

***Prof. Dott. Andrea Nasini***

*Dottore Commercialista - Revisore Legale*

*Professore Aggregato - Dipartimento di Economia*

*Università degli Studi di Perugia*

*Viale Enzo Paolo Tiberi, 8 – 06124 Perugia*

*Relazione di stima del valore economico attribuibile alla  
partecipazione detenuta nella società Cicalino Green So-  
cietà Agricola S.r.l.*

*Ex art. 2343 ter secondo comma lettera b) c.c.*



**INDICE:**

1 Premessa	3
2 Possesso dei requisiti di indipendenza	3
3 Ipotesi assunte e limiti della valutazione	3
4 Oggetto della Valutazione	4
4.1 La Conferitaria B.F. SpA	7
4.2 La descrizione dell'operazione	8
5 Documentazione ed informazioni utilizzate	11
6 Valore della Partecipazione conferita	12
7 Conclusioni	14



## **1 Premessa**

Il sottoscritto Prof. Dott. Andrea Nasini, dottore commercialista in Perugia con studio in Viale Enzo Paolo Tiberi 8, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 120032, è stato incaricato dalla “ Società Agricola Tenuta il Cicalino S.r.l.” (di seguito anche “Il Cicalino” o “la Società”) con sede legale in Massa Marittima, località Cicalino snc, iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno, numero di iscrizione e codice fiscale 01584850539, numero REA GR-137243, capitale sociale euro 3.230.300,00 (tremilioniduecentotrentamilatrecento virgola zero zero) di procedere ad una stima del valore attribuibile alla partecipazione detenuta nella società Cicalino Green Società Agricola S.r.l.. Tale partecipazione sarà oggetto di conferimento nella società B F S.p.a., società quotata all’MTA di Borsa Italiana.

La presente relazione di stima è stata richiesta ai sensi dell’art. 2343 secondo comma lettera b) del codice civile.

## **2 Possesso dei requisiti di indipendenza**

Lo scrivente, sotto la propria responsabilità, dichiara di godere dei requisiti di indipendenza richiesti dall’art 2343 ter, comma 2, lettera b) del Codice Civile nei confronti sia del conferente sia della conferitaria, sia delle Società e/o dei soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo delle due entità.



## **3 Ipotesi assunte e limiti della valutazione**

La presente relazione peritale, ed in generale lo svolgimento dell’incarico, devono essere interpretati alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

1. tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell’incarico sono state fornite dalla società conferente, che resta pertanto l’unico responsabile dell’accuratezza e completezza delle stesse. Il sottoscritto valutatore non si assume alcuna responsabilità per quanto concerne veridicità e completezza delle informazioni utilizzate;
2. l’incarico non prevede né implica alcuna attività di certificazione, asseverazione, né interventi di revisione e certificazione contabile. Tale incarico non prevede né implica, altresì, lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all’individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nei documenti e nelle informazioni messe a disposizione dal soggetto che ha

conferito l'incarico. Conseguentemente la valutazione si è basata esclusivamente sulle indicazioni, informazioni e documentazioni fornite dal management. Quest' ultimo rimane, pertanto, unico responsabile della veridicità, completezza e correttezza delle informazioni e dei dati forniti, non assumendosi il sottoscritto valutatore alcuna responsabilità circa eventuali inesattezze, imprecisioni o errori al verificarsi dei quali il valore economico determinato nel presente documento deve considerarsi compromesso.

3. le condizioni dell'incarico sono tali per cui non è previsto aggiornamento dei risultati ottenuti in relazione ad eventi o informazioni rese disponibili successivamente al completamento dell'incarico stesso;

4. tutta la documentazione utilizzata e/o prodotta nel corso dell'attività ha natura riservata e non sarà resa nota o altrimenti messa a disposizione di terzi esterni senza preventivo assenso;

5. il Cliente riconosce e concorda che gli obblighi derivanti dal presente documento (quali esplicitamente previsti nello stesso o derivanti dalla legge) hanno natura di prestazioni d'opera intellettuale senza alcuna garanzia di risultato. Con riferimento a tale aspetto, il sottoscritto non ha nessuna responsabilità nel caso in cui la suddetta operazione di conferimento non venga portata a termine e pertanto, con riferimento all'oggetto del presente lavoro, il predisponente non assumerà funzioni e/o ruoli decisionali che rimangono di esclusiva spettanza e responsabilità della vostra direzione.



#### **4 Oggetto della Valutazione**

Il sottoscritto, in data 15 novembre 2019 è stato incaricato dalla società Tenuta il Cicalino S.r.l. (di seguito anche "Conferente") di valutare la partecipazione da questi detenuta nella società " Cicalino Green società agricola S.r.l." con sede in Massa Marittima (Grosseto). La società è stata costituita in data 6 marzo 2019 ed è iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno al n. 210473.

La società ha per oggetto sociale l'esercizio esclusivo dell'attività agricola, la quale verrà condotta grazie al ramo di azienda dal socio unico Cicalino. La società per effetto del conferimento procederà ad aumentare il proprio capitale sociale, nei limiti di quanto disposto dalla stima.

L'oggetto della valutazione della presente perizia di stima è pertanto l'intera partecipazione detenuta dalla società e viene rilasciata ai sensi dell'art 2.323 ter secondo comma lettera b), sussistendone le condizioni.

