodo del costo di costruzione rettificato) alla data della perizia;

8. con ulteriore scambio di corrispondenza tra le parti in data 6 e 7 dicembre 2020, le stesse hanno convenuto di conferire mandato congiunto ai fini della valutazione del concambio per la conclusione dell' Operazione, ad un perito di standing internazionale, riconosciuto prestigio, con provata esperienza, individuato di comune accordo nello Studio Gnudi Guatri Consulenti Associati Srl di Milano (di seguito, "**Studio Gnudi Guatri**"), indipendente e privo di conflitti di interesse. Allo Studio Gnudi Guatri è stato quindi conferito mandato a rendere una valutazione indipendente sulla congruità della misura della partecipazione in DCC da attribuirsi a CIA a seguito del conferimento nel capitale di DCC delle partecipazioni di CIA nel Gruppo Pisciotto.

Il Comitato OPC ha iniziato a svolgere i compiti previsti dalla Procedura OPC con riferimento all' Operazione successivamente alle riunioni dei Consigli di Amministrazione citati in premesse. In tale contesto il Comitato è stato costantemente e puntualmente tenuto aggiornato dal Dirigente preposto, in merito alle trattative in corso ricevendo completo e tempestivo flusso informativo, inclusa la documentazione rilevante ai fini dell'emissione del Parere, in coerenza con quanto stabilito dal Regolamento Consob e dalla Procedura OPC.

L'Operazione è stata oggetto di attento esame da parte del Comitato nel corso di riunioni e discussioni informali; in particolare il Comitato si è riunito in videoconferenza, con la partecipazione di tutti i componenti e del Dirigente preposto, dando luogo alle consultazioni nelle seguenti date: 4.12.2020 (in questa consultazione anche con la partecipazione dell'Amministratore Indipendente Dottor Vincenzo Manes, incaricato della trattativa), 17.12.2020 e 20.12.2020.

Nel corso di tali consultazioni, il Comitato ha proceduto ad approfondita disamina della documentazione messa a disposizione dalla Società, effettuando una valutazione dell'Operazione alla luce delle risultanze dei flussi informativi ricevuti, e da ultimo riunendosi, sempre in videoconferenza, in data odierna per la definizione del Parere.

Si precisa per quanto occorrer possa che nessun componente il Comitato ha mai partecipato alle riunioni di trattativa relativamente all'Operazione, neppure come semplice osservatore.



Ciao Dal Pozzo



L'Operazione si qualifica come "operazione con parte correlata", ai sensi dell'art. 3 della Procedura OPC e dell'art. 3, comma 1, lettera a) del Regolamento Consob (e relativo Allegato 1), in quanto il Vice-Presidente di CIA Dottor Paolo Panerai, è il socio di maggioranza nel capitale di DCC (attualmente con una partecipazione pari al 94,22%).

Inoltre, l'Operazione rappresenta una "operazione di maggiore rilevanza", posto che il rapporto tra il controvalore dell'Operazione (costituito dal "fair value" determinato alla data dell'Operazione in conformità ai principi contabili internazionali adottati con Regolamento CE n. 1606/2002) e il patrimonio netto al 30.6.2020 tratto dallo stato patrimoniale consolidato più recente pubblicato da CIA risulta superiore alla soglia del 5%, ai sensi dell'art. 3 della Procedura OPC e del combinato disposto dell'art. 3, comma 1, lettera b), dell'art. 4, comma 1, lettera a) e dell'Allegato 3 del Regolamento Consob.

Si precisa che il Comitato OPC non ha ritenuto necessario, tenuto conto della natura dell'operazione, avvalersi della facoltà di farsi assistere da uno o più esperti indipendenti di propria scelta ed a spese di CIA, come consentito dall'art. 5.3.4 della Procedura OPC.

Il Comitato OPC, alla luce delle informazioni ricevute, rileva quanto segue.

Interesse di CIA al compimento dell'Operazione, convenienza e correttezza sostanziale dell'Operazione.

Il Comitato osserva che emerge chiaramente l'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, in quanto coerente con i piani e le strategie imprenditoriali della stessa volte a concentrare la propria attività in quella di holding pura, senza dover continuare a mantenere la responsabilità e l'onere di una gestione in autonomia di una parte operativa, ancorché limitata, continuando per contro a esercitare nel suo proprio ruolo di holding di partecipazioni attività di consulenza finanziaria e societaria, tramite il proprio management.

Inoltre, emerge chiaramente l'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, considerando che il settore vitivinicolo (e attività di accoglienza connesse quali ristorazione e ricettività alberghiera), richiede, in particolare in questo periodo storico contrassegnato dalla pandemia determinata dal Covid-19 che ha causato



Giulio Dal Pozzo



una grave crisi anche per quanto riguarda il settore HoReCa, una aggregazione tra soggetti operanti nel settore. Consentendo l'Operazione una integrazione tra soggetti differenti ma complementari e dando vita l'Operazione ad una realtà con un maggior peso specifico sul mercato di riferimento, CIA potrà accrescere il proprio valore beneficiando di una espansione e un rafforzamento su detto mercato.

Il Comitato rileva inoltre la convenienza dell'Operazione in quanto, a risultanza del conferimento in DCC delle partecipazioni detenute da CIA nel Gruppo Pisciotto, verrebbe attribuita a CIA una quota significativa nel capitale di DCC.

Infatti, da quanto risulta dai documenti e dalle informazioni ricevute, ad esito dell'Operazione, CIA potrebbe detenere una quota di partecipazione di circa il 16-17% del capitale di DCC.

A conferma della correttezza sostanziale dell'Operazione, ai fini della determinazione del concambio, si rileva che la valutazione "fair value" del Gruppo Pisciotto e di DCC è stata effettuata, secondo i dati trasmessi da CIA al Comitato, secondo il "metodo patrimoniale semplice e/o misto", utilizzato in base alla tipologia di attività e di mercato di riferimento (vitivinicolo-agricolo) in cui operano le due realtà. Tale determinazione risulta esser stata effettuata sulla scorta delle risultanze delle perizie sulla valutazione degli immobili di proprietà di tali realtà, dal perito indipendente ed esperto del settore Geom. Mutti, utilizzando metodi di valutazione omogenei e corretti secondo le prassi del mercato.

Per tutte le ragioni esposte, il Comitato OPC di CIA esprime parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse di CIA al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale della stessa.

Milano, 21 dicembre 2020

Il Comitato OPC

Avvocato Maria Grazia Vassallo, Presidente

Avvocato Paolo Angius

Dottoressa Gaia Dal Pozzo


Paolo Angius




Gaia Dal Pozzo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2020

Valutazione del complesso di beni mobili ed immobili riconducibili a Società controllate dalla **C.I.A. S.p.A**
con sede in **Milano Via Burigozzi, n.2** e precisamente:

Feudi Del Pisciotto S.r.l. - P.I. 05239200826

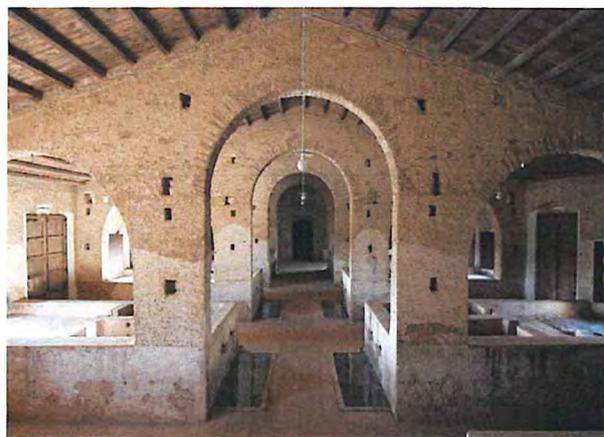
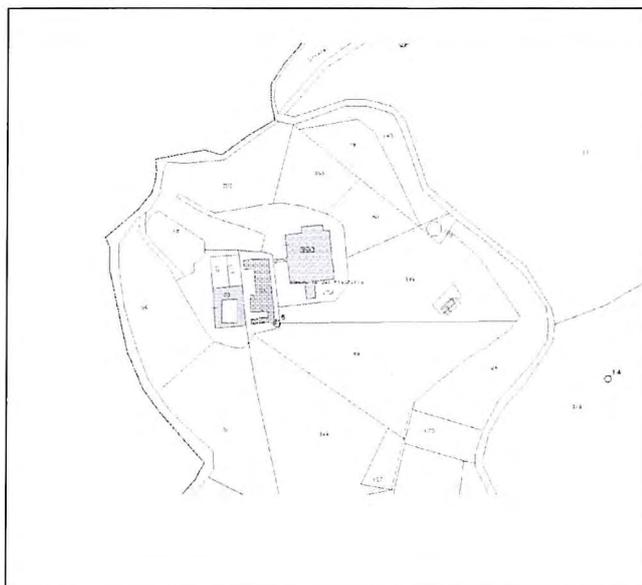
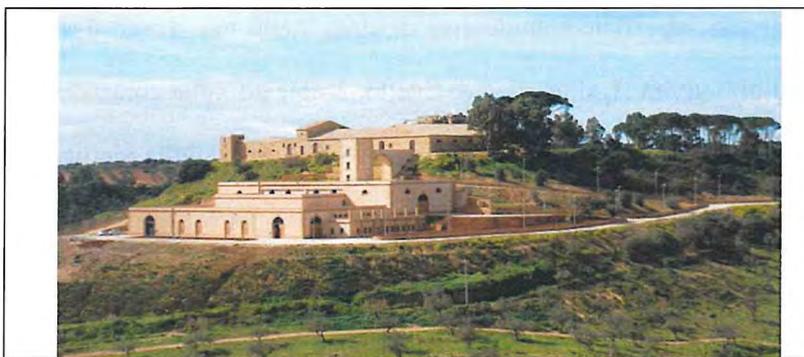
Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto S.r.l. - P.I. 01625790850

Resort del Pisciotto S.r.l. – P.I. 05465940822

(Società che hanno sede legale a Palermo)

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

- Niscemi (CL), Contrada Pisciotto snc



Geometra Luca Mutti

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

lmutti@studiomutti.com – luca.mutti@geopec.it



Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico con sottoscrizione di preventivo in data 16 novembre 2020 dal Consiglio di Amministrazione della Società C.I.A. S.p.A di procedere alla valorizzazione dei beni immobili e mobili (quest'ultimi attinenti la produzione vinicola non alienabili separatamente dagli immobili) di proprietà delle società dalla stessa controllate e già dettagliate, ad esclusione della Resort del Pisciotto Srl che da accertamenti risulta solo detentrica di un contratto di locazione di alcuni immobili oggetto di stima.

Il complesso immobiliare, costituito da terreni agricoli per circa 187 ettari in parte condotti a vigneto ed uliveto e fabbricati per una superficie complessiva di circa 9.500 mq. aventi destinazioni d'uso legate alla produzione di vino ed all'attività Agrituristica di livello, è ubicato nella contrada Pisciotto un borgo antico nel Comune di Niscemi, a circa 30 km. da Caltanissetta, a Sud – Avest della Sicilia.

La stima è stata richiesta con riferimento alla data attuale.

All'interno del sito si svolgono le attività di coltivazione e vinificazione con produzione di vino a tiratura limitata di elevata qualità (circa 170/180 mila bottiglie anno), nonché ristorazione a livello internazionale, supportata da una scuola di cucina e Wine Relais di 10 camere corredata da spazi di incontro e ricevimento, una spa attrezzata ed una piscina esterna.

Completa la proprietà un Baglio Siciliano del 1700 in fase di ristrutturazione, (come tutta la struttura storica compreso il Palmento e la zona ricettiva) ed anch'esso destinato finalizzato all'attività ricettiva di supporto al Wine Relais, come previsto dall'autorizzazione n. 121/2013 per l'attività di Agriturismo concessa dalla Regione Sicilia il 31 luglio 2013 e di durata triennale per un'apertura stagionale di 270 giorni/anno, documento che stabilisce la presenza massima di 22 camere di cui una adibita all'accogliimento di persone con disabilità.

Detta concessione che comprende tutti i fabbricati del podere, comprendono anche 91 ettari di terreni in proprietà, inoltre stante la storicità dei fabbricati recuperati, è previsto nell'autorizzazione, che all'interno delle strutture, si svolgano mostre, attività culturali e sportive.



In merito al nulla osta n. 121/2013 la Società Agricola Tenuta del Pisciotto Srl società Uninomiale, a cui è stata rilasciata l'autorizzazione, ha espressamente dichiarato al sottoscritto che il provvedimento è stato nuovamente rinnovato e tutt'ora in essere e vigente, il sottoscritto sul punto ne ha preso atto.

Il cuore dell'insediamento è, come già sottolineato, il più grande palmento recuperato, struttura realizzata nel settecento, un tempo il vero impianto di produzione vinicola con la pigiatura e la fermentazione dei vitigni.

Nel suo complesso si tratta di una tenuta di circa 187 ettari di cui 48 circa dedicati alla coltivazione di uve da vino con il metodo greco (filari bassi e tra loro vicini che consentono la sola raccolta a mano) e 7 ettari occupati da ulivi, in parte utilizzati per la produzione di olio da tavola.

Da quanto emerso, la centralità della cantina di produzione vinicola che produce un prodotto di nicchia con tarature produttive limitate, è il fulcro dell'attività e con essa si associa la ristorazione e la struttura ricettiva, quest'ultima in fase di espansione essendo, come già sottolineato, in fase di ristrutturazione il Baglio settecentesco di più ampie dimensioni.

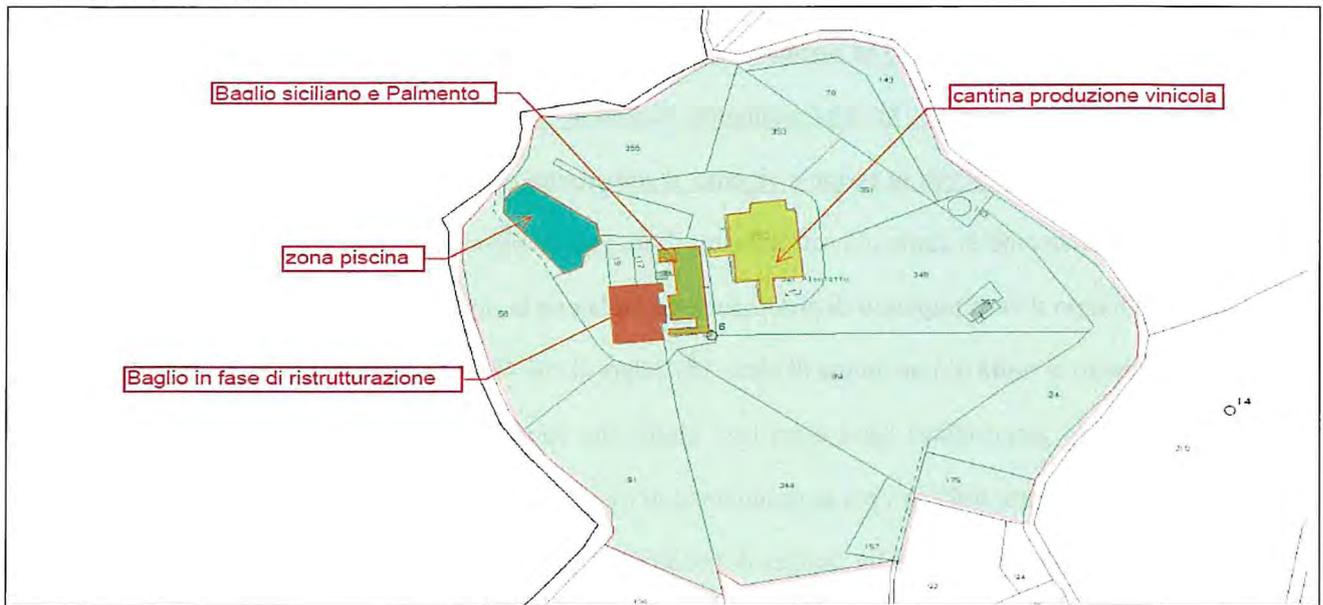
La cantina di recente costruzione (l'agibilità è stata depositata nel 2009), ha mantenuto le medesime caratteristiche architettoniche del Feudo, e come risulta dalle fotografie allegate, il contesto appare armonioso tra gli edifici storici e quelli di più recente realizzo.

Anche la piscina è stata realizzata riprendendo la filosofia dei serbatoi agricoli di irrigazione, al fine di ridurre al massimo l'impatto estetico.

Il resort è inserito nell'antico Baglio.

Per quanto trattasi di due società proprietarie degli immobili, i cespiti fanno parte di un unico compendio produttivo e tra loro legati, la presente stima materrà quindi il medesimo criterio valutativo per entrambe le società, considerando di fatto un unico comparto.





Riparto dimensione dei singoli edifici (dati forniti dalla proprietà)	
cantina	mq. 4146
Palmento	mq. 2568
Baglio	mq. 2613
fabbricati rurali	mq. 222
totale fabbricati esistenti	mq. 9549

Le ricerche estimative si sono rivolte alla parte vinicola, consultando i maggiori produttori, le associazioni di categoria dei coltivatori diretti, i siti della Provincia anche con riferimento all'ufficio espropri, oltre a ricercare i valori di mercato dei cespiti immobiliari che verosimilmente si avvicinano per tipologia, destinazione ed ubicazione, a quelli in esame.