Il presente articolo, così come l'art .2343 -quater c.c., sono stati introdotti dall' art .1, c. 2, d.lg. 4.8.2008 n. 142 con cui il legislatore ha dato attuazione alla direttiva 2006/68/CE che, a sua volta, ha modificato, mediante introduzione di alcune misure di semplificazione e modernizzazione, la Direttiva 77/91/CEE. In particolare l'art. 10-bis della Seconda Direttiva in materia societaria (inserito dalla Direttiva 2006/68/CE) sancisce la possibilità, rimessa alla determinazione degli Stati membri, di derogare alla disciplina dei conferimenti non in contanti dando la possibilità alle società per azioni di non dover ricorrere ad un'apposita valutazione da parte di un esperto indipendente designato o autorizzato da un'autorità amministrativa o giudiziaria qualora sia di fatto già esistente un parametro di riferimento chiaro e affidabile per la valutazione dell'apporto. Il legislatore italiano ha ritenuto, in sede di approvazione della legge comunitaria 2007, di usufruire di detta facoltà ed ha a tal fine delegato il Governo ad adottare un decreto legislativo che prevedesse, al ricorrere di talune ipotesi, un sistema di valutazione "semplificato" dei beni in natura e dei crediti da conferire in società, evitando i costi e i tempi necessariamente più lunghi connessi ad una perizia "giudiziale".

La nuova disciplina trova applicazione, per espressa previsione normativa, sia in sede di costituzione sia in sede di aumento del capitale sociale.

Il comma 2 lettera b) definisce l'alternativa alla circostanza che il valore dei beni conferiti sia pari o inferiore al *fair value* degli stessi così come risultante da ultimo bilancio approvato. Viene infatti contemplata l'ipotesi in cui il valore attribuito è di fatto pari o inferiore rispetto al valore risultante da una valutazione di un esperto, riferita ad una data che precede di non oltre sei mesi il conferimento e conforme ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento. In buona sostanza si può affermare che non si è in presenza di un conferimento senza relazione di stima, ma piuttosto in presenza di un conferimento con stima semplificata, nella quale è utilizzabile anche una valutazione utilizzata per altri fini purché rispondente ai requisiti temporali e di contenuto indicati dall'articolo de quo (in tal senso Massima 102 Cons. Notarile di Milano, massima n. H.A.13\_Notai del Triveneto<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup>Massima H A 13\_ ("Equivalenza, nel procedimento di conferimento ex art. 2343 ter, comma 2, lett. b, c.c. di una valutazione ad hoc e di una valutazione redatta per altri fini"), datata settembre 2011, secondo la quale «E' sempre legittimo, ai fini di cui all'art. 2343 ter, comma 2, lett. b, c.c., utilizzare una valutazione ad hoc, espressamente redatta in vista del conferimento in natura, ovvero una perizia redatta



Infatti il primo elemento fondamentale posto a presidio dei creditori è che la valutazione di cui all' art .2343-ter, c. 2, lett. b) debba essere proveniente da un esperto totalmente indipendente da chi effettua il conferimento, dalla società e dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sui medesimi, dotato di adeguata e comprovata professionalità.

Il nostro legislatore, anziché riproporre la formula utilizzata dal legislatore comunitario, ha preferito optare per il riferimento al possesso di idonei requisiti di professionalità, senza però specificare né definire compiutamente in che cosa consista detta professionalità, caratteristica che, ad avviso di chi scrive, deve essere di volta in volta valutata in funzione dell'oggetto del conferimento.

Sull'altro profilo e cioè quello relativo all'indipendenza, il legislatore si è limitato a prescrivere che l'esperto sia indipendente sia dal conferente che dalla società, nonché dai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sui medesimi. Ai fini del giudizio di indipendenza rileva difatti l'inesistenza di rapporti di natura professionale, familiare o di altro genere tali da poter pregiudicare l'autonomia e l'imparzialità di giudizio dell'esperto. Giova infine ricordare che il tenore letterale dell'art 2343 - ter fissa un termine di decorrenza di sei mesi entro cui effettuare il conferimento. Tale termine va individuato nella data alla quale si riferisce la valutazione dell'esperto e non dalla data di sottoscrizione del relativo documento. Tra l'altro è appena il caso di considerare che, per quanto riguarda i criteri in conformità ai quali deve essere stata condotta la valutazione ai fini del suo utilizzo, il legislatore italiano ha replicato la disposizione comunitaria, che fa genericamente riferimento ai principi e ai criteri di valutazione generalmente riconosciuti nello Stato membro per il tipo di attività da cui è costituito il conferimento.

Effettuata una breve esegesi dell'articolo, lo scrivente ritiene verificate tutte le condizioni richieste dal legislatore per poter usufruire del comma 2 lettera b), assumendo come valutazione di riferimento quella effettuata dal sottoscritto in data 23 ottobre giurata in data 27 novembre 2019.

La perizia in questione, opportunamente allegata (Allegato 1), è stata commissionata ai sensi dell'art. 2465 c.c., allo scopo di valutare il ramo aziendale conferito proprio nella società Cicalino Green Azienda Agricola S.r.l..



---

per altri fini. In tale ultimo caso, tuttavia, l'utilizzo per il conferimento deve essere espressamente consentito dall'esperto, in considerazione della responsabilità che coinvolge il medesimo ai sensi dell'art. 2343 ter, ultimo comma, c.c.».

#### 4.1 La Conferitaria B.F. SpA<sup>2</sup>

B.F. S.p.A. è una holding quotata al Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana S.p.A. che “svolge primariamente attività di direzione e servizi amministrativo-gestionali alle società del Gruppo” che alla stessa fa capo (il “Gruppo BF” o il “Gruppo”).

La compagine sociale di BF è così composta: i) Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde detiene il 23,63% del capitale sociale, ii) CDP Equity S.p.A. detiene il 21,49% del capitale sociale, iii) Dompé Holdings S.r.l. detiene l'11,82% del capitale sociale, e iv) Aurelia S.r.l., congiuntamente ad Autosped G S.p.A., detiene il 6,00% del capitale sociale.

La restante quota, pari al 37,06% del capitale sociale, è detenuta dal mercato.

BF è stata costituita in data 30 maggio 2014 per l'acquisizione di Società per la Bonifica dei Terreni Ferraresi e per Imprese Agricole S.p.A. Società Agricola (“Bonifiche Ferraresi”). A seguito della citata acquisizione BF ha dato avvio alla creazione di un gruppo di imprese attive nel settore agro-industriale, attualmente composto dalle seguenti società:

- Bonifiche Ferraresi: attiva nella coltivazione di ortaggi e frutta commercializzati direttamente al cliente finale, nell'allevamento all'ingrasso di bovini e nella produzione di materie prime agricole cedute a BF Agro-Industriale S.p.A. (“BF Agro-Industriale”) per la produzione di prodotti alimentari confezionati;
- BF Agro-Industriale: attiva nell'acquisto, produzione e commercializzazione di prodotti alimentari destinati principalmente alla Grande Distribuzione Organizzata con marchi di proprietà del Gruppo e private label;
- Società Italiana Sementi S.p.A. (“SIS”): azienda leader nel settore delle sementi in Italia. SIS è attiva in tutte le fasi del ciclo del seme, dalla costituzione di nuove varietà e moltiplicazione delle sementi alla loro lavorazione e commercializzazione.

In data 25 ottobre 2019, il Consiglio di Amministrazione di BF (il “CdA”) ha approvato, in via preliminare e subordinatamente al parere favorevole del Comitato per le operazioni con parti correlate, successivamente emesso in data 28 ottobre 2019, la bozza di accordo (l' “Accordo Quadro”) con Società Agricola Tenuta Il Cicalino

<sup>2</sup> Le informazioni sono tratte dal “Documento informativo datato 13 novembre 2019 e predisposto, su base volontaria, ai sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera numero 17221 del 12 marzo 2010 e in conformità all'allegato 4 al predetto regolamento, in relazione all'operazione di aumento del capitale sociale a pagamento di B.F. s.p.a., con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, quarto comma, primo periodo, del codice civile, da liberarsi mediante il conferimento, da parte di società agricola Tenuta Il Cicalino s.r.l. e in favore di b.f. s.p.a., della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale sociale di Cicalino Green soc. agricola s.r.l.” Fonte: [https://www.bfspa.it/investor\\_relations/documenti](https://www.bfspa.it/investor_relations/documenti)



S.r.l. (“Tenuta Il Cicalino” o la “Conferente”) in forza del quale Tenuta Il Cicalino si è impegnata a conferire a BF la partecipazione totalitaria detenuta nella newco Cicalino Green Società Agricola S.r.l. (“Newco” o la “Partecipazione”), previo conferimento a Newco stessa di un ramo d’azienda afferente l’attività agricola, olivicola e agrituristica svolta da Tenuta Il Cicalino.

Secondo quanto deliberato in via preliminare dal CdA, a fronte del conferimento della Partecipazione, la Società emetterà n. 3.921.569 nuove azioni ordinarie (le “Nuove Azioni BF” o le “Nuove Azioni”) a servizio dell’aumento di capitale sociale a pagamento ai sensi dell’art. 2441, comma 4 c.c., riservato a Tenuta Il Cicalino per complessivi 10.000.000,95 euro, di cui 6.078.431,95 euro a titolo di sovrapprezzo. Conseguentemente, il prezzo di emissione unitario delle Nuove Azioni BF è stato fissato in 2,55 euro, di cui 1,00 euro a titolo di capitale e 1,55 euro a titolo di sovrapprezzo. Contestualmente all’aumento di capitale sociale anzidetto, BF intende proporre all’Assemblea di effettuare un ulteriore aumento di capitale sociale a pagamento – con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5 c.c. – per complessivi massimi 45.000.000,00 di euro, da liberarsi in denaro, a un prezzo di emissione unitario delle azioni pari a 2,55 euro, coincidente con il prezzo di emissione delle Nuove Azioni BF.



#### 4.2 La descrizione dell'operazione<sup>3</sup>

Dalla lettura del comunicato stampa diramato in data 13 novembre 2019 da BF SpA (Conferitaria), destinato a informare il mercato, si apprende che in pari data il Consiglio di Amministrazione di B.F. S.p.A., ha approvato un aumento di capitale in denaro e un aumento di capitale in natura, quest’ultimo oggetto della presente valutazione.

Nello specifico, relativamente alla delibera di Aucap in natura, il comunicato così riporta:

*“proposta di aumento del capitale sociale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’articolo 2441, quarto comma, primo periodo, del Codice Civile, in via inscindibile, per un ammontare complessivo di Euro 10.000.000,95, di cui Eu-*

<sup>3</sup> Le informazioni contenute nel presente paragrafo sono tratte dal Comunicato Stampa BF del 13 novembre 2019: approvata proposta di aumento di capitale scindibile, a pagamento e in denaro di BF S.p.a., riservato ad investitori istituzionali, per complessivi massimi euro 45 milioni. Approvata proposta di aumento di capitale inscindibile, a pagamento e in natura di BF S.p.a., riservato a Società Agricola Tenuta il Cicalino s.r.l., per complessivi euro 10 milioni. Fonte: <https://www.bfspa.it/files/00301/bfcs13112019.pdf>



ro 3.921.569,00 da imputarsi a titolo di capitale e Euro 6.078.431,95 da imputarsi a titolo di sovrapprezzo, da eseguirsi entro e non oltre il 31 gennaio 2020, con emissione di numero 3.921.569 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione alla data di emissione, senza indicazione del valore nominale – aventi godimento regolare, che attribuiranno ai rispettivi titolari i medesimi diritti e obblighi delle azioni ordinarie di B.F. S.p.A. attualmente in circolazione e che saranno quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – a un prezzo unitario di emissione pari a Euro 2,55, di cui Euro 1,00 da imputarsi a titolo di capitale e Euro 1,55 da imputarsi a titolo di sovrapprezzo (l'“Aumento di Capitale in Natura” e, insieme all'Aumento di Capitale in Denaro, gli “Aumenti di Capitale”) da liberarsi mediante conferimento, in favore di B.F. S.p.A. e da parte di Società Agricola Tenuta il Cicalino S.r.l. (la “Conferente”), della partecipazione rappresentativa dell'intero capitale sociale di Cicalino Green Soc. Agricola S.r.l. (rispettivamente, la “Partecipazione NewCo” e “NewCo”), società a responsabilità limitata il cui capitale sociale è integralmente detenuto dalla conferente, con sede in Massa Marittima (Grosseto), località il Cicalino, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto, codice fiscale e partita IVA 01650370537 (il “Conferimento”).