Stante la particolarità dei beni la ricerca si è diffusa oltre la provincia di Niscemi, stante la particolarità e l'unicità dei beni da stimare.

Dovendo esprimere una stima in continuità, è stato necessario valorizzare anche i cespiti che costituiscono l'azienda produttiva, ovvero gli impianti per la produzione e la conservazione del vino, oltre agli impianti di imbottigliamento e di packaging.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili delle Società;
- come successivamente indicato nei limiti estimativi, che scrive è stato esonerato dal verificare la conformità catastale ed edilizia ai sensi della L. 122/2010 ed ai sensi del D.P.R. 380/2001, si è comunque potuto constatare che trattasi di immobili, alcuni di recente costruzione, come la cantina, altri totalmente

ristrutturati nel rispetto delle indicazioni della soprintendenza dei beni culturali ed altri in fase di ristrutturazione durante le attività estimative, state lo stato di avanzamento lavori, si è ritenuto per quest'ultimi definire un valore di riferimento al rustico con lo stato di avanzamento lavori effettivamente sostenuto, escludendo gli investimenti in termini di materiali ad oggi acquisiti ma a piè d'opera.

Sempre con riferimento a detti interventi, il valore dei cespiti ricomprende, in modo intrinseco, i costi per lo studio e la progettazione architettonica, e le pratiche urbanistico amministrative presentate e tutt'ora in essere.

- si è altresì svolto l'accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;

- Valutazione dei cespiti mobiliari costituiti da impianti ed attrezzature, il dettaglio è stato fornito dalle Società.

Limiti dell'incarico

1. la superficie commerciale degli immobili, la superficie con le coltivazioni in atto dei terreni, sono stati direttamente forniti dalla società, il sottoscritto ne ha preso atto ed è stato esonerato dal verificare la effettiva consistenza immobiliare,

2. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti integralmente forniti dalla Società, il sottoscritto per detti elementi ha verificato la correttezza, ma non si assume alcuna responsabilità in merito alla presenza di eventuali contestazioni sollevate da parte degli uffici tecnici Comunali, sospensioni eventuali o altro che potrebbero aver reso inefficaci i provvedimenti autorizzativi e di cui il sottoscritto non sia stato messo al corrente;

3. il Sottoscritto è stato esonerato dal verificare la conformità edilizia e catastale ai sensi del D.M 380/01 e dalla L. 122/2010, pertanto dovendo promuovere una valutazione in continuità, si sono considerati ipotizzando gli stessi conformi ed immediatamente commerciabili.

4. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è demandata al professionista che ha asseverato i progetti.

5. non è dato sapere se vi siano problematiche a livello ambientale, ovvero se vi siano criticità nel sottosuolo.

6. Il sottoscritto è stato esonerato dal verificare eventuali e possibili vincoli amministrativi, urbanistici, paesaggistici, di utilizzo (servitù attive e/o passive, ecc.), giuridici citati negli atti di provenienza o di fatto presenti.



7. i contratti di locazione ed i comodati in essere sono stati forniti dalla Società, il sottoscritto è stato esonerato dall'accedere al cassetto fiscale e presso gli uffici del registro, per verificare l'esistenza di altri contratti di affitto oltre a quelli forniti.

8. in merito alla descrizione ed all'indicazione dell'effettivo costo di fornitura, installazione dei beni mobili denominati "fissa per destinazione" legati al tipo di attività in corso, il sottoscritto ha ricevuto un elenco dettagliato ed il costo storico ammortizzato, stante gli acquisti recenti si è ritenuto considerare detti importi paritetici alla stima in ipotesi di continuità, il sottoscritto è stato esonerato dal verificarne la veridicità delle giacenze; l'esonero è stato ampliato anche per quanto concerne la presenza o meno di certificati di conformità e del marchio CE, in merito a quest'ultimo aspetto, la valutazione è stata simulata, ipotizzando la conformità impiantistica e l'adeguamento alle norme CE previsto dalla L. 46/90. la valutazione riferita a detti beni mobili è valida solo nell'attuale ipotesi di stima del complesso produttivo in funzionamento, diversamente tale somma deve essere esclusa dalla stima.

Dettaglio cespiti immobiliari

Situazione catastale

Beni di proprietà della Società Feudi del Pisciotto Srl (quota 1000/1000)

Comune di Niscemi (CL)

Catasto Fabbricati

- foglio 82, mappale 350, Cat. D/10, P.T-S1, Contrada Pisciotto sn, RC€ 20.032,00
- foglio 88, mappale 96, unità collabenti, P.T., Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 55, sub. 7, Cat. D/10, P.T, Contrada Pisciotto snc, RC€ 1.200,00
- foglio 82, mappale 55, sub. 9, Cat. D/10, P.T-1, Contrada Pisciotto snc, RC€ 3.560,00
- foglio 82, mappale 55, sub. 10, Cat. C/1, cl. 1, P.T, cons. mq. 349, Contrada Pisciotto snc, RC€ 5.587,55
- foglio 82, mappale 20, sub. 8, unità collabenti, P.T-1-2°, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 20, sub. 9, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 20, sub. 10, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 20, sub. 11, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 20, sub. 12, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 20, sub. 13, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc

Catasto Terreni



- foglio 82, mappale 78, AA uliveto, cl. 2, ha. 0.59.56, RDE 24,61, RA€ 15,38
 - AB pascolo, cl. 1, ha. 0.01.04, RDE 0,16, RA€ 0,04
- foglio 82, mappale 89, carrubeto, cl. 1, ha. 2.12.80, RDE 120,89, RA€ 38,47
- foglio 82, mappale 117, chiusa, cl. 1, ha. 0.06.00, RDE 120,89, RA€ 38,47
- foglio 82, mappale 254, pascolo, cl. 2, ha. 0.31.30, RDE 3,23, RA€ 1,13
- foglio 82, mappale 12, uliveto, cl. 3, ha. 1.05.60, RDE 35,45, RA€ 21,82
- foglio 82, mappale 17, AA seminativo, cl. 3, ha. 9.80.30, RDE 303,77, RA€ 81,01
 - AB pascolo, cl. 1, ha. 3.60.00, RDE 55,78, RA€ 14,87
- foglio 82, mappale 18, chiusa, cl. 1, ha. 0.31.80, RDE 32,03, RA€ 9,03
- foglio 82, mappale 19, chiusa, cl. 1, ha. 0.08.10, RDE 8,16, RA€ 2,30
- foglio 82, mappale 54, seminativo, cl. 3, ha. 6.89.30, RDE 213,60, RA€ 56,96
- foglio 82, mappale 56, uliveto, cl. 2, ha. 1.27.50, RDE 52,68, RA€ 32,92
- foglio 82, mappale 57, AA mandorleto, cl. 3, ha. 1.70.04, RDE 65,86, RA€ 57,08
 - AB seminativo, cl. 3, ha. 0.07.56, RDE 2,34, RA€ 0,62
- foglio 82, mappale 216, seminativo, cl. 2, ha. 0.10.10, RDE 6,26, RA€ 1,30
- foglio 82, mappale 315, seminativo, cl. 3, ha. 3.38.32, RDE 104,84, RA€ 27,96
- foglio 82, mappale 316, seminativo, cl. 3, ha. 0.29.41, RDE 9,11, RA€ 2,43
- foglio 82, mappale 317, seminativo, cl. 3, ha. 3.12.07, RDE 96,70, RA€ 25,79
- foglio 87, mappale 10, sughereto, cl. 2, ha. 7.78.00, RDE 160,72, RA€ 80,36
- foglio 87, mappale 12, vigneto, cl. 1, ha. 5.99.00, RDE 866,20, RA€ 278,42
- foglio 87, mappale 14, vigneto, cl. 1, ha. 6.85.40, RDE 991,14, RA€ 318,58
- foglio 87, mappale 15, vigneto, cl. 1, ha. 2.05.40, RDE 297,02, RA€ 95,47
- foglio 87, mappale 46, sughereto, cl. 1, ha. 3.86.05, RDE 99,69, RA€ 49,84
- foglio 87, mappale 61, sughereto, cl. 3, ha. 8.94.70, RDE 115,52, RA€ 46,21
- foglio 87, mappale 62, seminativo, cl. 4, ha. 3.68.60, RDE 85,66, RA€ 13,33
- foglio 87, mappale 321, AA pascolo arb., ha. 19.00.00, RDE 294,38, RA€ 78,50
 - AB semin. Arbor, cl. 4, ha. 1.64.00, RDE 38,11, RA€ 6,78
- foglio 87, mappale 340, vigneto, cl. 1, ha. 7.79.20, RDE 1.126,20, RA€ 362,18
- foglio 87, mappale 349, seminativo, cl. 4, ha. 6.22.10, RDE 144,58, RA€ 22,49



- foglio 87, mappale 350, vigneto, cl. 1, ha. 1.28.60, RD€ 185,97, RA€ 59,77
- foglio 88, mappale 14, seminativo, cl. 3, ha. 1.02.90, RD€ 31,89, RA€ 8,50
- foglio 88, mappale 24, seminativo, cl. 3, ha. 15.02.30, RD€ 465,52, RA€ 124,14
- foglio 88, mappale 70, AA uliveto, ha. 0.10.56, RD€ 4,36, RA€ 2,73
- AB pascolo, ha. 2.15.74, RD€ 33,43, RA€ 8,91
- foglio 82, mappale 252, carrubeto, cl. 1, ha. 0.43.00, RD€ 24,43, RA€ 7,77
- foglio 82, mappale 262, carrubeto, cl. 1, ha. 0.57.50, RD€ 32,67, RA€ 10,39
- foglio 82, mappale 157, seminativo, cl. 3, ha. 0.21.40, RD€ 6,63, RA€ 1,77
- foglio 82, mappale 344, seminativo, cl. 4, ha. 1.97.50, RD€ 45,90, RA€ 7,14
- foglio 23, mappale 84, pascolo arb., cl. U, ha. 0.23.45, RD€ 3,51, RA€ 0,97
- foglio 23, mappale 100, AA uliveto, cl. 4, ha. 0.13.67, RD€ 2,40, RA€ 2,12
- AB pascolo arb., ha. 0.03.63, RD€ 0,54, RA€ 0,15
- foglio 23, mappale 206, AA uliveto, cl. 4, ha. 0.17.19, RD€ 3,02, RA€ 2,66
- AB pascolo arb., ha. 0.10.61, RD€ 1,59, RA€ 0,44
- foglio 23, mappale 207, AA uliveto, cl. 4, ha. 0.48.63, RD€ 8,54, RA€ 7,53
- AB pascolo, cl. 1, ha. 0.00.87, RD€ 0,13, RA€ 0,04
- foglio 82, mappale 349, carrubeto, cl. 1, ha. 1.91.72, RD€ 108,92, RA€ 34,66
- foglio 82, mappale 351, AA uliveto, cl. 1, ha. 0.32.90, RD€ 21,24, RA€ 11,04
- AB pascolo arb., ha. 0.18.83, RD€ 2,92, RA€ 0,78
- foglio 82, mappale 353, AA uliveto, cl. 1, ha. 0.52.59, RD€ 33,95, RA€ 17,65
- AB pascolo arb., ha. 0.08.16, RD€ 1,26, RA€ 0,34
- foglio 82, mappale 355, pascolo arb., cl. U, ha. 1.36.54, RD€ 21,16, RA€ 5,64
- foglio 82, mappale 92, seminativo, cl. 2, ha. 0.84.65, RD€ 52,46, RA€ 10,93
- foglio 82, mappale 94, AA vigneto, cl. 1, ha. 0.06.40, RD€ 9,25, RA€ 2,97
- AB seminativo, cl. 3, ha. 0.08.00, RD€ 2,48, RA€ 0,66
- foglio 82, mappale 175, AA uliveto, cl. 1, ha. 0.00.09, RD€ 0,06, RA€ 0,03
- AB seminativo, cl. 2, ha. 0.35.11, RD€ 21,76, RA€ 4,53
- foglio 82, mappale 326, seminativo, cl. 3, ha. 1.17.80, RD€ 36,50, RA€ 9,73
- foglio 82, mappale 345, seminativo, cl. 4, ha. 2.30.38, RD€ 53,54, RA€ 8,33



- foglio 87, mappale 517, vigneto, cl. 1, ha. 1.91.90, RDE 277,50, RA€ 89,20
- foglio 87, mappale 518, vigneto, cl. 1, ha. 26.88.00, RDE 3.887,06, RA€ 1.249,41

Beni intestati all' Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto Srl (quota 1000/1000)

Comune di Niscemi (CL)

Catasto Fabbricati

- foglio 82, mappale 55, sub. 2, Cat. D/10, P.T, Contrada Pisciotto sn, RC€ 1.200,00
- foglio 82, mappale 357, Cat. D/10, P.T, Contrada Pisciotto sn, RC€ 484,00
- foglio 82, mappale 380, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 82, mappale 381, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 87, mappale 508, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 87, mappale 509, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 87, mappale 510, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 87, mappale 511, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 87, mappale 512, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc
- foglio 81, mappale 258, unità collabenti, P.T, Contrada Pisciotto snc

Catasto Terreni

- foglio 79, mappale 221, pascolo, cl. 2, ha. 0.04.70, RDE 0,49, RA€ 0,17
- foglio 81, mappale 122, semin. Arbor., cl. 4, ha. 1.07.90, RDE 25,08, RA€ 4,46
- foglio 81, mappale 195, uliveto, cl. 3, ha. 0.05.00, RDE 1,68, RA€ 1,03
- foglio 82, mappale 14, area fab. dm, ha. 0.00.32
- foglio 82, mappale 15, area fab. dm, ha. 0.01.00
- foglio 82, mappale 16, area fab. dm, ha. 0.00.50
- foglio 82, mappale 91, AA seminativo, cl. 3, ha. 1.40.63, RDE 43,58, RA€ 11,62
AB vigneto irr., ha. 0.20.21, RDE 34,44, RA€ 20,88
- foglio 82, mappale 210, seminativo, cl. 2, ha. 0.13.10, RDE 8,12, RA€ 1,69
- foglio 82, mappale 211, seminativo, cl. 2, ha. 0.45.90, RDE 28,45, RA€ 5,93
- foglio 82, mappale 215, AA seminativo, cl. 2, ha. 0.01.46, RDE 0,90, RA€ 0,19
AB uliveto, cl. 1, ha. 0.00.54, RDE 0,35, RA€ 0,18
- foglio 82, mappale 318, AA vigneto irr., ha. 5.27.58, RDE 899,16, RA€ 544,94



AB bosco misto, ha. 0.67.89, RD€ 10,52, RA€ 2,80

- foglio 82, mappale 319, seminativo, cl. 3, ha. 0.91.23, RD€ 28,27, RA€ 7,54
- foglio 87, mappale 11, vigneto, cl. 1, ha. 0.00.66, RD€ 0,95, RA€ 0,31
- foglio 87, mappale 17, AA area fab. dm, ha. 0.00.04

AB pascolo, cl. 1, ha. 0.00.46, RD€ 0,07, RA€ 0,02

- foglio 87, mappale 42, seminativo, cl. 4, ha. 0.00.44, RD€ 0,10, RA€ 0,02
- foglio 87, mappale 47, pascolo, cl. 1, ha. 0.00.64, RD€ 0,10, RA€ 0,03
- foglio 87, mappale 48, pascolo, cl. 1, ha. 0.00.32, RD€ 0,05, RA€ 0,01
- foglio 87, mappale 222, semin. Arbor., cl. 4, ha. 0.03.30, RD€ 0,77, RA€ 0,14
- foglio 88, mappale 23, AA uliveto, cl. 2, ha. 0.04.76, RD€ 1,97, RA€ 1,23

AB sughereto, cl. 3, ha. 0.04.04, RD€ 0,52, RA€ 0,21

- foglio 88, mappale 27, seminativo, cl. 3, ha. 0.99.60, RD€ 30,86, RA€ 8,23
- foglio 88, mappale 47, seminativo, cl. 3, ha. 0.84.20, RD€ 26,09, RA€ 6,96
- foglio 88, mappale 51, seminativo, cl. 3, ha. 0.12.65, RD€ 3,92, RA€ 1,05
- foglio 88, mappale 53, sughereto, cl. 1, ha. 0.01.10, RD€ 0,28, RA€ 0,14
- foglio 88, mappale 65, vigneto, cl. 2, ha. 0.03.40, RD€ 4,04, RA€ 1,40
- foglio 88, mappale 66, sughereto, cl. 2, ha. 0.10.00, RD€ 2,07, RA€ 1,03
- foglio 82, mappale 24, AA seminativo, cl. 2, ha. 1.34.40, RD€ 83,29, RA€ 17,35

AB uliveto, cl. 1, ha. 0.04.30, RD€ 2,78, RA€ 1,44

- foglio 82, mappale 143, AA seminativo, cl. 2, ha. 0.31.45, RD€ 19,49, RA€ 4,06

AB uliveto, cl. 1, ha. 0.09.87, RD€ 6,37, RA€ 3,31

AC pascolo, cl. 1, ha. 0.11.68, RD€ 1,81, RA€ 0,48

- foglio 82, mappale 209, AA uliveto, cl. 2, ha. 0.09.05, RD€ 3,74, RA€ 2,34

AB seminativo, cl. 3, ha. 1.09.05, RD€ 33,79, RA€ 9,01

- foglio 81, mappale 77, uliveto, cl. 3, ha. 1.18.20, RD€ 39,68, RA€ 24,42

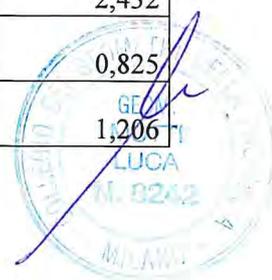
Resort del Pisciotto Srl

La società non ha beni immobili in proprietà



Colture in atto - superfici

Identificazione delle superfici di sintesi e delle colture di riferimento differenti da quelle classificate catastalmente stante la variazione culturale non segnalata all'A.E.	HA
OLIVO	6,967
VITE *	48,809
SEMINATIVO	3,390
SEMIN./PASC. ARBORATO	44,335
PASCOLO	44,835
BOSCO	28,692
ALTRE COLTURE	4,381
TARE	6,081
TOTALE	187,489
Speciiche delle colture vinicole in atto	
Inzolia	2,730
Inzolia (nuovo vigneto 2019)	0,897
Cabernet Sauvignon	3,671
Nero d'Avola	15,510
Cataratto	0,746
Cataratto (nuovo vigneto 2019)	1,002
Merlot	6,463
Frappato	5,572
Grillo	2,000
Grillo (nuovo vigneto 2019)	1,818
Pinot nero	1,308
Semillon	0,536
Syrah	2,432
Traminer	0,825
Chardonnay	1,206



Petit Verdot	2,092
TOTALE	48,809

Caratteristiche

Trattasi di un complesso sorto nel 1700 su un poggio ove sono presenti l'antico Palmento risalente al 1700 ed il più grande della Sicilia totalmente risanato, dove sono allocate le vasche nelle quali, per caduta, i greci e i romani producevano il vino.

All'interno del Baglio di pari epoca strutturalmente annesso al Palmento, sono presenti il Wine Relais Feudi del Pisciotto con 10 camere suite e servizi realizzati con particolare cura, con spazi conviviali ed una parte dedicata alla risotrazione ed alla scuola di cucina.

La struttura è in pietra, mattoni realizzati a mano, opportunamente consolidati ed irrobustiti anche con strutture di rinforzo, mentre la copertura ha travi e travature in legno opportunamente irrobustiti con strutture e snodi metallici, completa il manto le tegole a coppo recuperate e semplicemente appoggiate.

La pavimentazione è la medesima storicamente rinvenuta, totalmente ripresa, trattata e pulita, si tratta di mattonelle in cotto e pietrame di origine lavica.

Il Baglio in fase di ristrutturazione, prevede la realizzazione di altre camere per l'ampliamento della struttura ricettiva, attualmente lo stato dei lavori è al rustico delle finiture, il tetto è in fase di completamento e sono state realizzate tutte le opere strutturali in ferro, come previsto dalla legge Regionale Vigente per adeguare gli immobili storici ai requisiti antisismici.

Sono in fase di recupero la pavimentazione con opere di isolamento termico ed acustico, mentre le pareti sono state consolidate nel rispetto delle prescrizioni della soprintendenza dei Beni Culturali.

Fisicamente a quota inferiore, è stata realizzata la cantina di Feudi del Pisciotto, tutta realizzata in c.a. gettato in opera e con struttura prefabbricata, adatta per alloggiare i silos in acciaio per le operazioni di vinificazione, la zona per i barrique e la parte relativa all'imbottigliamento.

La parte moderna si collega alla parte storica attraverso un ascensore, l'intervento edilizio, è perfettamente integrato con quello esistente ed opportunamente calibrato, come autorizzato dalla soprintendenza dei beni Architettonici e culturali.

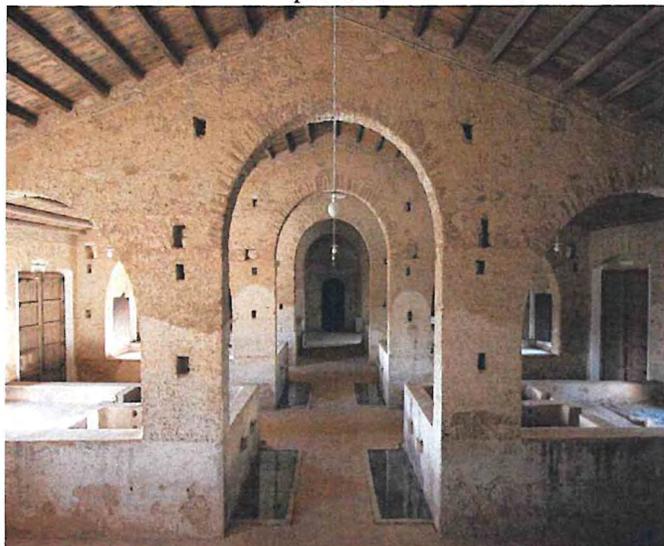
In merito ai terreni dei 187 ettari in proprietà, 48.809 ettari sono occupati dai vitigni, come già rappresentato nella tabella, con la distribuzione dei vari tipi di uva prodotte, gli ulivi sono sviluppati in circa 7 ettari e si trovano in non buone condizioni, a conferma del fatto che la produzione attuale, è ai minimi storici.



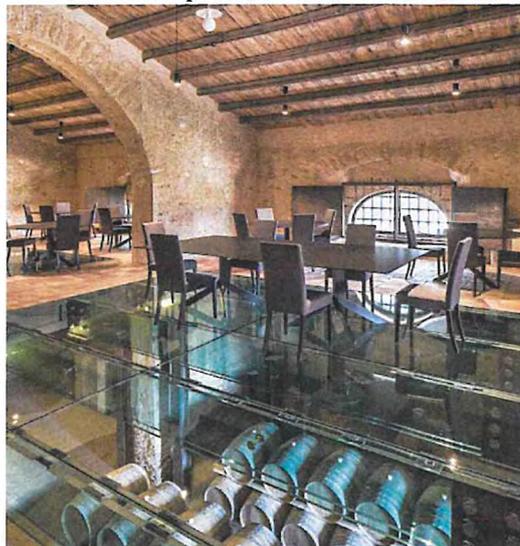
I restanti terreni sono condotti essenzialmente a seminativo e pascolo arborato, a pascolo e a bosco, la particolarità di dette aree è la presenza di pietrame sparso, che deve essere rimosso con attività esclusivamente manuale, per essere poi arato e coltivato.

La vicinanza al mare favorisce nelle vicinanze al sito, le coltivazioni intensive in serra (attività sorretta anche da una rilevante campagna politica di investimenti a fondo perduto regionali ed europei).

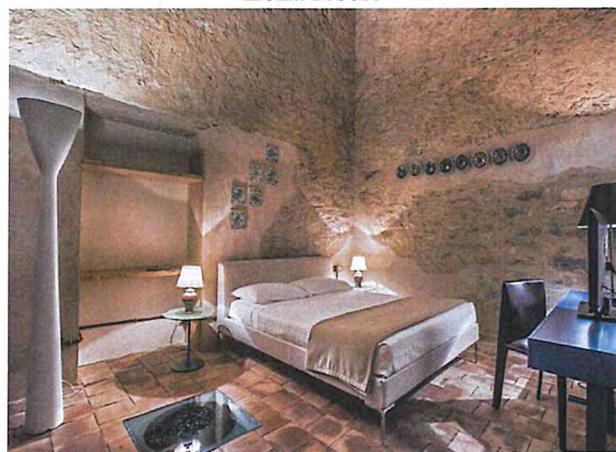
Il palmento



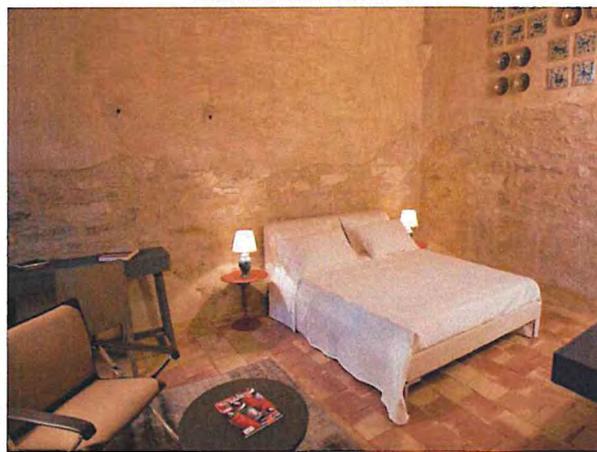
Il reparto ristorazione



Zona resort



Particolare camera



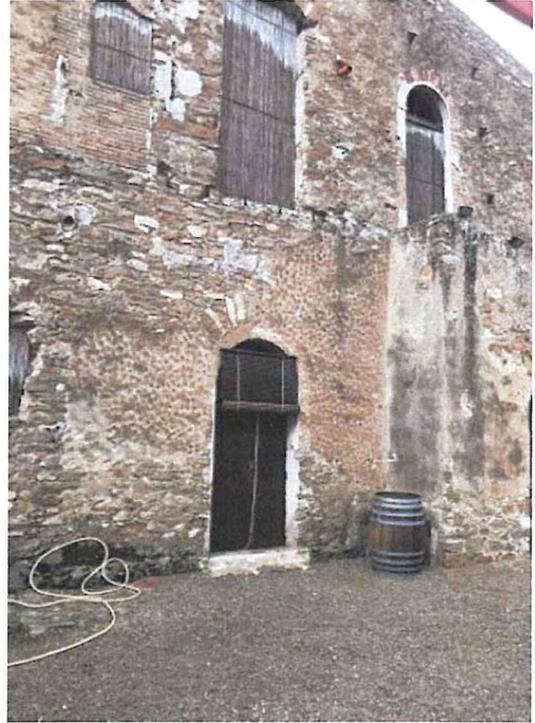
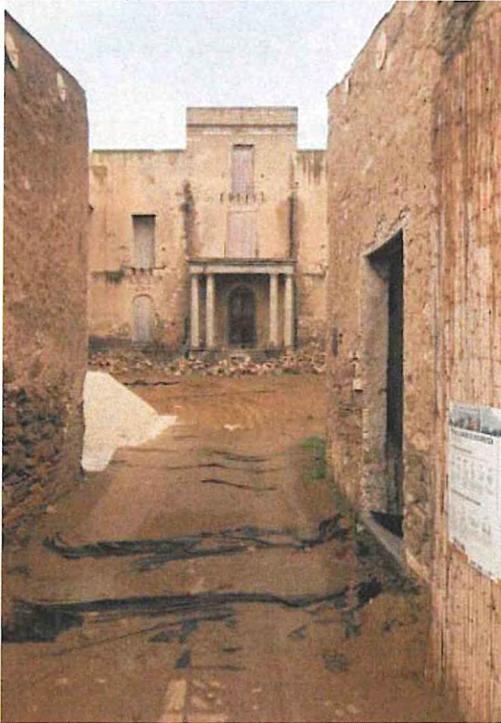
Baglio in ristrutturazione



Zona di ingresso Wine Resort



Zona del Baglio in fase di ristrutturazione



COLLEGIO L. DE GIULIO - PROV. LUCA
GEOM. MUTTI LUCA
N. 8242



Situazione comunale

Sulla base della sola documentazione fornita dalla Società (vedasi i limiti di incarico) si sono rinvenuti i seguenti riferimenti edilizi:

- istanza assunta al protocollo generale N. 0011952 in data 29/04/009, del Dott. Di Maggio Salvatore, nella qualità di Amministratore delegato della Società "Feudi del Pisciotto s.r.l", relativa alla richiesta di Certificato di Agibilità dei manufatti edilizi destinati a Cantina per la produzione di vini imbottigliati di qualità, siti in c/da Pisciotto, in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 82, part. n. 350 - Cat. D10 - piano: T -S1 e relativa corte e part. 55 sub 8 Cat. D/10 piano: T e 1° e relativa corte
- istanza assunta al al protocollo generale N. 00 11954 in data 30/04/009, della ditta Dott. Di Maggio Salvatore, per autorizzazione allo scarico degli stessi manufatti edilizi destinati a Cantina per la produzione di vini imbottigliati di qualità, siti in c/da Pisciotto
- C.E. N. 15 del 09/05/07, relativa al la vecchia cantina e successiva autorizzazione Edilizia N. 10 del 04/02/09 in Variante alla C.E. N. 15/07;
- C.E. N. 21 del 22/09/06, relativa alla nuova cantina e successiva C.E. N. 28 del 27/07/07 in Variante alla C.E. N. 21/06;
- Autorizzazione allo scarico del presidio depurativo N. 43 del 28/09/04, relativo ai manufatti edilizi relativi alla Cantina come posizionata in inizialmente (versante lato ovest);
- Comunicazione di Inizio Lavori del 03/08/06, Prot. 0013310;
- Comunicazione di Fine Lavori del 29/04/09, Prot. N. 0011953;



- Parere igienico-sanitario Prot. n. 782 dell'08/10/09, relativo alla Autorizzazione allo scarico e alla Agibilità, reso favorevolmente;
- Parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica del 16/10/09;
- Visto l'Art. 4 del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue nel presidio depurativo di cui al relativo progetto, dei manufatti edilizi destinati a Cantina per la produzione di vini imbottigliati di qualità, siti in c/da Pisciotto, in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 82, part. n. 350 - Cat. D/10 piano: T-S1 e relativa corte e part. 55-sub 8 - Cat. D/10 - piano: T e 1° e relativa corte ed a Agibilità dei manufatti edilizi destinati a Cantina per la produzione di vini imbottigliati di qualità rilasciata in data 22/11/2009 dal Comune di Niscemi.

Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta, e poste a carico delle Società Feudi Del Pisciotto srl ed Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto srl, ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOOTTO S.R.L. Con sede in CALTANISSETTA (CL)

Codice fiscale 01625790850

2. AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOOTTO S.R.L. Con sede in NISCEMI (CL)

Codice fiscale 01625790850

3. AZIENDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOOTTO S.R.L. Con sede in PALERMO (PA)

Codice fiscale 01625790850 *

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 27/11/2020 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 02/09/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2003 - Registro Particolare 8252 Registro Generale 9393

Pubblico ufficiale PAOLO PENNISI Repertorio 2692 del 29/05/2003 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/2006 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 5437

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 5684/1802 del 08/03/2006 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2006 - Registro Particolare 7300 Registro Generale 12216

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 6091/1918 del 22/06/2006 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2006 - Registro Particolare 13544 Registro Generale 21052

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 6484/2099 del 15/11/2006 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2013 - Registro Particolare 8727 Registro Generale 10529

Pubblico ufficiale COMUNE DI NISCEMI Repertorio 35 del 17/10/2012 ATTO AMMINISTRATIVO -
CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in NISCEMI(CL)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2020 - Registro Particolare 289 Registro Generale 4449 Pubblico
ufficiale COCO LIVIA Repertorio 9120/7186 del 07/05/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO
DEBITORE a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI importo capitale € 510.000,00 importo ipoteca € 765.000,00 durata 15 anni

1. FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L. Con sede in PALERMO (PA) Codice fiscale 05239200826 *

2. SOCIETA FEUDI DEL PISCIOTTO Con sede in NISCEMI (CL) Codice fiscale 05239200826

3. SOCIETA FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L. Con sede in PALERMO (PA) Codice fiscale 05239200826

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 27/11/2020 - Periodo recuperato e validato dal
02/01/1975 al 02/09/1996

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2004 - Registro Particolare 10578 Registro Generale 14441

Pubblico ufficiale BALESTRAZZI GIUSEPPE Repertorio 1691/400 del 22/09/2004 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2006 - Registro Particolare 10934 Registro Generale 17268

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 6308/1993 del 31/08/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO
UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in NISCEMI(CL)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2006 - Registro Particolare 11505 Registro Generale 18150

Pubblico ufficiale COMUNE DI NISCEMI Repertorio 21 del 22/09/2006 ATTO AMMINISTRATIVO -
CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in NISCEMI(CL)



4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2007 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 2914
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 41/1989 del 01/02/2007 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in NISCEMI(CL)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2007 - Registro Particolare 2931 Registro Generale 3799
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 6687/2238 del 02/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2007 - Registro Particolare 3910 Registro Generale 5057
Pubblico ufficiale ABBRUSCATO SALVATORE Repertorio 54735/16194 del 15/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/2007 - Registro Particolare 4369 Registro Generale 5641
Pubblico ufficiale ABBRUSCATO SALVATORE Repertorio 54774/16212 del 22/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2007 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 9027
Pubblico ufficiale COMUNE DI NISCEMI Repertorio 15 del 09/05/2007 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in NISCEMI(CL)
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/08/2007 - Registro Particolare 9473 Registro Generale 13151
Pubblico ufficiale COMUNE DI NISCEMI Repertorio 28 del 27/07/2007 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in NISCEMI(CL)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2009 - Registro Particolare 3490 Registro Generale 15480
Pubblico ufficiale COCO LIVIA Repertorio 3994/3003 del 14/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 213 del 05/04/2018 (ATTO DI RIMODULAZIONE E MODIFICA NON NOVATIVA DI CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2010 - Registro Particolare 13212 Registro Generale 17416
Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 10754/5302 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2010 - Registro Particolare 13213 Registro Generale 17417

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 10754/5302 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2010 - Registro Particolare 13214 Registro Generale 17418

Pubblico ufficiale BARTOLI ANDREA Repertorio 10754/5302 del 21/12/2010 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in NISCEMI(CL) SOGGETTO ACQUIRENTE

14. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2014 - Registro Particolare 64 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale COCO LIVIA Repertorio 6254/4823 del 24/01/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante
da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in NISCEMI(CL)

SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Nuova Spa – importo capitale € 450.000,00 – importo ipoteca €
675.000,00 durata 10 anni

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2017 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 5801

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE Repertorio 451 del 15/05/2017 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in NISCEMI
(CL) a favore di Etichettificio Senese srl

Contratti di affitto e comodato

Ai fini estimativi, si sono tenuti in opportuna considerazione i vincoli relativi ai contratti di affitto e di comodato in essere, la loro durata e l'incidenza del contratto di locazione, in quanto immaginando di procedere ad una cessione del sito nel suo complesso, i contratti seguirebbero gli immobili, stante il vincolo di scadenza previsto contrattualmente.