Si comunica, altresì, che il Consiglio di Amministrazione di BF, nel corso dell'odierna riunione, ha conferito mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione, professoressa Rossella Locatelli, per provvedere alla convocazione dell'Assemblea straordinaria degli azionisti della Società chiamata a deliberare in merito alle proposte relative all'Aumento di Capitale in Denaro e all'Aumento di Capitale in Natura.

In data odierna, previa approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di BF, la Società e la Conferente hanno sottoscritto un accordo quadro che disciplina le attività propedeutiche e/o funzionali alla realizzazione dell'Aumento di Capitale in Natura e del Conferimento, nonché le condizioni e modalità di esecuzione (l'“Accordo Quadro”).

Per quanto concerne le condizioni al perfezionamento del Conferimento e dell'Aumento di Capitale in Natura, “l'Accordo Quadro prevede che l'obbligazione delle parti di procedere al Conferimento sia subordinata al verificarsi – entro il 31 gennaio 2020, salva la rinuncia di cui infra – di alcune condizioni sospensive, patuite nell'esclusivo interesse di BF e, pertanto, rinunciabili in ogni momento, in tutto o in parte, dalla Società, e in particolare:



(i) l'esecuzione, da parte della Conferente, del conferimento ai sensi dell'articolo 2465 del Codice Civile, in favore di NewCo, dell'azienda con cui la Conferente svolge la propria attività agricola e agrituristica (eccetto alcuni beni non di interesse per BF) (l'"Azienda");

(ii) l'invio di comunicazioni e/o l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e funzionali al Conferimento NewCo e al Conferimento BF, ivi inclusi quelli inerenti i contratti di finanziamento ricompresi nel perimetro dell'Azienda;

(iii) la consegna alla Società, da parte della Conferente, di copia della polizza assicurativa che la Conferente, ai sensi dell'Accordo Quadro, deve stipulare con una compagnia di assicurazione a copertura di tutti gli obblighi di indennizzo contrattualmente assunti dalla Conferente; e

(iv) la liberazione di alcuni immobili, inclusi nel perimetro dell'Azienda, da una ipoteca sugli stessi gravante, concessa a garanzia di un contratto di finanziamento di cui è parte la Conferente e che resterà in capo alla stessa ad esito del Conferimento NewCo;

(v) l'ottenimento dall'Agenzia delle Entrate competente, prima della data del Conferimento, di un certificato ex articolo 14 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, numero 472, che attesti l'assenza di contestazioni fiscali in corso o di debiti fiscali insoddisfatti relativamente a NewCo e all'Azienda di importo superiore a Euro 10.000.

L'Accordo Quadro prevede, inoltre, che il perfezionamento dell'Aumento di Capitale in Natura sia risolutivamente condizionato a:

(i) il mancato tempestivo rilasciato, da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., di un parere di congruità senza rilievi sul prezzo di emissione delle Nuove Azioni Liberate in Natura ai sensi degli articoli 2441, sesto comma, del Codice Civile e 158 del TUF, entro i termini di pubblicazione previsti dalla normativa applicabile; e

(ii) la mancata approvazione, da parte dell'assemblea straordinaria di BF, dell'Aumento di Capitale in Natura, entro il 29 febbraio 2020.

Le condizioni risolutive sono state pattuite nell'interesse di entrambe le parti. Ai sensi dell'Accordo Quadro, la condizione risolutiva sub punto (i) che precede è rinunciabile, per iscritto, in ogni momento dalla Società e dalla Conferente congiuntamente.

Infine, ai sensi dell'Accordo Quadro, "la Conferente ha assunto, nei confronti della Società, l'impegno, per un periodo di ventiquattro mesi a decorrere dalla data di assegnazione delle Nuove Azioni, a non effettuare operazioni di vendita o comunque



*atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, le Nuove Azioni Liberate in Natura. Si precisa che non sono ricompresi in tale limitazione, inter alia, i trasferimenti a favore di un soggetto, direttamente o indirettamente, controllante la, controllato da o soggetto a comune controllo con, la Conferente ovvero a una società o ente controllato, direttamente o indirettamente, dal soggetto controllate la Conferente, ove per controllo si fa riferimento alla nozione di cui all'articolo 2359, comma 1, numeri 1, 2 e 3, del Codice Civile”.*

Per quanto concerne le tempistiche, *“il Consiglio di Amministrazione prevede che l’Aumento di Capitale in Natura possa essere eseguito indicativamente entro la fine dell’esercizio in corso o le prime settimane dell’esercizio 2020, mentre l’Aumento di Capitale in Denaro possa essere eseguito nel mese di gennaio 2020.*

*Con particolare riferimento all’Aumento di Capitale in Natura, si precisa che, secondo quanto allo stato ipotizzato, si prevede di dare esecuzione allo stesso e alla relativa liberazione mediante il Conferimento a valle della riunione assembleare chiamata ad approvare l’Aumento di Capitale in Natura e subordinatamente alla relativa approvazione. Successivamente all’esecuzione dello stesso, e compatibilmente coi tempi tecnici necessari, le Nuove Azioni Liberate in Natura saranno assegnate alla Conferente”.*



## **5 Documentazione ed informazioni utilizzate**

Il sottoscritto perito ha predisposto l’incarico acquisendo le informazioni necessarie attraverso l’esame della documentazione resa disponibile direttamente dalla “Azienda agricola Tenuta il Cicalino S.r.l.” quale società conferente e dalla “Cicalino Green Società Agricola S.r.l.” quale società interamente partecipata.