1) contratto di affitto stipulato in data 20/09/2008 tra Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Feudi del Pisciotto srl per con cui la prima concede in affitto alla Società Feudi del Pisciotto s.r.l, i fondi rustici catastalmente individuati al Foglio n. 82 particella 318 del comune di Niscemi. Il contratto ha durata di 15 anni con inizio dalla data del 1° luglio 2008 e canone di € 2.000,00 annui, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 9/10/2008 al n. 1385.

2) contratto di affitto stipulato in data 20/09/2008 tra Società Feudi del Pisciotto s.r.l ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto con cui la prima concede in affitto all'Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl , il fondo rustico sito nel terreno del comune di Niscemi, contrada Pisciotto, esteso Ha 79.31.38 riportati in catasto al Foglio 88 part. 14 di ettari 01.02.90 - seminativo 3A; Foglio 88 part. 24 di ettari 15.02.30 - seminativo 3A; Foglio 82 part. 56 di ettari 01.27.50 - uliveto 2A; Foglio 82 part. 89 di ettari 02.12.80 -

carrubeto 1A; Foglio 82 part. 157 di ettari 00.21.40 - seminativo 3A; Foglio 82 part.182 di ettari 02.23.68 - carrubeto 1A; Foglio 82 part.344 di ettari 01.97.50 - seminativo 4A; Foglio 87 part.10 di ettari 07.78.00 - sughereto 2A; Foglio 87 part.16 di ettari 28.79.90 - vigneto 1A; Foglio 87 part. 61 di ettari 08.94.70 - sughereto 3A; Foglio 87 part. 62 di ettari 03.68.60 - seminativo 4A; Foglio 87 part. 349 di ettari 06.22.10 - seminativo 4°. Il contratto ha durata di 15 anni con inizio dalla data del 1° luglio 2008 e canone di € 10.000,00 annui, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 9/10/2008 al n. 1384. Oltre a quanto stabilito nel contratto di integrazione d'affitto stipulati in data 2/03/2009 sempre tra le predette società.

3) contratto di affitto di ramo d'azienda avente ad oggetto la gestione del ristorante stipulato in data 27/04/2017 tra Feudi del Pisciotto srl e Resort del Pisciotto srl oltre arredi ed attrezzature, della durata di 5 anni con scadenza il 31/12/2022 e canone annuo fisso di € 15.000,00 oltre ad un fee del 10% sul fatturato lordo dichiarato del ristorante.

4) contratto di comodato stipilato in data 22/06/2017 tra Società Feudi del Pisciotto s.r.l ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto con cui la prima concede in comodato gratuito all'Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl appezzamento di terreno in Comune di Niscemi al foglio 82 mappale 18 di ha. 0.31.80 chiusa e mappale 355 di ha. 1.36.54 uliveto, reso irrevocabile per 15 anni come da appendice di comodato stipulata in data 2/05/2018.

4) contratto di comodato stipilato in data 6/02/2020 tra Società Feudi del Pisciotto s.r.l ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto con cui la prima concede in comodato gratuito all'Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl una porzione di fabbricato di antica epoca costituita da 5 unità catastali identificate al foglio 82 mappale 20 sub. 9-10-11-12-13 registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 12/02/2020 al n. 76.

Alcuni terreni risultano essere stati locati alla Società Gurra di Mare Società Agricola Srl.

Superficie commerciale / destinazione dei terreni e relative colture

(Dati forniti dalla Società)

Beni immobili di proprietà della Feudi del Pisciotto srl

Fabbricati – riferimenti catastali					superficie
Destinazione di utilizzo	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
cantina azienda vinicola					
Depositi / servizi / ufficio P.S1	82	350		D/10	261
Depositi / zona imbottigliamento / serbatoi				D/10	1.750
Locali tecnici P.S1				D/10	135
Serbatoi / pressatura / cantina botti P.T.				D/10	2.000
Corte esterna					8.400
Wine Relais - palmento/spogliatoi wc					
Servizi / stanze P.T.	82	55	9	D/10	400
Wine Relais camere/reception/spa p.t.			7	D/10	388
Wine Relais camere p terreno soppalco					140
Wine Relais camere p primo soppalco					80
Wine Relais camere p primo				D/10	80
Terrazza P.1° al servizio del Wine Relais e collegamento cantina				D/10	520
				D/10	550
	82	55	10	c/1	410
impianto piscina	82	18			
Baglio Siciliano in fase di ristrutturazione					
Fabbricato in fase di ristrutturazione al foglio 82 al mappale 96 e mappale 20 sub.ni 8/9/10/11/12/13					2.600

Terreni

fg.	mapp.	destinazione	superficie
82	78	Uliveto / pascolo	6.060
82	89	Carrubeto	21.280
82	117	Chiusa	600
89	254	Pascolo	3.130
82	12	uliveto	10.560
82	17	Seminativo / pascolo	134.030
82	18	chiusa	3.180
82	19	chiusa	810
82	54	seminativo	68.930
82	56	Uliveto	12.750
82	57	mandorleto / seminativo	17.760
82	216	seminativo	1.010
82	315	seminativo	33.832
82	316	seminativo	2.941
82	317	seminativo	31.207
87	10	sughereto	77.800



87	12	vigneto	59.900
87	14	vigneto	68.540
87	15	vigneto	20.540
87	46	sughereto	38.605
87	61	sughereto	89.470
87	62	seminativo	36.860
87	321	Pascolo arb./sem. arb.	206.400
87	340	vigneto	77.920
87	349	seminativo	62.210
87	350	vigneto	12.860
88	14	seminativo	10.290
88	24	seminativo	150.230
88	70	Uliveto / pascolo arb.	22.630
82	252	carrubeto	4.300
82	262	carrubeto	5.750
82	157	seminativo	2.140
82	344	seminativo	19.750
23	84	Pascolo arb.	2.345
23	100	Uliveto / pascolo arb.	1.730
23	206	Uliveto / pascolo arb.	2.780
23	207	Uliveto / pascolo	4.950
82	349	carrubeto	19.172
82	351	Uliveto / pascolo arb.	5.173
82	353	Uliveto / pascolo arb.	6.075
82	355	Pascolo arb.	13.654
82	92	seminativo	8.465
82	94	Vigneto / seminativo	1.440
82	175	Uliveto / seminativo	3.520
82	326	Seminativo	11.780
82	345	seminativo	23.038
87	517	Vigneto	19.190
87	518	vigneto	268.800



Beni immobili di proprietà dell'Agricola Ternuta del Pisciotto S.r.l.

Fabbricati - dati catastali					sup.ce
destinazione di utilizzo	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	
Cantina P.T.	82	55	7	D/10	300
Deposito P.T	82	357		D/10	119
Area cortilizia					550
Unità collabenti	82	ai mappali 380 – 381 - -508 – 509 – 510 – 511 - 512 e foglio 81 mapp. 258			300

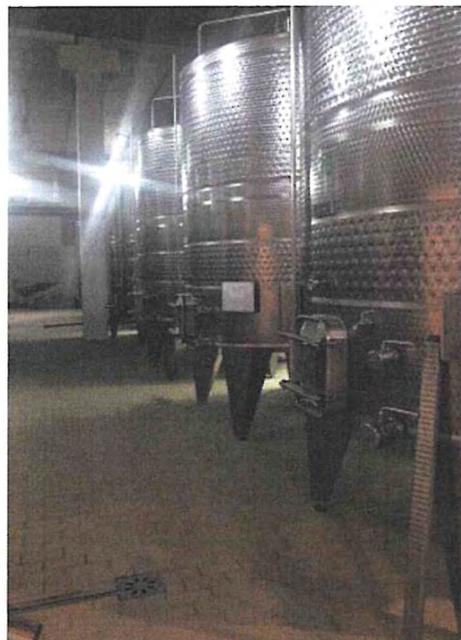
Terreni

fg.	mapp.	destinazione	superficie
79	221	Pascolo	470
81	122	Semin. Arbor.	10.790
81	195	Uliveto	500
82	14	Area fab. Dm	32
82	15	Area fab. Dm	100
82	16	Area fab. Dm	50
82	210	Seminativo	1.310
82	211	Seminativo	4.590
82	215	Seminativo / uliveto	200
82	318	Vigneto irr / bosco misto	59.547
82	319	seminativo	9.123
87	11	vigneto	66
87	17	Area fab. Dm / pascolo	50
87	42	Seminativo	44
87	47	Pascolo	64
87	48	Pascolo	32
87	222	Semin. Arbor.	330
88	23	Uliveto / sughereto	880
88	27	Seminativo	9.960
88	47	seminativo	8.420
88	51	seminativo	1.265
88	53	Sughereto	110
88	65	Vigneto	340
88	66	Sughereto	1.000
82	24	Seminativo / uliveto	13.870
82	143	Semin./uliveto/pascolo	5.300
82	209	Uliveto / seminativo	11.810
81	77	Uliveto	11.820

Barrique



Reparto di produzione



Panoramica con vista sul poggio e sulle coltivazioni vinicole



Criteria di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale di una serie di beni immobili ubicati in Niscemi (CL) di proprietà delle Società Feudi Del Pisciotto srl ed Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto srl.

Come già indicato in premessa e al capitolo “limiti di incarico”, chi scrive è stato stato esonerato dal verificare la doppia conformità edilizia e catastale ai sensi della del D.M. 380/01e della L. 122/2010, la presente pertanto i cespiti sono stati valorizzati considerandoli nella sola ipotesi di conformità acquisità e regolarità edificatoria.

Il valore del complesso immobiliare è da considerare nel suo insieme, anche se riconducibile a due proprietà giuridicamente differenti, in quanto vi è un evidente connubio tra terreni e fabbricati antichi e recenti, aspetto che li rende tra loro inscindibili, per una serie di elementi, primo tra tutti le finalità legate all’attività Agrituristica, e di conseguenza gli aspetti meramente tecnici relativi all’impiantistica meccanica, idraulica ed elettrica, ed alle servitù attive e passive presenti e non trascritte, tra le due proprietà immobiliari.

Ai fini dell’analisi peritale si è dato maggior risalto ed approfondimento ai seguenti elementi tecnici:

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'GEO. MUTTI' and 'NISCEMI (CL)'. The signature is a cursive 'L' followed by a flourish.

- Destinazione urbanistica e d'uso – per i terreni si è verificata la destinazione urbanistica, distinguendo le aree su cui insistono i siti produttivi da quelle utilizzate a parcheggi o che hanno una residua capacità edificatoria, e le aree a destinazione diversa dall'industriale, in particolare destinati ad agricolo e su cui sorgono gli impianti di distribuzione della rete idrica primaria di alimentazione dei siti produttivi.

- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.

- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ o $\frac{1}{5}$ a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.

- della superficie lorda;

- cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;

le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.



- Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.
- Stato di occupazione – è quanto dichiarato dalle società avendo fornito al perito, i documenti attinenti i contratti di affitto e di comodato, con il dettaglio del tipo di immobile interessato, la durata ed il canone stesso del contratto.
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni la destinazione è prettamente agricola, a tal fine si sono verificati l'esposizione, il tipo di filari relativi ai vigneti, l'anno l'anzianità dei vitigni ed il loro stato di conservazione, mentre per gli uliveti si è verificato lo stato delle piantagioni, la loro anzianità e la facilità o meno di accedere con mezzi meccanici per l'attività di raccolta delle olive. Per i restanti terreni utilizzati a pascolo ed a bosco, si è preso atto della loro ubicazione rispetto al borgo, della possibilità di riconvertire o meno dette aree della loro intrinseca capacità edificatoria per finalità prettamente agricole, prendendo atto che la Cantina ha integralmente assorbito la capacità edificatoria dei terreni agricoli, tutti.
- Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

Le finalità sono quelle di determinare il valore corretto immobiliare ipotizzando una commerciabilità del sito nel suo complesso in un periodo ragionevole, in rapporto alla tipologia del bene.

Per tali immobili è plausibile una tempistica di commercializzazione di almeno 18/24 mesi.

Stante la particolarità e l'unicità del contesto, chi scrive ha ritenuto corretto applicare un doppio parametro estimativo, da un lato la ricerca del valore di mercato con il metodo comparativo, al fine di verificare quali siano gli andamenti del mercato immobiliare nella medesima zona e più in generale nelle provincie Siciliane, in cui è sviluppata l'attività vinicola e dall'altro, con riguardo alla cantina, i costi che sono stati necessari per la sua realizzazione ed il potenziale attuale valore economico.

Si aggiunga inoltre che il Baglio siciliano in ristrutturazione ha un valore diretto tenuto conto della superficie utile disponibile, a cui si devono tenere in opportuna considerazione i costi necessari perché l'immobile possa raggiungere gli standard richiesti dall'autorizzazione Agrituristica.

Il valore deve contemplare tutte le parti accessorie, dalle infrastrutture primarie e secondarie che consentono la continuità dell'azienda, alle infrastrutture di supporto al Wine Relais quali la piscina e le parti storiche recuperate.

Trattandosi quindi di un immobile nel suo complesso atipico con caratteristiche di unicità e quindi difficilmente confrontabile con altre realtà locali, si sono approfonditi i metodi di stima, meglio in dettaglio riportati:

- **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.
- **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.
- **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area. In tal caso con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.
- **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudentiale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

Definizione di valore

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: **valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo)**.
Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito, nei casi di crisi di impresa tale metodo si identifica come "valore concordatario";
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di "scambio"; il *valore di corrente utilizzo* è un valore "tecnico"; il *valore a nuovo* è un valore puramente "assicurativo"; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d'esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Valore in base al criterio di costruzione rettificato, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

Stante la tipologia già ampiamente descritta si ritiene di definire il metodo comparativo, adeguato al metodo del costo di costruzione rettificato quello più idoneo per identificare il valore dei beni immobiliari, tale metodo è stato applicato anche per i terreni, stante la loro natura prettamente agricola.

Si sono presi a riferimento i prezzi indicati dal prezziario OMI ed alcune ricerche di mercato locali, oltre a borsini immobiliari prettamente specifici e locali, mentre per i terreni si sono consultati i sindacati di categoria e verificati i prezzi indicati dalla commissione provinciale espropri, dalle ricerche è emerso che i soli dati

aggiornati sono quelli relativi alla provincia di Catania, mentre quelli relativi a Caltanissetta sono fermi all'anno 2008 e precisamente:

AGENZIA DEL TERRITORIO		Ufficio del territorio di CALTANISSETTA				AGENZIA DEL TERRITORIO		Data: 22/03/2010 Ora: 10.01.09	
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2008									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR				
n. - del -					n. 61 del 31/12/2009				
REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL DESUERI Comuni di: MAZZARINO, NISCEMI, RIESI					REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI BUTERA Comuni di: BUTERA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
AGRUMETO	17280,00				17280,00				
BOSCO CEDUO					3880,00				
BOSCO MISTO	3650,00								
CARRUBETO	3890,00								
CHIUSA	5760,00				5760,00				
FICODINDETO	7780,00				6310,00				
FRUTTETO	20130,00				20130,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	980,00				980,00				
MANDORLETO	8080,00				8590,00				
NOCCIOLETO	10820,00								
ORTO	11590,00				11590,00				
ORTO IRRIGUO	18520,00				18520,00				
PASCOLO	1980,00				1980,00				
PASCOLO ARBORATO					2350,00				
PISTACCHIETO	7970,00				7970,00				
SEMINATIVO	5350,00				5350,00				

AGENZIA DEL TERRITORIO		Ufficio del territorio di CALTANISSETTA				AGENZIA DEL TERRITORIO		Data: 22/03/2010 Ora: 10.01.09	
Valori Agricoli Medi della provincia									
Annualità 2008									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale					Pubblicazione sul BUR				
n. - del -					n. 61 del 31/12/2009				
REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL DESUERI Comuni di: MAZZARINO, NISCEMI, RIESI					REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI BUTERA Comuni di: BUTERA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO ARBORATO	5540,00				5540,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	15000,00				15000,00				
SEMINATIVO IRRIGUO CARCIOFETO	17420,00				17420,00				
SERRA	22190,00				24030,00				
SUGHERETO	4850,00								
ULIVETO	9640,00				9560,00				
VIGNETO	11160,00				11160,00				
VIGNETO DOC	24530,00				24530,00				
VIGNETO IRRIGUO	20470,00	SI	SI		20470,00	SI	SI		

Approfondendo le ricerche è emerso che attualmente il valore dei terreni condotti a vigneto si attestano intorno alle 8/10,00 €/mq. per estensioni importanti, nella fattispecie la superficie oggi coltivata è riferita ad una

nicchia per la produzione di vino doc che come si è già indicato nelle premesse, non raggiunge le 200 mila bottiglie anno, condizione che permette di commercializzare in un settore altamente di nicchia.