In particolare, lo scrivente ha esaminato:

- Copia dell’atto costitutivo e dello statuto della società Cicalino Green Società Agricola S.r.l.;
- Bilancio di verifica alla data del 8 novembre 2019 della società Cicalino Green Società Agricola S.r.l.;
- Visura Ordinaria società Cicalino Green Società Agricola S.r.l.
- Documento informativo datato 13 novembre 2019 e predisposto, su base volontaria, ai sensi dell’articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera numero 17221 del 12 marzo 2010;
- Comunicato Stampa BF del 13 novembre 2019;

- Informative di dettaglio richieste di volta in volta dal perito e ritenute necessarie all'espletamento del presente incarico.

## **6 Valore della Partecipazione conferita**

### **6.1 Il metodo utilizzato nella valutazione del ramo d'azienda conferito in Cicalino Green Srl Società Agricola**

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa che impone al sottoscritto di eseguire un'analisi sulla conformità dei contenuti ai principi e criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento, il sottoscritto ha analizzato la perizia datata 23 ottobre 2019, redatta ai fini del conferimento, ai sensi del primo comma dell'art. 2465 c.c. avente ad oggetto il ramo d'azienda di proprietà della società Tenuta Il Cicalino Srl da conferire in una Newco denominata Cicalino Green Srl Società Agricola, perizia giurata in data 27 novembre 2019.

Si dà atto che la citata valutazione è stata condotta in conformità "ai principi ed ai criteri generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento"; l'elaborato contiene, infatti, la puntuale indicazione dei criteri adottabili, della ragione per cui nella circostanza si è scelto il criterio adottato, e l'iter logico che ha condotto alla determinazione del valore equo, oltre a riferirsi alla data del 30 settembre 2019, data che al momento della redazione della presente perizia è inferiore al termine semestrale previsto dal comma 2 lettera b) .

Per quanto concerne la metodologia si precisa che il ramo de quo è stato periziato attraverso l'uso del metodo patrimoniale semplice, prendendo a riferimento il bilancio infrannuale fornito all'Esperto con riferimento alla data del 30 settembre 2019. Da tale perizia emerge un valore corrente pari ad euro 10.791.077, arrotondato ad euro 10.700.000, valore che ha poi subito una riduzione ad euro 9.300.000.

In ordine al periodo di riferimento delle poste contabili, invece, si osserva che i dati del ramo conferito sono aggiornati al 30 settembre 2019 e che l'aumento di capitale della società Cicalino Green verrà conseguito a seguito della valorizzazione delle poste in oggetto a valori correnti. Le differenze contabili, inevitabili all'atto di recepimento, saranno controbilanciate dai rapporti creditori/debitori che lasceranno inalterato il valore del patrimonio netto della società, che verrà pertanto assunto esattamente pari, o al limite inferiore, a quello della perizia del ramo.



In tale sede, onde evitare inutili ripetizioni, si ritiene corretto rinviare alla prima perizia per l'analisi delle varie poste, perizia che come già significato è allegata, e parte integrante, della corrente valutazione.

In ultimo si significa che dalla situazione contabile fornita al sottoscritto, aggiornata alla data dell'8 novembre 2019, emerge un valore netto contabile della società Cicalino Green, riespresso a valori correnti (senza considerare il ramo conferito, non essendosi perfezionato il conferimento) pari ad euro 7.428,22 costituito in via principale dalla liquidità presente nel conto bancario acceso con Banca Tema\_Terre Etrusche e di Maremma.

Ai fini della valutazione de quo si ritiene utile ripercorrere le conclusioni di cui alla precedente perizia:

*“Nella tabella seguente si riporta la sintesi delle risultanze rivenienti dall'applicazione dei metodi utilizzati.*

METODO	VALORE RAMO CONFERITO
Patrimoniale semplice	10.700.000,00 €

*Tale valore va tuttavia ridotto per considerare l'effetto del conferimento di beni immobili sui quali grava ipoteca a garanzia di un mutuo bancario che, al contrario, non è incluso nel ramo oggetto di conferimento; tale finanziamento, come già in precedenza indicato, alla data del 30 settembre 2019 presenta un debito residuo pari a euro 2.727.767 e, per quanto interessa della presente, il sottoscritto ritiene prudentiale ridurre il valore del ramo aziendale di un importo pari 50% del debito residuo.*

METODO	VALORE RAMO CONFERITO	RIDUZIONE	VALORE FINALE
Patrimoniale semplice	10.700.000,00 €	1.363.883,00 €	9.336.117,00 €

*Alla luce di quanto detto, considerata la riduzione pari al 50% del debito residuo del finanziamento ipotecario con MPS, il sottoscritto può affermare che il valore economico attribuibile al ramo dell'azienda oggetto di conferimento, risulta iscrivibile fino ad un valore pari ad euro 9.336.117, arrotondato ad euro 9.300.000.”*



Ai fini del valore complessivo della partecipazione nella società B.F. S. p. a, oggetto della presente valutazione, visti gli accordi contrattuali sottoscritti dalle parti coinvolte nell'operazione, il sottoscritto ritiene corretto attribuire un valore di **euro 10.700.000,00.**

Tale valore, emergente dalla prima perizia, non sconta la riduzione conseguente ai beni gravati da ipoteca illustrata nelle conclusioni, poiché come condizione sospensiva di realizzo dell'operazione de quo vi è *“la liberazione di alcuni immobili, inclusi nel perimetro dell'Azienda, da una ipoteca sugli stessi gravante, concessa a garanzia di un contratto di finanziamento di cui è parte la Conferente e che resterà in capo alla stessa ad esito del Conferimento NewCo;”*

Nel caso in cui tale condizione non dovesse verificarsi, verrebbe a cadere l'intero accordo quadro e tale perizia non avrebbe alcun significato o materiale utilizzo.