Per tale aspetto , constatati i valori di esproprio tendenzialmente prudenziali a causa dei ricorsi pendenti in Corte d'Appello per la definizione delle indennità di esproprio, e constatato che si tratta di terreni le cui viti hanno un'età superiore ai 10 anni e quindi hanno raggiunto la maturità produttiva, il valore di riferimento può essere allocato in un valore medio tra il prezzo massimo rinvenuto in zone di recente trattazione e con caratteristiche similari per tipologia di vino prodotte, quali ad esempio le cantine i Gulfi in comune di Chiaramonte in provincia di Ragusa e quelle indicate dall'ufficio provinciale Espropri.

Si tenga inoltre presente che 6,65 ettari sono stati piantati e curati da terzi pertanto nel valore è necessario riconoscere una indennità per tali miglioramenti.

Partendo da un prezzo trattato per vitigni doc ad €/mq. 8,50 e considerando il prezzo indicato dalla Commissione Provinciale espropri per viti doc pari ad €/mq. 2,45 la media è circa €/mq. 5.50.

Per gli ulivi, la superficie rappresentata dal censimento catastale è superiore rispetto alla realtà inoltre lo stato di conservazione se pur in buono stato non ha agevolato negli ultimi anni una capacità produttiva che possa consentire la copertura dei costi, sono necessari ringiovanimenti, maggiori potature ed interventi di sistemazione del terreno per agevolare una ripresa delle piantagioni di ulvio. Si è pertanto applicato un valore nettamente inferiore al valore dei terreni recentemente trattati in provincia di Ragusa per valori superiore ed intorno alle €/mq. 2,80/3,00, ma doppio rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni della commissione provinciale espropri, essendo quest'ultimi valori prudenziali, che hanno per finalità una trattativa in ambito giudiziario, stante i costanti ricorsi in appello. L'importo medio definito è di €/mq. 1,60

Per i fabbricati si riportano i valori espressi dal borsino OMI ed altri parametri rinvenuti.

Dette stime sono di riferimento, il sottoscritto ha applicato parametri che possano rappresentare il potenziale valore commerciale, considerando lo stato di ciascuno dei cespiti, la loro destinazione d'uso e la capacità di riconversione ad altra attività (se riconosciuta fattibile dal punto di vista amministrativo – urbanistico e tecnico)

Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare (1° semestre 2020)

Provincia: CALTANISSETTA Comune: NISCEMI Fascia/zona:Extraurbana/ZONE RURALI

Tipologia

Stato conservativo

Valore Mercato (€/mq)



		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	175	260
Ville e Villini	Normale	470	700
Capannoni tipici	Normale	220	315

Annunci reperiti da agenzie immobiliari locali e siti specializzati

1) Agenzia Aquileia Capital Services

CAPANNONE INDUSTRIALE A RAGUSA Fabbricato industriale su unico livello comprendente capannone per la lavorazione di prodotti agricoli-orticoli di 3243 mq, area destinata ad uffici ed attività connesse (sviluppata su due livelli interni) di 193 mq e superficie porticata pari a 861 mq con annessa area esterna di pertinenza di 24.803 mq. L'immobile è collocato in un'area isolata con prevalente destinazione agricola. Le attività svolte in quest'ambito hanno finalità connesse a quelle di tipo agricola-orticola. L'area in oggetto dista 27 km da Ragusa e 108 km da Siracusa, che sono le province più vicine, collegate tramite l'asse viario della SS115, Inoltre dista 21 km dall'aeroporto di Comiso. Prezzo richiesto € 345.000,00 (**pari ad €/mq. 106,00**).

2) Agenzia Sistemica Spa

Vizzini Contrada Corvo La porzione in oggetto ha pianta rettangolare ed è divisa in due porzioni, una di circa 452 mq, adibita a deposito e l'altra destinata ad alloggio del custode; l'altezza interna della zona deposito è di circa 8,00 mt. Il complesso sorge in zona extraurbana di Vizzini in contesto prevalentemente rurale e a poca distanza dalla stazione ferroviaria. Prezzo richiesto € 152.000,00 (**pari ad €/mq. 330,00**)

3) Agenzia Remax Platinum 3

Via Fisticara – Caltagirone

Remax Immobiliare propone in vendita un capannone con uffici. L'immobile è libero e non utilizzato da qualche anno, si trova in città. Internamente il bene è composto al piano terra da un'unica aria pressoché libera con unico ingresso. Zona servizi/uffici sono collocati alla destra dell'ingresso. Le finiture dell'immobile sono in ottimo stato di conservazione. Oltre all'impianto elettrico, esistono le predisposizioni ma non è presente l'impianto di riscaldamento.

Completa la proprietà una corte esterna esclusiva, già delineata. Parte venditrice sta ultimando i lavori di divisione.



Non si ritengono necessari interventi di manutenzione. Il capannone è libero solo da pochi mesi.

Superficie lorda: Capannone: 500,00 mq Uffici e servizi : 140,00 mq Corte esterna esclusiva: 152,00 mq

Prezzo richiesto € 380.000,00 (pari ad €/mq. 590,00)

Considerazioni di natura estimativa degli immobili

Trattandosi di un complesso immobiliare in parte di recente costruzione, vedasi la parte di cantina realizzata nel 2008/2009 e tutta la parte del Baglio e del Palmento attualmente a supporto della struttura ricettiva, considerati gli elevati investimenti per valorizzare tutta la parte storica, tenuto conto dell'esclusività del sito e di tutte le strutture di supporto, tra le quali le infrastrutture primarie e secondarie oltre all'impianto della piscina scoperta e coperta, non vi sono riferimenti comparabili, come ampiamente dimostrato, per tali ragioni, si è ritenuto applicare il criterio del costo di costruzione con gli applicativi attinenti la destinazione d'uso, le caratteristiche dei cespiti e la loro ubicazione.

Il valore determinato, e quello che presumibilmente il mercato immobiliare potrà recepire in condizione di funzionamento dell'azienda Agrituristica, "chiavi in mano".

Le caratteristiche di detto complesso edilizio sono uniche, il Palmento è unico presente in Sicilia di tali dimensioni, oltre al Baglio totalmente ristrutturato unico nel suo genere, tali aspetti rendono il bene esclusivo e non comparabile.

Ai fini peritali pertanto, avendo applicato il criterio di costruzione/ristrutturazione opportunamente adeguati per quanto già espresso, il valore di riferimento deve essere considerato nel suo insieme, terreni, coltivi, impianti fissi per destinazione e fabbricati, il tutto non può cessare scisso e frazionato, diversamente si arrecherebbe all'intero comparto una notevole perdita economica.

Una volta terminato l'intervento di riqualificazione del Baglio l'incremento del numero delle camere nei limiti previsti dall'autorizzazione regionale per l'attività agrituristica, consentirà un considerevole aumento della capacità di reddito e quindi il valore di mercato, oltre ad essere incrementato dei lavori di ristrutturazione, porterà il sito a regime totale di funzionamento.

Si fa presente infine che il valore indicato è nella sola ipotesi di complesso in ottica di continuità, ovvero funzionante; nell'eventualità di cessazione dell'attività il valore indicato nella presente relazione deve essere rivisto, con un differente criterio estimativo.



Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale

Beni di proprietà della Società I Feudi Del Pisciotto srl

Fabbricati

destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità	sup.c e	valore rif.	coeff.ti		val rett.	valore totale
							de st	der r.		
cantina azienda vinicola										
Depositi / servizi / ufficio P.S1	82	350		D/10	261	€ 1.200,00	1,2	1	€ 1.440,00	€ 375.840,00
Depositi / zona imbottigliamento / serbatoi				D/10	1.750	€ 1.200,00	1,2	1	€ 1.440,00	€ 2.520.000,00
Locali tecnici P.S1				D/10	135	€ 1.200,00	0,8	1	€ 960,00	€ 129.600,00
Serbatoi / pressatura / cantina botti P.T.				D/10	2.000	€ 1.200,00	1,2	1	€ 1.440,00	€ 2.880.000,00
Corte esterna					8.400	€ 1.200,00	0,03	1	€ 36,00	€ 302.400,00
Cantina Azienda vinicola										€ 6.207.840,00
impianti fissi per destinazione valore di carico al netto degli ammortamenti										€ 630.000,00
Wine Relais – Palmento										
Servizi / stanze P.T.	82	55	9	D/10	400	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 676.000,00
Wine Relais camere/reception/spa p.t.			7	D/10	388	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 655.720,00
Wine Relais camere p terreno soppalco					140	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 236.600,00
Wine Relais camere p primo soppalco					80	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 878.800,00
Wine Relais camere p primo				D/10	80	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 135.200,00
Terrazza P.1° al servizio del Wine Relais e collegamento cantina				D/10	520	€ 1.300,00	0,1	1	€ 130,00	€ 67.600,00
Palmento p. terreno/rialzato zona museale				D/10	550	€ 1.300,00	1,3	0,8	€ 1.352,00	€ 743.600,00
Cucina / salone P. Ammezzato / P.T.	82	55	10	c/1	410	€ 1.300,00	1,3	1	€ 1.690,00	€ 692.900,00
impianto piscina a corpo										€ 150.000,00
totale Wine Relais – Palmento										€ 4.236.420,00
Baglio Siciliano in fase di ristrutturazione										
identificato al foglio 82 mapp. 86 e mapp. 20 sub.ni 8/9/10/11/12/13					2600	€ 1.300,00	0,3	0,8	€ 312,00	€ 811.200,00
totale fabbricati										€ 11.885.460,00

Terreni

Il dettaglio delle coltivazioni per tipologie e riferimenti catastali è indicato nel tabulato **DOCUMENTO ALLEGATO A** ed è da considerare parte integrante della presente stima

Colture in atto	Ha	mq	€/ mq	Valore totale
olivi	4,536	45.361	€ 1,80	€ 81.650,00
vitigli	29,408	294.079	€ 5,75	€ 1.690.954,00
seminativi	3,390	33.902	€ 1,00	€ 33.902,00
seminativi/ pascolo arborato	39,565	395.654	€ 0,80	€ 316.523,00
pascolo	30,754	307.539	€ 0,65	€ 199.900,00
bosco	28,656	286.561	€ 0,50	€ 143.281,00
altre colture	3,291	32.911	€ 1,20	€ 39.493,00
tare	4,165	41.653	€ 0,05	€ 2.083,00
totale superficie	143,766	1.437.660		€ 2.507.786,00

valore complessivo dei beni di proprietà della Società I Feudi Del Pisciotto srl **€ 14.393.246,00**



Beni di proprietà dell'Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto srl

Fabbricati

Fabbricati - dati catastali					sup.ce	valore rif.	coefficiente		valore rett.	valore totale
destinazione	fg.	mapp.	sub.	Cat. / qualità			dest	deg		
Cantina P.T.	82	55	7	D/10	300	€ 220,00	0,5	0,8	€ 88,00	€ 26.400,00
Deposito P.T	82	357		D/10	119	€ 220,00	0,8	0,8	€ 140,80	€ 16.755,20
Corte					550	€ 220,00	0,1	0,8	€ 8,80	€ 4.840,00
Unità collabenti	82	380/381/508/509/510/511/512			300	€ 220,00	0,6	0,5	€ 66,00	€ 19.800,00
	81	258								
totale fabbricati										€ 67.795,20

Terreni

Il dettaglio delle coltivazioni per tipologie e riferimenti catastali è indicato nel tabulato DOCUMENTO ALLEGATO B ed è da considerare parte integrante della presente stima

Culture in atto	Ha	Mq	€ / Mq	€/€
Olivi	2,431	24.310	€ 1,80	€ 43.758,00
Vitigni	19,401	194.007	€ 5,75	€ 1.115.540,25
Seminativo	-	-	€ 1,00	€ -
Seminativo / pascolo Arborato	4,770	47.697	€ 0,80	€ 38.157,60
Pascolo	14,081	140.807	€ 0,65	€ 91.524,55
Bosco	0,036	359	€ 0,50	€ 179,50
Altre Colture	1,090	10.895	€ 1,20	€ 13.074,00
Tare	1,916	19.156	€ 0,05	€ 957,80
Toale superficie	43,723	437.231		€ 1.303.191,70

valore complessivo dei beni di proprietà della dell'Azienda Agricola Tenuta Del Pisciotto srl € 1.370.986,90

Conclusioni

La presente valutazione, riferita alla data attuale e nella sola ipotesi di continuità aziendale, è relativa ad un insieme di beni immobili e mobili, che per loro natura non possono essere venduti separatamente dal contesto, anche se di proprietà di due Società distinte, ed in ipotesi di continuità

proprietà	fabbricati	terreni	totale
Società Feudi del Pisciotto S,r.l	€ 11.885.460,00	€ 2.507.786,00	€ 14.393.246,00
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	€ 67.795,20	€ 1.303.191,70	€ 1.370.986,90
complessivamente	€ 11.953.255,20	€ 3.810.977,70	€ 15.764.232,90

La stima tiene in considerazione l'attuale stato dei lavori di ristrutturazione, si precisa infine che i contratti di acquisto, di locazione e comodato, con tutti i vincoli, servitù indicati, sono parte integrante della presente relazione, i gravami sono esclusi dal conteggio di valutazione.

Geom. Luca Mutti
Milano Via Carlo De Angeli, n.3
lmutti@studiomutti.com

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 10 dicembre 2020

Geom Luca Mutti



Allegati:

- Allegato A dettaglio delle coltivazioni per tipologie e riferimenti catastali Az. Agricola Tenuta del Pisciotto
- Allegato B dettaglio delle coltivazioni per tipologie e riferimenti catastali Feudi del Pisciotto srl
- estratti catastali
- contratti di affitto e comodato
- documentazione comunale

N. **6797** di rep.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilavent)

il giorno 29 (ventinove)

del mese di dicembre

alle ore undici

in Milano, nel mio studio in Foro Buonaparte n.67

PERSONALMENTE COMPARSO

Avanti a me Avv. MADDALENA FERRARI, Notaio in Milano e iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, il signor:

VILLANI MARCO nato a Monza il 25 novembre 1978, residente a Milano, via Achille Zeron n.4, c.f. VLL MRC 78S25 F704A

Persona dell' identità personale della quale i io notaio sono certo.

Detto comparante anzitutto avendo i requisiti di legge mi presenta la perizia, costituita dalla relazione di stima a' sensi dell'art. 2465 c.c. relativa alle partecipazioni nelle società:

"FEUDI DEL PISCIOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro 35.000,00 (trentacinquemila) iscritta al Registro delle Imprese di Caltanissetta al numero e codice fiscale 05239200826;

"AZIEDA AGRICOLA TENUTA DEL PISCIOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro 111.788,00 (centoundicimilasettecentottantotto) iscritta al registro delle Imprese di Caltanissetta al numero e codice fiscale 01625790850;



"RESORT DEL PISCIOTTO S.R.L."

con sede in Niscemi, Contrada Pisciotto snc, con il capitale sociale di euro
10.000,00 (diecimila) iscritta al registro delle Imprese di Caltanissetta al numero
e codice fiscale 05465940822

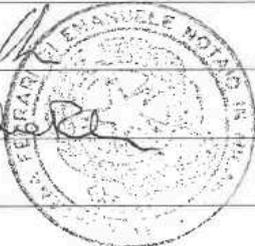
chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Al che aderendo io Notaio ammonisco a sensi di legge il comparente il quale presta
giuramento di rito ripetendo la formula:

- "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di
non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità."

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e lo ho pubblica-
to mediante lettura da me datane al comparente che approvandolo e conferman-
dolo con me Notaio lo sottoscrive.

Consta di un foglio in parte dattiloscritto da persona di mia fi-
ducia sotto la mia direzione e me per una intera facciata e la seconda facciata
fin qui.

Robbier
Robbier


Relazione di stima
ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile
relativa alle partecipazioni in Feudi del Pisciotto S.r.l.,
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.
e Resort del Pisciotto S.r.l. di proprietà di
Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.

Milano, 28 dicembre 2020



INDICE

1. Oggetto dell'incarico	3
2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio	4
3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative.....	5
4. Le attività oggetto di conferimento	6
4.1 Feudi del Pisciotto S.r.l.....	6
4.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	7
4.3 Resort del Pisciotto S.r.l.	7
5. Premesse di metodo	9
5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni	9
5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV)	9
5.2.1 La configurazione di valore.....	9
5.2.2 Il valore normale di mercato.....	10
5.2.3 Il valore di mercato.....	11
5.2.4 Il valore intrinseco	14
5.3 Il metodo finanziario	15
5.4 Il metodo patrimoniale.....	16
6. Le analisi valutative.....	17
7. Conclusioni.....	20

1. Oggetto dell'incarico

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. ha affidato al sottoscritto prof. Marco Villani (iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 145484, D.M. del 30 maggio 2007 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 15 giugno 2007), con studio in Milano, in via Senato n. 14/16, l'incarico di predisporre la relazione prescritta dall'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. di sua proprietà. Le stesse verranno conferite in Domini Castellare di Castellina S.r.l.. Contestualmente, per il tramite di un ulteriore conferimento, verranno trasferite in quest'ultima anche altre partecipazioni che attualmente fanno capo al dott. Paolo Andrea Panerai.