In ultimo si ritiene corretto precisare che da una valutazione effettuata alla data dell'ultimo bilancio di verifica disponibile (data di riferimento 8 novembre 2019), il valore della società Cicalino Green risulta essere pari ad euro 7.428.

Tale voce, che si compone per euro 7.500 di liquidità bancaria, per euro 188 di credito iva e per euro 260 di fatture da ricevere, è un valore irrisorio, vista anche la sostanziale inattività della Società.

Per tale ragione il sottoscritto ritiene corretto approssimare il valore della partecipazione a quello del ramo di azienda conferito.

## 7 Conclusioni

In virtù dell'analisi e delle considerazioni sopra condotte, il sottoscritto perito ritiene che le metodologie di analisi adottate nella valutazione dell'Esperto, ai sensi del 2465 c.c., risultano coerenti con metodi di valutazione diffusamente applicati nella prassi professionale e validati dalla dottrina professionale. Il sottoscritto ritiene altresì che le metodologie valutative adottate siano idonee a misurare il valore di stima del ramo di azienda oggetto di valutazione.

Sulla base di tali premesse, assumendo che il conferimento del ramo di azienda nella società Cicalino Green venga realizzato e che vi sia la liberazione dei beni dalle garanzie ipotecarie, il sottoscritto ritiene di poter attribuire alla partecipazione oggetto della presente valutazione, **un valore economico fino ad un massimo di Euro 10.700.000.** Visto il disposto dell'articolo 2.343 ter, si rammenta che la valutazione dell'esperto sulla base della quale si fonda la presente perizia è riferita alla data del 30 settembre 2019, data che va tenuta a riferimento ai sensi del comma 2 lettera b) dell'articolo de quo.



Perugia, 27 novembre 2019

In fede

Prof. Dott. Andrea Nasini

A circular professional stamp of the Italian Order of Chartered Accountants (Ordine degli Esperti Contabili) in Perugia. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PERUGIA" around the perimeter and "Dottore Commercialista" in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ALLEGATI:

-Perizia di stima ramo di azienda "Tenuta il Cicalino S.r.l." ex. art 2465 c.c. del 23 ottobre 2019;

-Perizia di stima beni immobili oggetto del ramo di azienda "Tenuta il Cicalino S.r.l."

**Prof. Dott. Andrea Nasini**

*Dottore Commercialista - Revisore Legale  
Professore Aggregato - Dipartimento di Economia  
Università degli Studi di Perugia  
Viale Enzo Paolo Tiberi, 8 – 06124 Perugia*

*Relazione di stima del valore economico attribuibile al  
ramo d'azienda di proprietà della società agricola  
ai sensi dell'art. 2465 cc*

**TENUTA IL CICALINO S.R.L.**

*Località Cicalino snc, Massa Marittima  
Capitale sociale euro 3.230.300,00 i.v.*

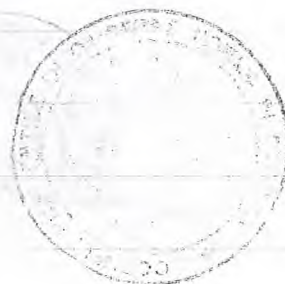
*Iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno  
numero di iscrizione e codice fiscale 01584850539, REA GR-137243*



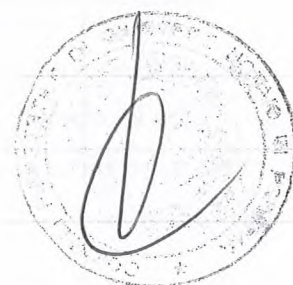


**INDICE:**

1 Premessa	4
2 Oggetto della valutazione	4
3 Alcuni cenni in merito ai principali aspetti aziendali e societari	5
4 Analisi del mercato di riferimento	8
4.1 <i>Contesto economico internazionale</i>	8
4.2 <i>L'area dell'Euro</i>	9
4.3 <i>Contesto economico nazionale</i>	11
4.4 <i>Il panorama agricolo italiano</i>	16
5 Ipotesi, limiti e data di riferimento	18
6 Documentazione ed informazioni utilizzate	21
7 I metodi di valutazione	22
7.1 <i>Analisi dei metodi di valutazione</i>	23
7.2 <i>Scelta del metodo di valutazione</i>	31
8 Situazione Patrimoniale Analitica	33
9 Descrizione e valutazione delle singole poste	37
9.1 <i>Immobilizzazioni Immateriali</i>	37
9.2 <i>Immobilizzazioni Materiali</i>	40
9.3 <i>Immobilizzazioni Finanziarie</i>	45
9.4 <i>Rimanenze</i>	45
9.5 <i>Crediti</i>	47
9.6 <i>Disponibilità liquide</i>	51



<i>9.7 Ratei e risconti attivi</i>	51
<i>9.8 Fondo per rischi ed oneri</i>	52
<i>9.9 Trattamento di Fine Rapporto</i>	54
<i>9.10 Debiti</i>	55
<i>9.11 Ratei e risconti passivi</i>	57
10 Stima del valore economico del patrimonio aziendale	58
<i>Metodo Patrimoniale Semplice</i>	58
11 Risultanze valoriali e stima del valore del Ramo	60
12 Conclusioni	61



## 1 Premessa

Il sottoscritto Prof. Dott. Andrea Nasini, dottore commercialista in Perugia con studio in Viale Enzo Paolo Tiberi 8, iscritto al Registro dei Revisori Legali al n. 120032, è stato incaricato dalla “ Società Agricola Tenuta il Cicalino S.r.l.” (di seguito anche “Il Cicalino” o “la Società”) con sede legale in Massa Marittima, località Cicalino snc, iscritta al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno, numero di iscrizione e codice fiscale 01584850539, numero REA GR-137243, capitale sociale euro 3.230.300,00 (tremilioniduecentotrentamilatrecento virgola zero zero) di procedere ad una stima del valore attribuibile al ramo di azienda relativo all’attività di produzione e vendita di prodotti agricoli ed ad quello di Agriturismo e Turismo rurale.