Tutte le informazioni utilizzate per lo svolgimento dell'incarico, salvo che sia diversamente indicato nel presente documento, sono state fornite dal management di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.. Su tali informazioni non ho condotto verifiche, assumendone la correttezza, completezza e coerenza con le finalità dell'incarico assunto. Su di esse non posso, quindi, assumere alcuna responsabilità.

La data di riferimento delle analisi valutative è il 30 settembre 2020.



2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio

Il prof. Marco Villani si è laureato all'Università Bocconi, dove attualmente è professore a contratto di "Valutazione delle aziende". È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali. È partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Si occupa di consulenza in tema di valutazione di aziende e di intangibili. È autore di libri e articoli sulla misurazione del valore, nonché relatore in convegni e master nel medesimo ambito. Insegna "Valutazione delle aziende" presso la Scuola di Alta Formazione delle Tre Venezie e la Scuola di Alta Formazione dell'Emilia Romagna, entrambe emanazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il prof. Marco Villani, è stato membro della "Commissione principi di valutazione d'azienda" istituita da quest'ultimo.

Come scritto in precedenza, l'estensore del parere è partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Quest'ultimo è stato fondato dal prof. Luigi Guatri, professore emerito e presidente onorario dell'Università Bocconi, nella quale è stato docente, rettore, vicepresidente, consigliere delegato, direttore dell'Istituto di Economia delle Aziende Industriali e Commerciali e dell'Istituto di Amministrazione, Finanza e Controllo. Il prof. Luigi Guatri ha anche fondato l'Organismo Italiano di Valutazione, del quale è stato presidente del consiglio dei garanti. Lo studio è noto per le proprie competenze nel campo delle valutazioni economiche. Lo stesso assiste imprese attive in ogni settore economico. Molte di esse sono quotate.

3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, ho fatto riferimento alle informazioni desumibili, in particolare, da quanto segue:

- bilanci dell'esercizio 2019 di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- situazione patrimoniale al 30 settembre 2020 di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l.;
- piano pluriennale di Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.;
- parere del geometra Luca Mutti, datato 10 dicembre 2020, avente ad oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l. ed Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l..



4. Le attività oggetto di conferimento

Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l. le partecipazioni rappresentative del 99% del capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. di proprietà della stessa.

4.1 Feudi del Pisciotto S.r.l.

Feudi del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 144 ettari di terreno, dei quali circa 29 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati, tra i quali:

- una cantina con una capacità produttiva di circa 10.000 ettolitri;
- un antico palmento nel quale è stato sviluppato il Wine relais gestito da Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. (che comprende 10 camere) e il ristorante Il Palmento di Feudi gestito da Resort del Pisciotto S.r.l.;
- un antico baglio di oltre 2.500 metri quadrati nel quale si pensa di ricavare una struttura ricettiva aggiuntiva rispetto al predetto Wine relais.

La società, che gestisce anche i terreni di proprietà di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l., produce ogni anno circa 500 / 600 mila bottiglie di vino. Tra le etichette prodotte vi sono: a) Baglio del Sole; b) Collezione Grandi Stilisti.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Feudi del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 1.490 mila, un EBITDA pari a circa Euro 317 mila e una perdita di circa Euro 130 mila.

Il capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 35.000. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 1 è rappresentata la compagine societaria.

Tabella 1: La compagine societaria di Feudi del Pisciotto S.r.l.

Socio	Valore	%
CIA S.p.a.	34.650	99,00%
Alessandro Cellai	350	1,00%
Totale	35.000	100%

4.2 Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.

Azienda Agricola del Pisciotto S.r.l. è proprietaria di circa 44 ettari di terreno, dei quali circa 19 coltivati a viti, nonché di diversi fabbricati di modico valore. I terreni di proprietà della società sono gestiti da Feudi del Pisciotto S.r.l..

Come già scritto, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. gestisce il Wine relais sviluppato nell'antico palmento di proprietà di Feudi del Pisciotto S.r.l..

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 475 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 15 mila e una perdita di circa Euro 260 mila.

Il capitale sociale di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 111.778. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 2 è rappresentata la compagine societaria.

Tabella 2: La compagine societaria di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.

Socio	Valore	%
CIA S.p.a.	110.660	99,00%
Alessandro Cellai	1.118	1,00%
Totale	111.778	100%

4.3 Resort del Pisciotto S.r.l.

Resort del Pisciotto S.r.l. gestisce il ristorante Il Palmento di Feudi ricavato nel palmento di Feudi del Pisciotto S.r.l.. Il predetto ristorante conta su 40 coperti, estendibili fino a 150 in caso di eventi.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Resort del Pisciotto S.r.l. conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 165 mila, un EBITDA negativo di circa Euro 100 mila e una perdita di circa Euro 125 mila.

Il capitale sociale di Resort del Pisciotto S.r.l. ammonta a Euro 10.000. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 3 è rappresentata la compagine societaria.

Tabella 3: La compagine societaria di Resort del Pisciotto S.r.l.

Socio	Valore	%
CIA S.p.a.	9.900	99,00%
Alessandro Cellai	100	1,00%
Totale	10.000	100%



5. Premesse di metodo

5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni

L'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare *«la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.»*

Le prescrizioni del Legislatore hanno la finalità di garantire che il valore assegnato ai conferimenti sia veritiero. Ciò, com'è ovvio, per evitare che il valore complessivo degli stessi sia inferiore all'ammontare del capitale netto. Le disposizioni in questione tutelano pertanto gli interessi di diverse categorie di soggetti, ed in particolare, dei soci della conferitaria, dei creditori sociali e dei terzi a vario titolo interessati.

5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV)

Nei paragrafi seguenti verrà approfondito quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione (emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)) con riferimento alle valutazioni predisposte in vista di un'operazione di conferimento.

5.2.1 La configurazione di valore

In base ai Principi Italiani di Valutazione, *«La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento*

è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti. In casi particolari, l'esperto potrà adottare anche più di una configurazione di valore, che tenga conto della logica dell'operazione di conferimento nel più ampio contesto dell'operazione acquisitiva.»⁽¹⁾. Ciò detto, in base ai suddetti principi, «Finalità della stima è identificare il valore dei beni conferiti, come riconoscibile dal mercato (a tutela dei creditori e dei terzi) in condizioni normali. Deve cioè essere un valore di mercato dotato di una certa stabilità. [...].

Poiché il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività; non necessariamente esprime l'highest and best use; e non considera premi o sconti. Il valore di conferimento normalmente coincide con il minore fra il valore intrinseco ed il valore di mercato (è cioè il valore recuperabile più certo delle attività conferite).

Nel caso di conferimenti a beneficiarie già operative, la stessa configurazione di valore dovrebbe essere adottata per la stima del prezzo di offerta delle azioni, per garantire la necessaria congruità fra le valutazioni (di conferimento e di emissione di azioni con esclusione del diritto di opzione).

In casi particolari, per ragioni di sostanza economica che l'esperto deve chiarire, si può far riferimento ad una diversa configurazione di valore (rispetto al minore fra il valore intrinseco ed il valore normale di mercato), ma garantendo sempre la tutela dei creditori e dei terzi.»⁽²⁾.

5.2.2 Il valore normale di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «Il valore normale (di mercato) di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai

¹ Principio IV.5.2.

² Commento al principio IV.5.2.



fondamentali.» ⁽³⁾. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Vi sono situazioni particolari di mercato nelle quali i prezzi esprimono valori irragionevolmente elevati (irrational exuberance) o ingiustificatamente depressi a causa rispettivamente di bolle speculative e di depressioni di mercato (generalmente conseguenti allo scoppio di bolle speculative). Il valore normale di mercato è una stima del valore che si formerebbe sul mercato qualora si normalizzassero le condizioni.*

Il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi o sconti.

Il valore normale di mercato coincide con il valore di mercato corrente alla data della valutazione quando il mercato di riferimento dell'attività esprime valori normali, ovvero quando sono assenti fattori esogeni di natura straordinaria (ad esempio una straordinaria quantità di liquidità sul mercato che può indurre un asset price inflation).» ⁽⁴⁾.

5.2.3 Il valore di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «*Il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale) o di una passività è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere).»* ⁽⁵⁾. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Il valore di mercato dei PIV coincide con il market value degli IVS* ⁽⁶⁾.

Il valore di mercato esprime il miglior prezzo ragionevolmente realizzabile dal venditore ed il prezzo più vantaggioso ragionevolmente realizzabile dall'acquirente. Il

³ Principio I.6.12.

⁴ Commento al principio I.6.12.

⁵ Principio I.6.3.

⁶ Si tratta degli International Valuation Standards emanati dall'IVSC.

prezzo esclude qualunque circostanza speciale, quali ad esempio, finanziamenti atipici all'acquirente, accordi di vendita e rilocalazione da parte del venditore, concessioni speciali garantite da soggetti interessati alla vendita o qualsiasi elemento di valore speciale.

Il valore di mercato riflette il massimo e migliore uso dell'attività. Il massimo e migliore uso può essere l'uso corrente dell'attività o un uso alternativo. Ciò in quanto i partecipanti al mercato considererebbero il massimo e miglior uso dell'attività a prescindere dalle attuali condizioni d'uso dell'attività stessa. Nell'adottare la prospettiva dei partecipanti al mercato, nel caso in cui l'uso corrente dell'attività non sia il massimo e miglior uso è necessario considerare che il prezzo rifletterebbe anche i costi di conversione d'uso dell'attività. Il valore di mercato deve riflettere le aspettative correnti dei partecipanti al mercato in merito al massimo e miglior uso, piuttosto che ipotetiche aspettative (di riconversione d'uso) che non si può dimostrare esistano alla data di riferimento della valutazione.

Il valore di mercato prevede che la vendita del bene avvenga dopo un periodo di commercializzazione (che si presuppone sia precedente alla data della valutazione) adeguato a portare all'attenzione di un sufficiente numero di partecipanti al mercato la vendita del bene e consentire così una formazione di un prezzo che esprima l'interesse del maggior numero di partecipanti al mercato.

Il valore di mercato non postula la razionalità dei prezzi fatti. Il valore di mercato è una stima "point in time" ancorata alle specifiche condizioni di mercato alla data della valutazione. I mercati raramente operano in condizioni di costante equilibrio fra domanda e offerta e di volumi di scambi, a causa di molte possibili imperfezioni. Le più comuni imperfezioni includono: carenze di offerta, improvvisi aumenti o diminuzioni di domanda, asimmetrie di informazioni fra partecipanti al mercato, costi di transazione, costi di informazione, costi di mantenimento della posizione (holding costs). A causa di tali imperfezioni, i mercati aggiustano i prezzi per riflettere le specifiche condizioni che hanno generato lo squilibrio. La stima del valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile sul mercato alla data di valutazione, deve riflettere le specifiche condizioni nel mercato di riferimento dell'attività alla data di valutazione e non invece un prezzo aggiustato o smorzato sulla base di un possibile futuro ristoro di condizioni di equilibrio.



Il mercato di riferimento per l'attività o la passività oggetto di valutazione è il mercato nel quale l'attività è normalmente scambiata alla data di valutazione e al quale la maggior parte dei partecipanti al mercato e l'attuale proprietario (o obbligato) hanno accesso. Infatti per potere esercitare un effetto sul prezzo dell'attività i partecipanti al mercato devono poter avere accesso al mercato ed il numero dei partecipanti al mercato influenza il prezzo che si forma sul mercato alla data di valutazione.

Il mercato di riferimento presuppone che gli operatori agiscano in modo informato, prudente e razionale. Ciò presuppone che gli operatori non operino di impulso ma che usino tutta l'informazione disponibile per cercare il prezzo più favorevole per le loro rispettive posizioni alla data della valutazione. La prudenza si riferisce ad un uso consapevole dell'informazione alla data della valutazione e non invece alla scelta di comprare o vendere. Così ad esempio non può dirsi imprudente un venditore che ceda l'attività in un mercato che registra prezzi in discesa. A prescindere dal trend di mercato, il venditore motivato usa consapevolmente tutta l'informazione disponibile per realizzare il miglior prezzo alla data della valutazione, date le condizioni di mercato a quella data.

Se il mercato è turbolento e soggetto a spinte non razionali, la stima del valore di mercato diviene più complessa ed è ancorata in modo molto stretto alla data di riferimento; inoltre possono verificarsi scostamenti anche rilevanti dal valore intrinseco. Sono perciò configurabili anche valori di mercato attesi per scadenze più lontane, in uno scenario modificato, e dunque più vicini al valore intrinseco. È quanto si verifica ad esempio con i target price indicati nelle equity research degli analisti. I target price sono infatti stime di prezzi che si potranno formare sul mercato in un predefinito orizzonte temporale, al verificarsi di certi eventi o alla condivisione di altri partecipanti al mercato di talune assumption che non sono ancora apprezzate nei prezzi correnti.»⁽⁷⁾.

⁷ Commento al principio I.6.3.

5.2.4 Il valore intrinseco

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «Il valore intrinseco esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.»⁸).

Ciò detto, secondo i suddetti principi, «Il valore intrinseco (chiamato frequentemente anche valore economico del capitale nel caso delle aziende) è frutto dell'analisi fondamentale, poiché, pur tenendo presenti gli indicatori di mercato per la quantificazione degli input (in particolare del tasso di attualizzazione), richiede la stima dei benefici economici (dei flussi di risultati e della consistenza patrimoniale nel caso delle aziende) e l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.

Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda (o del bene oggetto di valutazione) nelle sue condizioni correnti (con l'attuale destinazione d'uso, l'efficienza manageriale od operativa corrente, ecc.). Il valore intrinseco non considera alcuna sinergia o alcun efficientamento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo di acquisto dell'azienda o del bene. Il valore intrinseco esprime un valore "as is".

Il valore intrinseco è funzione della capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene e delle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni o progetti in cui l'impresa si è già impegnata. Il valore intrinseco esclude ogni tipo di potenzialità latente.

In un mercato razionale operante in modo ordinato e in condizioni di trasparenza informativa (cioè efficiente in senso fondamentale), il valore intrinseco dovrebbe essere riflesso nei prezzi, e dunque nel valore di mercato. Il valore intrinseco è normalmente il riferimento degli information trader e degli investitori con orizzonte di investimento di lungo termine (c.d. capitale paziente). In presenza di asimmetrie informative, di turbamenti e di spinte non razionali di mercato (sperimentate più volte nel recente passato, anche per periodi estesi), i prezzi – e dunque i valori di mercato – possono scostarsi in misura anche rilevante dai valori intrinseci; possono, cioè, non essere coerenti con i "fondamentali" noti all'esperto o al mercato nel suo insieme. La prima circostanza può verificarsi, ad esempio, quando l'esperto è a conoscenza di un piano,

⁸ Principio I.6.8.

di sviluppo o di ristrutturazione, non ancora noto nei dettagli al mercato (e che dunque non può essere scontato nei prezzi di mercato). La seconda circostanza può verificarsi, quando il mercato per qualsiasi motivo non è in grado di operare in modo ordinato e razionale.

Il valore intrinseco non include premi o sconti, in quanto normalmente esprime il valore recuperabile per un ipotetico investitore attraverso i flussi di risultato prospettici (è un valore recuperabile attraverso l'uso dell'attività non attraverso la sua cessione). Il valore intrinseco non è un valore di scambio alla data di riferimento della valutazione.»⁹).

5.3 Il metodo finanziario

In base al metodo finanziario il valore dell'impresa è funzione, in particolare:

- dei flussi di cassa attesi;
- del profilo di incertezza dei suddetti flussi di cassa (da cui discende la misura del tasso di attualizzazione).

Il metodo valutativo considerato può essere impiegato nelle seguenti varianti:

- asset side;
- equity side.

Se si adotta la prima delle due varianti indicate, il flusso rilevante è il Free Cash Flow From Operations (FCFO), ossia il flusso di cassa generato dalla gestione operativa. In questo caso, il processo valutativo prevede che si determini per prima cosa il valore delle attività dell'impresa (Enterprise value). Il valore del capitale dell'impresa (Equity value) viene, quindi, calcolato, sottraendo dall'Enterprise value il valore della posizione finanziaria netta alla data della valutazione.

Se si adotta la seconda delle due varianti indicate, il flusso rilevante è, invece, il Free Cash Flow to Equity (FCFE), ossia il flusso di cassa disponibile per l'azionista. In questo caso, il valore attuale dei flussi di cassa attesi rappresenta il valore del capitale dell'impresa

⁹ Commento al principio I.6.8.



5.4 Il metodo patrimoniale

In base al metodo patrimoniale il valore dell'impresa corrisponde alla somma algebrica del valore economico delle attività e delle passività che fanno capo alla stessa.

L'accertamento della consistenza patrimoniale dell'impresa costituisce un passaggio importante del processo valutativo. Ciò detto, in genere, salvo alcuni casi particolari, il valore patrimoniale non viene considerato rappresentativo del valore dell'impresa.

L'applicazione del metodo prevede le seguenti principali fasi:

- l'identificazione delle attività e delle passività dell'impresa;
- la stima del valore economico delle attività e passività;
- la stima degli oneri fiscali potenziali / dei vantaggi fiscali potenziali associati, rispettivamente, alle plusvalenze / minusvalenze.

6. Le analisi valutative

Ai fini della definizione dell'impianto della stima, va considerato, in particolare, quanto segue:

- in base ai Principi Italiani di Valutazione, *«La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti.»* ⁽¹⁰⁾. Il valore normale di mercato *«di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai fondamentali.»* ⁽¹¹⁾. Invece, il valore intrinseco, *«esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.»* ⁽¹²⁾. Il valore normale di mercato *«differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi e sconti.»* ⁽¹³⁾;
- in genere, il principale driver di valore delle imprese attive nel settore vinicolo è rappresentato dai beni patrimoniali (in particolare i terreni e le cantine) di proprietà delle stesse. Peraltro, solitamente, il valore di questi ultimi è completamente legato dai flussi di risultato che le predette imprese sono in grado di conseguire sfruttandoli;

¹⁰ Principio IV.5.2.

¹¹ Principio I.6.12.

¹² Principio I.6.8.

¹³ Commento al principio I.6.12.

- spesso, le imprese del settore vinicolo erogano anche servizi nell'ambito della ristorazione e in quello alberghiero. Il più delle volte, tali attività sono complementari a quella principale e hanno la funzione di valorizzarla;
- quanto indicato nei punti precedenti condiziona le modalità con le quali vengono valutate le imprese attive nel settore vinicolo. A questo proposito, in base alle informazioni in mio possesso, vi sono due punti di vista prevalenti:
 - secondo alcuni operatori, il valore patrimoniale dell'impresa rappresenta la migliore indicazione del suo valore di mercato. Ciò, in quanto il valore dei beni patrimoniali della stessa dovrebbe già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento (1° approccio);
 - altri operatori ritengono, invece, sia preferibile valutare l'impresa con un approccio per somma di parti, in base al quale il valore dell'attivo della stessa è pari alla somma di quanto segue: a) il valore dei beni patrimoniali; b) il valore del complesso aziendale cui fa capo la loro gestione. La seconda delle due componenti di valore va stimata sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi. Onde evitare duplicazioni di valore i predetti flussi di risultato devono essere espressi al netto di un canone d'affitto figurativo per l'utilizzo dei beni patrimoniali (2° approccio);
- il valore delle imprese che si occupano unicamente dell'erogazione di servizi, a seconda dei casi nell'ambito della distribuzione piuttosto che in quello alberghiero o della ristorazione, senza essere proprietarie di complessi immobiliari, dipende dai flussi di risultato che le stesse sono in grado di conseguire;
- il management di Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. ha elaborato delle previsioni con riferimento alle società cui si riferiscono le partecipazioni (¹⁴). In base a quanto riferitomi dallo stesso, le predette previsioni possono considerarsi rappresentative dello scenario medio atteso. Inoltre, le stesse riflettono l'highest and best use delle attività che fanno capo alle società considerate.

¹⁴ Le indicazioni circa i risultati attesi di Resort del Pisciotto S.r.l. mi sono state fornite verbalmente.



Tenuto conto di quanto precede, ho stimato il valore normale di mercato delle partecipazioni nel capitale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l. (tutte rappresentative del 99% del capitale) che Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l. secondo entrambi gli approcci descritti in precedenza.

Più precisamente, il valore normale di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato quantificato come segue:

- per prima cosa è stato stimato il valore della società cui si riferisce la partecipazione. Segnalo che il valore di Resort del Pisciotto S.r.l., stante l'attività svolta della stessa, è stato stimato in entrambi gli approcci di cui si è detto con il metodo finanziario;
- il valore base della partecipazione è stato, quindi, assunto pari al valore proporzionale della stessa (il 99% del valore della società); e
- il valore normale di mercato della partecipazione è stato assunto pari al valore base della stessa. Alla luce delle informazioni a mia disposizione ritengo non siano applicabili né premi né sconti.

Nell'ambito dell'applicazione del metodo finanziario:

- i flussi di cassa attesi sono stati attualizzati con un tasso determinato in base al Capital Asset Pricing Model (CAPM);
- il valore terminale è stato stimato assumendo uno scenario steady state.

La somma dei valori delle partecipazioni ottenuti in base ai due approcci considerati è superiore all'aumento di capitale che verrà liberato con il conferimento delle stesse.

Non vi sono ragioni per ritenere che il valore intrinseco delle suddette partecipazioni sia inferiore al valore normale di mercato delle stesse stimato come appena descritto.

7. Conclusioni

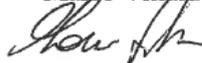
L'articolo 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile, impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare «*la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.*».

Ciò detto, il sottoscritto prof. Marco Villani è stato incaricato da Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A. di predisporre la relazione prescritta dal suddetto articolo del Codice Civile con riferimento alle partecipazioni rappresentative del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Resort del Pisciotto S.r.l., che la stessa intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l..

La società conferitaria, a servizio del conferimento, intende aumentare il capitale netto per un importo complessivo di Euro 14.000.000. In base alle elaborazioni svolte, il valore complessivo delle partecipazioni oggetto di conferimento non è inferiore al predetto importo.

Pertanto, in conclusione, attesto che il valore complessivo delle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, del 99% del capitale sociale di Feudi del Pisciotto S.r.l., del 99% del capitale sociale di Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e del 99% del capitale sociale di Resort del Pisciotto S.r.l., è almeno pari a quello ad esse attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo.

Marco Villani



Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo nei miei atti.

Milano, lì 29 DICEMBRE 2020

Firmato: AVV. MADDALENA FERRARI Notaio

N. 6798 di rep.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 (duemilaventi)

il giorno 29 (ventinove)

del mese di dicembre

alle ore undici e quindici

in Milano, nel mio studio in Foro Buonaparte n. 67

PERSONALMENTE COMPARSO

Avanti a me Avv. MADDALENA FERRARI, Notaio in Milano e iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, il signor

VILLANI MARCO nato a Monza il 25 novembre 1978, residente a Milano, via Achille Zeron n.4, c.f. VLL MRC 78S25 F704A

Persona dell' identità personale della quale i io notaio sono certo.

Detto comparente anzitutto avendo i requisiti di legge mi presenta la perizia, costituita dalla relazione di stima a' sensi dell'art. 2465 c.c. relativa alle partecipazioni nelle società :

"NETTUNO S.R.L SOCIETA' AGRICOLA"

con sede in Castellina in Chianti Località Castellare, con il capitale sociale di euro 131.138,00 (centotrentunomilacentotrentotto) iscritta al registro delle Imprese di Arezzo - Siena al numero e codice fiscale 80005930526

"ROCCA DI FRASSINELLO S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA"

in sigla

"ROCCA DI FRASSINELLO S.A.R.L."

con sede in Castellina in Chianti Località Caselle, con il capitale sociale di euro



6.820.051,00 (seimilionioctocentoventimilacinquantuno) iscritta al registro delle Imprese di Arezzo - Siena al numero e codice fiscale 00990260523

chiedendomi di asseverarla con giuramento.

Al che aderendo io Notaio ammonisco a sensi di legge il componente il quale presta giuramento di rito ripetendo la formula:

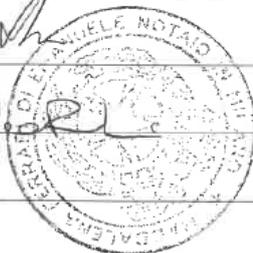
- "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità."

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e lo ho pubblicato mediante lettura da me datane al componente che approvandolo e confermandolo con me Notaio lo sottoscrive

Consta di un foglio in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e me per una intera facciata e la seconda facciata fin qui.

Giuseppe

Notabile



**Relazione di stima
ai sensi dell'art. 2465 del Codice Civile
relativa alle partecipazioni
in Nettuno S.r.l. società agricola
e Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola
di proprietà del dott. Paolo Andrea Panerai**

Milano, 28 dicembre 2020



INDICE

1. Oggetto dell'incarico	3
2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio	4
3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative.....	5
4. Le attività oggetto di conferimento	6
4.1 Nettuno S.r.l. società agricola.....	6
4.2 Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola.....	7
5. Premesse di metodo	8
5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni	8
5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV)	8
5.2.1 La configurazione di valore.....	8
5.2.2 Il valore normale di mercato.....	9
5.2.3 Il valore di mercato.....	10
5.2.4 Il valore intrinseco.....	13
5.3 Il metodo finanziario	14
5.4 Il metodo patrimoniale.....	15
6. Le analisi valutative.....	16
7. Conclusioni.....	19



1. Oggetto dell'incarico

Il dott. Paolo Andrea Panerai ha affidato al sottoscritto prof. Marco Villani (iscritto nel Registro dei Revisori Legali al n. 145484, D.M. del 30 maggio 2007 pubblicato sulla G.U. n. 47 del 15 giugno 2007), con studio in Milano, in via Senato n. 14/16, l'incarico di predisporre la relazione prescritta dall'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" con riferimento alle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa l'81,21% del capitale sociale di Nettuno S.r.l. società agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola di sua proprietà. Le stesse verranno conferite in Domini Castellare di Castellina S.r.l.. Contestualmente, per il tramite di un ulteriore conferimento, verranno trasferite in quest'ultima anche altre partecipazioni che attualmente fanno capo a Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A..

Tutte le informazioni utilizzate per lo svolgimento dell'incarico, salvo che sia diversamente indicato nel presente documento, sono state fornite dal management di Nettuno S.r.l. società agricola e Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola. Su tali informazioni non ho condotto verifiche, assumendone la correttezza, completezza e coerenza con le finalità dell'incarico assunto. Su di esse non posso, quindi, assumere alcuna responsabilità.

La data di riferimento delle analisi valutative è il 30 settembre 2020.



2. Profilo dell'estensore della relazione e dello studio

Il prof. Marco Villani si è laureato all'Università Bocconi, dove attualmente è professore a contratto di "Valutazione delle aziende". È iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano e al Registro dei Revisori Legali. È partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Si occupa di consulenza in tema di valutazione di aziende e di intangibili. È autore di libri e articoli sulla misurazione del valore, nonché relatore in convegni e master nel medesimo ambito. Insegna "Valutazione delle aziende" presso la Scuola di Alta Formazione delle Tre Venezie e la Scuola di Alta Formazione dell'Emilia Romagna, entrambe emanazione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Il prof. Marco Villani, è stato membro della "Commissione principi di valutazione d'azienda" istituita da quest'ultimo.

Come scritto in precedenza, l'estensore del parere è partner dello Studio Prof. Luigi Guatri. Quest'ultimo è stato fondato dal prof. Luigi Guatri, professore emerito e presidente onorario dell'Università Bocconi, nella quale è stato docente, rettore, vicepresidente, consigliere delegato, direttore dell'Istituto di Economia delle Aziende Industriali e Commerciali e dell'Istituto di Amministrazione, Finanza e Controllo. Il prof. Luigi Guatri ha anche fondato l'Organismo Italiano di Valutazione, del quale è stato presidente del consiglio dei garanti. Lo studio è noto per le proprie competenze nel campo delle valutazioni economiche. Lo stesso assiste imprese attive in ogni settore economico. Molte di esse sono quotate.



3. Principali documenti considerati ai fini della analisi valutative

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, ho fatto riferimento alle informazioni desumibili, in particolare, da quanto segue:

- bilanci dell'esercizio 2019 di Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l. e Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.;
- situazione patrimoniale al 30 settembre 2020 di Nettuno S.r.l. società agricola, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l. e Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.;
- piano pluriennale di Nettuno S.r.l. società agricola (che recepisce gli effetti della fusione con Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e Le Case S.r.l.), e di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola (che recepisce gli effetti della fusione con Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.);
- pareri del geometra Luca Mutti, datati 29 ottobre 2020, aventi ad oggetto la valutazione dei complessi immobiliari di proprietà di Nettuno S.r.l. società agricola, Castellare di Castellina S.r.l. società agricola, Le Case S.r.l., Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola e Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l..

4. Le attività oggetto di conferimento

Il dott. Paolo Andrea Panerai intende conferire in Domini Catellare di castellina S.r.l. le partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa l'81,21% del capitale sociale di Nettuno S.r.l. società agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola di sua proprietà.

4.1 Nettuno S.r.l. società agricola

Nettuno S.r.l. società agricola, dopo l'incorporazione di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e di Le Case S.r.l., è proprietaria di circa 59 ettari di terreno, dei quali circa 23 coltivati a viti / ulivi. Le viti hanno un'età compresa tra 10 e 45 anni.

La società è anche proprietaria di diversi fabbricati destinati, tra le altre cose, a cantina, magazzino, foresteria ed attività agrituristica.

Nettuno S.r.l. società agricola produce mediamente ogni anno 250 mila bottiglie di vino, delle quali, circa il 70% sono destinate al mercato estero. Tra le etichette prodotte vi sono: a) Governo di Castellare; b) I Sodi di S. Niccolò; c) Coniale; d) Poggio ai Merli; e) Le Ginestre; f) Spartito.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Nettuno S.r.l. società agricola conseguirà un valore della produzione pari a circa Euro 3.520 mila, un EBITDA pari a circa Euro 980 mila e un utile netto pari a circa Euro 450 mila ⁽¹⁾.

Il capitale sociale di Nettuno S.r.l. società agricola ammonta a Euro 131.138. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 1 è rappresentata la compagine societaria.

¹ I dati indicati considerano gli effetti dell'incorporazione di Castellare di Castellina S.r.l. società agricola e di Le Case S.r.l.

Tabella 1: La compagine societaria di Nettuno S.r.l. società agricola

Socio	Valore	%
Paolo Andrea Panerai	106.492	81,21%
Beatrice Daria Fioretta Panerai	6.422	4,90%
Luca Nicolò Paolo Panerai	6.422	4,90%
Paolo Andrea Panerai (nuda proprietà) Nicoletta Costa Novaro (usufrutto)	11.802	9,00%
Totale	131.138	100%

4.2 Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola

Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola nasce da un'iniziativa congiunta di Nettuno S.r.l. società agricola e di Domaines Barons de Rothschild – Château Lafite. La società, dopo l'incorporazione di Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l., è proprietaria di circa 496 ettari di terreno, dei quali circa 91 coltivati a viti.

Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola è anche proprietaria di diversi fabbricati, tra i quali la cantina progettata dall'architetto Renzo Piano.

Tra le etichette prodotte vi sono: a) Poggio alla Guardia Vigne Alte; b) Le Sughere di Frassinello; c) Rocca di Frassinello; d) Ornello; e) Baffonero.

Con tutta probabilità, nel corso del 2020, Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola consegnerà un valore della produzione pari a circa Euro 2.462 mila, un EBITDA pari a circa Euro 507 mila e una perdita pari a circa Euro 400 mila ⁽²⁾.

Il capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola ammonta a Euro 6.820.051. In base a quanto riferitomi, non vi sono in circolazione warrant o altri strumenti di capitale. Nella Tabella 2 è rappresentata la compagine societaria.

Tabella 2: La compagine societaria di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola

Socio	Valore	%
Paolo Andrea Panerai	5.838.220	85,60%
Nettuno S.r.l. società agricola	341.082	5,00%
Compagnia Fiduciaria Nazionale S.p.a.	500.416	7,34%
Nicoletta Costa Novaro	140.332	2,06%
Totale	6.820.051	100,00%

² I dati indicati considerano gli effetti dell'incorporazione di Podere Pietrafitta di Giuncarico S.r.l.

5. Premesse di metodo

5.1 Il quadro normativo nel quale si collocano le valutazioni

L'art. 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare *«la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale soprapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.»*.

Le prescrizioni del Legislatore hanno la finalità di garantire che il valore assegnato ai conferimenti sia veritiero. Ciò, com'è ovvio, per evitare che il valore complessivo degli stessi sia inferiore all'ammontare del capitale netto. Le disposizioni in questione tutelano pertanto gli interessi di diverse categorie di soggetti, ed in particolare, dei soci della conferitaria, dei creditori sociali e dei terzi a vario titolo interessati.

5.2 I Principi Italiani di Valutazione (PIV)

Nei paragrafi seguenti verrà approfondito quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione (emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV)) con riferimento alle valutazioni predisposte in vista di un'operazione di conferimento.

5.2.1 La configurazione di valore

In base ai Principi Italiani di Valutazione, *«La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento*



è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti. In casi particolari, l'esperto potrà adottare anche più di una configurazione di valore, che tenga conto della logica dell'operazione di conferimento nel più ampio contesto dell'operazione acquisitiva.»⁽³⁾. Ciò detto, in base ai suddetti principi, «Finalità della stima è identificare il valore dei beni conferiti, come riconoscibile dal mercato (a tutela dei creditori e dei terzi) in condizioni normali. Deve cioè essere un valore di mercato dotato di una certa stabilità. [...].

Poiché il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività; non necessariamente esprime l'highest and best use; e non considera premi o sconti. Il valore di conferimento normalmente coincide con il minore fra il valore intrinseco ed il valore di mercato (è cioè il valore recuperabile più certo delle attività conferite).

Nel caso di conferimenti a beneficiarie già operative, la stessa configurazione di valore dovrebbe essere adottata per la stima del prezzo di offerta delle azioni, per garantire la necessaria congruità fra le valutazioni (di conferimento e di emissione di azioni con esclusione del diritto di opzione).

In casi particolari, per ragioni di sostanza economica che l'esperto deve chiarire, si può far riferimento ad una diversa configurazione di valore (rispetto al minore fra il valore intrinseco ed il valore normale di mercato), ma garantendo sempre la tutela dei creditori e dei terzi.»⁽⁴⁾.