La presente relazione di stima è stata richiesta ai sensi dell’art. 2465, 1 comma, del codice civile.

## 2 Oggetto della valutazione

Il ramo di azienda oggetto di stima è costituito dall’insieme dei beni e dei rapporti necessari per l’esercizio dell’attività agricola riconducibile alla conduzione, coltivazione del fondo ed attività accessoria di agriturismo. Tali beni possono individuarsi in:

- Immobilizzazioni materiali;
- Immobilizzazioni immateriali;
- Immobilizzazioni finanziarie;
- Crediti (verso clienti);
- Disponibilità liquide;
- Rimanenze di magazzino;
- Personale dipendente in forza alla società conferente, in quanto facente parte del ramo oggetto dell’ipotizzato conferimento, trasferito quindi, ai sensi dell’art. 2112 del codice civile, alla futura conferitaria e con esso il Tfr e le competenze maturate fino alla data di effettuazione dell’operazione di conferimento;
- Debiti verso fornitori, con il consequenziale subentro nei rapporti di fornitura e di utenza in corso;
- Crediti e debiti verso gli istituti di credito con subentro quindi, nelle posizioni creditorie e debitorie, nei rapporti contrattuali e negli affidamenti già facenti capo alla conferente;



- Crediti e debiti verso l'Erario, verso gli Istituti di Previdenza e verso altri, con subentro anche in queste posizioni da parte della conferitaria.

Il ramo d'azienda oggetto di valutazione sarà conferito a una Società neocostituita, denominata Cicalino Green s.r.l. Società agricola, C.F. E P.IVA 01650370537 con sede in Località Cicalino s.n.c. Massa Marittima, Grosseto, avente ad oggetto l'attività di coltivazione di frutti oleosi.

Successivamente, ai sensi dell'art. 2343 ter del codice civile, verrà probabilmente eseguito un ulteriore conferimento della partecipazione in B. F. Spa, società quotata in Borsa.

Si sottolinea che per dotare la conferitaria di quanto necessario allo svolgimento dell'attività agricola verranno trasferiti tutti i contratti funzionali all'esercizio dell'attività oggetto di conferimento oltre che i mezzi agricoli, le attrezzature, i contratti di locazione dei terreni con i titoli PAC<sup>1</sup>, gli impegni derivanti da domande di aiuto dei terreni agricoli, le autorizzazioni e concessioni già in capo all'impresa agricola per lo svolgimento dell'attività.

I singoli elementi patrimoniali oggetto del conferimento saranno descritti nel dettaglio e valutati singolarmente nei paragrafi seguenti.

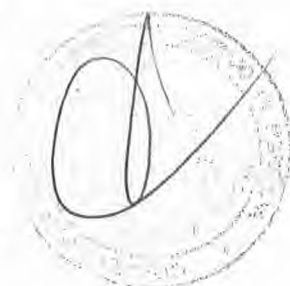
### 3 Alcuni cenni in merito ai principali aspetti aziendali e societari

Prima di passare all'analisi degli elementi dell'attivo e del passivo del ramo agricolo oggetto di conferimento e dei relativi criteri di valutazione, appare utile fornire alcuni cenni in ordine agli aspetti societari più significativi riguardanti l'azienda oggetto di indagine.

La Società agricola Tenuta il Cicalino S.r.l. è stata costituita nel 2015 con denominazione Società Agricola Tenuta il Cicalino S.a.s. di Federico Vecchioni ed Elisabetta Pasinato.

Il Dott. Vecchioni contribuisce alla nascita della società apportando in natura un'azienda agricola denominata "Tenuta Cicalino" mentre la Dott.ssa Pasinato e la Sig.ra Fiorella Lenzi apportano denaro. La società viene iscritta sia alla sezione ordinaria del Registro Imprese che alla sezione speciale, avendo come oggetto esclusivo lo svolgimento di attività agricole ex art. 2135.

<sup>1</sup> La società Tenuta il Cicalino ha correnti contratti di affitto di terreni agricoli e boschi con la società Srl azienda agraria n. uno, con l'azienda agricola Elisabetta Pasinato, e con Pichi Romana e Biccocchi Maurizio.



La stessa società, inoltre, è imprenditore agricolo Professionale (I.A.P.) per mezzo del proprio amministratore dott.ssa Elisabetta Pasinato così come previsto dagli art. 1, comma 3, e 2 del D. Lgs. 99/2004. L'obiettivo principale che si pongono i soci della Cicalino S.a.s. è quello di ristrutturare e rinnovare completamente la Tenuta, sfruttandone le grandi potenzialità derivanti dalla posizione, nel cuore della Toscana, facendone un punto di riferimento tanto nel mercato agro alimentare per la bontà delle proprie coltivazioni quanto turistico, per la posizione e bellezza della sua struttura. Nel perseguimento dei propri obiettivi i Soci ritengono in primis necessario procedere ad un rafforzamento patrimoniale, ed infatti la società subisce una trasformazione omogenea evolutiva a fine 2016, divenendo, al termine dell'operazione straordinaria, la "Società Agricola Tenuta il Cicalino S.r.l."

L'atto, a rogito del Notaio Francesco Luigi Savona di Follonica, è stato iscritto in data 01/01/2017 al Registro Imprese. In detta occasione è stato incrementato il capitale sociale, passato dai 300.000 euro di costituzione a quello post trasformazione di euro 2 milioni.