5.2.2 Il valore normale di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «Il valore normale (di mercato) di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai

³ Principio IV.5.2.

⁴ Commento al principio IV.5.2.

fondamentali.» ⁽⁵⁾. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Vi sono situazioni particolari di mercato nelle quali i prezzi esprimono valori irragionevolmente elevati (irrational exuberance) o ingiustificatamente depressi a causa rispettivamente di bolle speculative e di depressioni di mercato (generalmente conseguenti allo scoppio di bolle speculative). Il valore normale di mercato è una stima del valore che si formerebbe sul mercato qualora si normalizzassero le condizioni.*

Il valore normale di mercato differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi o sconti.

Il valore normale di mercato coincide con il valore di mercato corrente alla data della valutazione quando il mercato di riferimento dell'attività esprime valori normali, ovvero quando sono assenti fattori esogeni di natura straordinaria (ad esempio una straordinaria quantità di liquidità sul mercato che può indurre un asset price inflation).» ⁽⁶⁾.

5.2.3 Il valore di mercato

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «*Il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria (o di un'entità aziendale) o di una passività è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza essere esposti a particolari pressioni (obblighi a comprare o a vendere).»* ⁽⁷⁾. Ciò detto, secondo i suddetti principi, «*Il valore di mercato dei PIV coincide con il market value degli IVS* ⁽⁸⁾.

Il valore di mercato esprime il miglior prezzo ragionevolmente realizzabile dal venditore ed il prezzo più vantaggioso ragionevolmente realizzabile dall'acquirente. Il

⁵ Principio I.6.12.

⁶ Commento al principio I.6.12.

⁷ Principio I.6.3.

⁸ Si tratta degli International Valuation Standards emanati dall'IVSC.



prezzo esclude qualunque circostanza speciale, quali ad esempio, finanziamenti atipici all'acquirente, accordi di vendita e rilocalazione da parte del venditore, concessioni speciali garantite da soggetti interessati alla vendita o qualsiasi elemento di valore speciale.

Il valore di mercato riflette il massimo e migliore uso dell'attività. Il massimo e migliore uso può essere l'uso corrente dell'attività o un uso alternativo. Ciò in quanto i partecipanti al mercato considererebbero il massimo e miglior uso dell'attività a prescindere dalle attuali condizioni d'uso dell'attività stessa. Nell'adottare la prospettiva dei partecipanti al mercato, nel caso in cui l'uso corrente dell'attività non sia il massimo e miglior uso è necessario considerare che il prezzo rifletterebbe anche i costi di conversione d'uso dell'attività. Il valore di mercato deve riflettere le aspettative correnti dei partecipanti al mercato in merito al massimo e miglior uso, piuttosto che ipotetiche aspettative (di riconversione d'uso) che non si può dimostrare esistano alla data di riferimento della valutazione.

Il valore di mercato prevede che la vendita del bene avvenga dopo un periodo di commercializzazione (che si presuppone sia precedente alla data della valutazione) adeguato a portare all'attenzione di un sufficiente numero di partecipanti al mercato la vendita del bene e consentire così una formazione di un prezzo che esprima l'interesse del maggior numero di partecipanti al mercato.

Il valore di mercato non postula la razionalità dei prezzi fatti. Il valore di mercato è una stima "point in time" ancorata alle specifiche condizioni di mercato alla data della valutazione. I mercati raramente operano in condizioni di costante equilibrio fra domanda e offerta e di volumi di scambi, a causa di molte possibili imperfezioni. Le più comuni imperfezioni includono: carenze di offerta, improvvisi aumenti o diminuzioni di domanda, asimmetrie di informazioni fra partecipanti al mercato, costi di transazione, costi di informazione, costi di mantenimento della posizione (holding costs). A causa di tali imperfezioni, i mercati aggiustano i prezzi per riflettere le specifiche condizioni che hanno generato lo squilibrio. La stima del valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile sul mercato alla data di valutazione, deve riflettere le specifiche condizioni nel mercato di riferimento dell'attività alla data di valutazione e non invece un prezzo aggiustato o smorzato sulla base di un possibile futuro ristoro di condizioni di equilibrio.

Il mercato di riferimento per l'attività o la passività oggetto di valutazione è il mercato nel quale l'attività è normalmente scambiata alla data di valutazione e al quale la maggior parte dei partecipanti al mercato e l'attuale proprietario (o obbligato) hanno accesso. Infatti per potere esercitare un effetto sul prezzo dell'attività i partecipanti al mercato devono poter avere accesso al mercato ed il numero dei partecipanti al mercato influenza il prezzo che si forma sul mercato alla data di valutazione.

Il mercato di riferimento presuppone che gli operatori agiscano in modo informato, prudente e razionale. Ciò presuppone che gli operatori non operino di impulso ma che usino tutta l'informazione disponibile per cercare il prezzo più favorevole per le loro rispettive posizioni alla data della valutazione. La prudenza si riferisce ad un uso consapevole dell'informazione alla data della valutazione e non invece alla scelta di comprare o vendere. Così ad esempio non può dirsi imprudente un venditore che ceda l'attività in un mercato che registra prezzi in discesa. A prescindere dal trend di mercato, il venditore motivato usa consapevolmente tutta l'informazione disponibile per realizzare il miglior prezzo alla data della valutazione, date le condizioni di mercato a quella data.

Se il mercato è turbolento e soggetto a spinte non razionali, la stima del valore di mercato diviene più complessa ed è ancorata in modo molto stretto alla data di riferimento; inoltre possono verificarsi scostamenti anche rilevanti dal valore intrinseco. Sono perciò configurabili anche valori di mercato attesi per scadenze più lontane, in uno scenario modificato, e dunque più vicini al valore intrinseco. È quanto si verifica ad esempio con i target price indicati nelle equity research degli analisti. I target price sono infatti stime di prezzi che si potranno formare sul mercato in un predefinito orizzonte temporale, al verificarsi di certi eventi o alla condivisione di altri partecipanti al mercato di talune assumption che non sono ancora apprezzate nei prezzi correnti.»⁹.

⁹ Commento al principio I.6.3.



5.2.4 Il valore intrinseco

In base ai Principi Italiani di Valutazione, «Il valore intrinseco esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.»⁽¹⁰⁾.

Ciò detto, secondo i suddetti principi, «Il valore intrinseco (chiamato frequentemente anche valore economico del capitale nel caso delle aziende) è frutto dell'analisi fondamentale, poiché, pur tenendo presenti gli indicatori di mercato per la quantificazione degli input (in particolare del tasso di attualizzazione), richiede la stima dei benefici economici (dei flussi di risultati e della consistenza patrimoniale nel caso delle aziende) e l'apprezzamento del quadro di rischio ad essi associato.

Il valore intrinseco riflette la realtà operativa dell'azienda (o del bene oggetto di valutazione) nelle sue condizioni correnti (con l'attuale destinazione d'uso, l'efficienza manageriale od operativa corrente, ecc.). Il valore intrinseco non considera alcuna sinergia o alcun efficientamento che un terzo soggetto potrebbe riconoscere nel prezzo di acquisto dell'azienda o del bene. Il valore intrinseco esprime un valore "as is".

Il valore intrinseco è funzione della capacità di reddito corrente dell'azienda o del bene e delle opportunità di crescita concretamente realizzabili sulla base di azioni o progetti in cui l'impresa si è già impegnata. Il valore intrinseco esclude ogni tipo di potenzialità latente.

In un mercato razionale operante in modo ordinato e in condizioni di trasparenza informativa (cioè efficiente in senso fondamentale), il valore intrinseco dovrebbe essere riflesso nei prezzi, e dunque nel valore di mercato. Il valore intrinseco è normalmente il riferimento degli information trader e degli investitori con orizzonte di investimento di lungo termine (c.d. capitale paziente). In presenza di asimmetrie informative, di turbamenti e di spinte non razionali di mercato (sperimentate più volte nel recente passato, anche per periodi estesi), i prezzi – e dunque i valori di mercato – possono scostarsi in misura anche rilevante dai valori intrinseci; possono, cioè, non essere coerenti con i "fondamentali" noti all'esperto o al mercato nel suo insieme. La prima circostanza può verificarsi, ad esempio, quando l'esperto è a conoscenza di un piano,

¹⁰ Principio I.6.8.

di sviluppo o di ristrutturazione, non ancora noto nei dettagli al mercato (e che dunque non può essere scontato nei prezzi di mercato). La seconda circostanza può verificarsi, quando il mercato per qualsiasi motivo non è in grado di operare in modo ordinato e razionale.

Il valore intrinseco non include premi o sconti, in quanto normalmente esprime il valore recuperabile per un ipotetico investitore attraverso i flussi di risultato prospettici (è un valore recuperabile attraverso l'uso dell'attività non attraverso la sua cessione). Il valore intrinseco non è un valore di scambio alla data di riferimento della valutazione.»⁽¹⁾.

5.3 Il metodo finanziario

In base al metodo finanziario il valore dell'impresa è funzione, in particolare:

- dei flussi di cassa attesi;
- del profilo di incertezza dei suddetti flussi di cassa (da cui discende la misura del tasso di attualizzazione).

Il metodo valutativo considerato può essere impiegato nelle seguenti varianti:

- asset side;
- equity side.

Se si adotta la prima delle due varianti indicate, il flusso rilevante è il Free Cash Flow From Operations (FCFO), ossia il flusso di cassa generato dalla gestione operativa. In questo caso, il processo valutativo prevede che si determini per prima cosa il valore delle attività dell'impresa (Enterprise value). Il valore del capitale dell'impresa (Equity value) viene, quindi, calcolato, sottraendo dall'Enterprise value il valore della posizione finanziaria netta alla data della valutazione.

Se si adotta la seconda delle due varianti indicate, il flusso rilevante è, invece, il Free Cash Flow to Equity (FCFE), ossia il flusso di cassa disponibile per l'azionista. In questo caso, il valore attuale dei flussi di cassa attesi rappresenta il valore del capitale dell'impresa

¹¹ Commento al principio I.6.8.

5.4 Il metodo patrimoniale

In base al metodo patrimoniale il valore dell'impresa corrisponde alla somma algebrica del valore economico delle attività e delle passività che fanno capo alla stessa.

L'accertamento della consistenza patrimoniale dell'impresa costituisce un passaggio importante del processo valutativo. Ciò detto, in genere, salvo alcuni casi particolari, il valore patrimoniale non viene considerato rappresentativo del valore dell'impresa.

L'applicazione del metodo prevede le seguenti principali fasi:

- l'identificazione delle attività e delle passività dell'impresa;
- la stima del valore economico delle attività e passività;
- la stima degli oneri fiscali potenziali / dei vantaggi fiscali potenziali associati, rispettivamente, alle plusvalenze / minusvalenze.

6. Le analisi valutative

Ai fini della definizione dell'impianto della stima, va considerato, in particolare, quanto segue:

- in base ai Principi Italiani di Valutazione, «*La configurazione di valore nel caso delle valutazioni a fini di conferimento è rappresentata dal valore normale di mercato dei beni. Nel caso di conferimento di aziende o di rami di azienda il valore di conferimento è normalmente rappresentato dal minore fra il valore intrinseco e il valore normale di mercato dei beni conferiti.*»⁽¹²⁾. Il valore normale di mercato «*di un'attività è il prezzo che si stima si formerebbe sul mercato in condizioni normali, nelle quali i prezzi non siano ingiustificatamente depressi o irrazionalmente elevati, rispetto ai fondamentali.*»⁽¹³⁾. Invece, il valore intrinseco, «*esprime l'apprezzamento che un qualsiasi soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli e in condizioni di trasparenza informativa dovrebbe esprimere alla data di riferimento, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività medesima e dei relativi rischi.*»⁽¹⁴⁾. Il valore normale di mercato «*differisce dal valore intrinseco in quanto assume la prospettiva del massimo e miglior uso (highest and best use) dell'attività da parte del partecipante al mercato e riflette premi e sconti, mentre il valore intrinseco: assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività, non necessariamente esprime l'highest and best use e non considera premi e sconti.*»⁽¹⁵⁾;
- in genere, il principale driver di valore delle imprese attive nel settore vinicolo è rappresentato dai beni patrimoniali (in particolare i terreni e le cantine) di proprietà delle stesse. Peraltro, solitamente, il valore di questi ultimi è completamente legato dai flussi di risultato che le predette imprese sono in grado di conseguire sfruttandoli;

¹² Principio IV.5.2.

¹³ Principio I.6.12.

¹⁴ Principio I.6.8.

¹⁵ Commento al principio I.6.12.



- spesso, le imprese del settore vinicolo erogano anche servizi nell'ambito della ristorazione e in quello alberghiero. Il più delle volte, tali attività sono complementari a quella principale e hanno la funzione di valorizzarla;
- quanto indicato nei punti precedenti condiziona le modalità con le quali vengono valutate le imprese attive nel settore vinicolo. A questo proposito, in base alle informazioni in mio possesso, vi sono due punti di vista prevalenti:
 - secondo alcuni operatori, il valore patrimoniale dell'impresa rappresenta la migliore indicazione del suo valore di mercato. Ciò, in quanto il valore dei beni patrimoniali della stessa dovrebbe già incorporare anche le aspettative in merito ai flussi di risultato che ci si attende di poter conseguire attraverso il loro sfruttamento (1° approccio);
 - altri operatori ritengono, invece, sia preferibile valutare l'impresa con un approccio per somma di parti, in base al quale il valore dell'attivo della stessa è pari alla somma di quanto segue: a) il valore dei beni patrimoniali; b) il valore del complesso aziendale cui fa capo la loro gestione. La seconda delle due componenti di valore va stimata sulla base dei flussi di risultato (redditi / flussi di cassa) attesi. Onde evitare duplicazioni di valore i predetti flussi di risultato devono essere espressi al netto di un canone d'affitto figurativo per l'utilizzo dei beni patrimoniali (2° approccio);
- il valore delle imprese che si occupano unicamente dell'erogazione di servizi nell'ambito della distribuzione senza essere proprietarie di complessi immobiliari, dipende dai flussi di risultato che le stesse sono in grado di conseguire;
- il management di Nettuno S.r.l. società agricola e di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola ha elaborato delle previsioni con riferimento alle stesse. In base a quanto riferitomi dal predetto management, tali previsioni possono considerarsi rappresentative dello scenario medio atteso. Inoltre, le stesse riflettono l'highest and best use delle attività che fanno capo alle società considerate.

Tenuto conto di quanto precede, ho stimato il valore normale di mercato delle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa l'81,21% del capitale sociale di



Nettuno S.r.l. società agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola che il dott. Paolo Andrea Panerai intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l. secondo entrambi gli approcci descritti in precedenza.

Più precisamente, il valore normale di mercato di ciascuna delle partecipazioni oggetto di conferimento è stato quantificato come segue:

- per prima cosa è stato stimato il valore della società cui si riferisce la partecipazione;
- il valore base della partecipazione è stato, quindi, assunto pari al valore proporzionale della stessa (rispettivamente, circa l'81,21% del valore di Nettuno S.r.l. società agricola e circa l'85,60% del valore di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola); e
- il valore normale di mercato della partecipazione è stato assunto pari al valore base della stessa. Alla luce delle informazioni a mia disposizione ritengo non siano applicabili né premi né sconti.

Nell'ambito dell'applicazione del metodo finanziario:

- i flussi di cassa attesi sono stati attualizzati con un tasso determinato in base al Capital Asset Pricing Model (CAPM);
- il valore terminale è stato stimato assumendo uno scenario steady state.

La somma dei valori delle partecipazioni ottenuti in base ai due approcci considerati è superiore all'aumento di capitale che verrà liberato con il conferimento delle stesse.

Non vi sono ragioni per ritenere che il valore intrinseco delle suddette partecipazioni sia inferiore al valore normale di mercato delle stesse stimato come appena descritto.



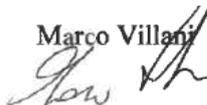
7. Conclusioni

L'articolo 2465 "Stima dei conferimenti di beni in natura e di crediti" del Codice Civile, impone a chi conferisce beni in natura o crediti in una società a responsabilità limitata, l'obbligo di presentare «*la relazione giurata di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro. La relazione, che deve contenere la descrizione dei beni o crediti conferiti, l'indicazione dei criteri di valutazione adottati e l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, deve essere allegata all'atto costitutivo.*».

Ciò detto, il sottoscritto prof. Marco Villani è stato incaricato dal dott. Paolo Andrea Panerai di predisporre la relazione prescritta dal suddetto articolo, con riferimento alle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa l'81,21% del capitale sociale di Nettuno S.r.l. società agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola che lo stesso intende conferire in Domini Castellare di Castellina S.r.l..

La società conferitaria, a servizio del conferimento, intende aumentare il capitale netto per un importo complessivo di Euro 23.592.878. In base alle elaborazioni svolte, il valore complessivo delle partecipazioni oggetto di conferimento non è inferiore al predetto importo.

Pertanto, in conclusione, attesto che il valore complessivo delle partecipazioni rappresentative, rispettivamente, di circa l'81,21% del capitale sociale di Nettuno S.r.l. società agricola e di circa l'85,60% del capitale sociale di Rocca di Frassinello S.r.l. società agricola è almeno pari a quello ad esse attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo.

Marco Villani




Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo nei miei atti.

Milano, lì 29 dicembre 2020

Firmato: AVV. MADDALENA FERRARI Notaio