La Società sia nel 2017 che nel 2018 investe intensamente sia nello sviluppo dell'attività agrituristica che nella cura dei terreni che conduce in coltivazione, sperimentando tecniche all'avanguardia. Tali investimenti hanno richiesto e richiedono un ingente impegno in termini di liquidità. Per questo motivo è stata volontà dei soci procedere, ad Aprile 2017, ad un aumento di capitale sociale complessivo di euro 300.000 con un sovrapprezzo di euro 1.200.000,00, da offrirsi preliminarmente ai soci. L'aumento di capitale, scindibile, si è perfezionato a febbraio 2018 con un aumento effettivo di euro 230.300 e versamento, proporzionato, del sovrapprezzo.

La necessità di un nuovo aumento si è riproposta a luglio 2018, mese in cui l'assemblea dei soci, con verbale a rogito del notaio Monica Polizzano di Roma ha deliberato un nuovo aumento di capitale per complessivi euro 5.000.000,00 di cui euro 1.000.000 a capitale ed euro 4.000.000 a sovrapprezzo, da versarsi contestualmente ed in proporzione alle quote di aumento mano a mano sottoscritte. Il procedimento si è concluso con l'intera sottoscrizione dell'aumento deliberato. Alla data odierna la compagine sociale della Società risulta essere la seguente:

Proprietà	Valore Quota €	Quota %
Lenzi Fiorella	2.000,00	0,06%
OCRIM - Società per l'Industria Meccanica Spa	30.000,00	0,93%
Pasinato Elisabetta	2.000,00	0,06%
Vecchioni Federico	2.296.300,00	71,09%
Agricoltura e Turismo Srl	900.000,00	27,86%
<b>Totale</b>	<b>3.230.300,00</b>	<b>100,00%</b>



L'organo amministrativo risulta essere composto dal Dott. Federico Vecchioni e dalla Dott.ssa Elisabetta Pasinato, i quali sono entrambi legali rappresentanti dell'impresa. La forma governativa prescelta è pluripersonale individuale disgiuntiva sia per gli atti di ordinaria amministrazione che di straordinaria amministrazione, salvo alcune specifiche operazioni per le quali, invece, è prevista la forma congiunta<sup>2</sup>.

La società svolge la propria attività agricola in un contesto rurale di rara bellezza. La tenuta sorge ai piedi del borgo medioevale di Massa Marittima, in provincia di Grosseto, e si sviluppa all'interno di una riserva agrituristica venatoria. La tenuta si estende per oltre 300 ettari di terra, la gran parte oggetto di coltivazione di oliveti, vigneti e robinia. La parte incolta è principalmente caratterizzata dalla presenza di una cava di argilla per il cui sfruttamento la Società è titolare unica di un'autorizzazione rilasciata dal Comune di Grosseto, e da due laghi artificiali. Una piccola porzione è stata lasciata a riposo e adibita a bosco.

Il complesso della tenuta è costituito da ben sei nuclei poderali, ognuno con la propria area abitativa, unitamente alla villa padronale, retaggio del secolo scorso in cui la coltivazione dei fondi veniva regolata secondo gli accordi mezzadrili.

Tutte le strutture abitative sono state completamente ristrutturate e, ad oggi, sono il fulcro dei sei caratteristici poderi<sup>3</sup> che, nella cornice della campagna toscana, hanno una potenzialità ricettiva di ben 103 posti letto.

A completamento del complesso immobiliare vi sono, inoltre, due ulteriori fabbricati nei quali vi sono altrettante palestre munite di spogliatoi con docce e tre saune.

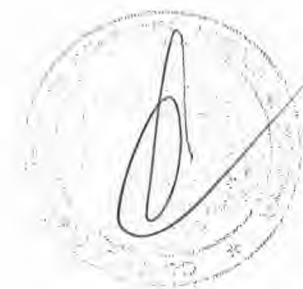
Al servizio e completamento della struttura ricettiva vi sono cinque piscine, di cui tre dotate di vasca idromassaggio, una riscaldata e coperta, un campo da calcetto e due sale congressi, con una capienza complessiva di 150 posti.

Parallelamente la Tenuta ha investito nell'attività agricola di produzione di olio e vino. Il primo, in particolare, è il fiore all'occhiello dell'attività, essendo prodotto grazie all'incrocio di più colture olearie (Morsiolo, Pendoino, Leccino e Frantoio) i cui frutti, sapientemente miscelati insieme, danno vita al prestigioso olio della Tenuta.

In fase di sviluppo è invece la produzione di Vino che la Tenuta ha già da tempo avviato, ottenendo un buon riscontro sia in termini di gradimento che di vendite. Elemento differenziale che contraddistingue le produzioni della Tenuta è la combina-

<sup>2</sup> Trattasi in particolare di atti di trasferimento di beni immobili e mobili, contratti di mutuo e altri finanziamenti per un importo superiore ad euro 3.000.000 e 3.500.000.

<sup>3</sup> I poderi sono i seguenti: Podere il Cicalino, Podere il Ceppo, Podere Poderino, Parco dei Lecci, Podere Le Lame, e Podere Nuovo.



zione della minuziosa attenzione ad ogni singolo processo lavorativo con la passione dei soci nella ricerca di nuove tecnologie al servizio dell'attività produttiva.

## 4 Analisi del mercato di riferimento

### 4.1 Contesto economico internazionale

Sulle prospettive dell'economia internazionale continuano a gravare i rischi connessi con un ulteriore inasprimento delle tensioni commerciali globali e con un rallentamento della crescita in Cina. Permangono le incertezze circa i tempi e le modalità dell'uscita del Regno Unito dall'Unione europea (Brexit)<sup>4</sup>.

Le prospettive dell'economia globale appaiono deboli, nonostante la crescita registrata nel primo trimestre del 2019. Tra i paesi avanzati, negli Stati Uniti e in Giappone l'espansione del prodotto nei primi tre mesi di quest'anno è stata determinata soprattutto dal calo delle importazioni e dall'accumulo delle scorte, in un contesto di debolezza della domanda finale interna. In Brasile, in India e in Russia l'espansione del PIL ha rallentato nel primo trimestre; in Cina la crescita è rimasta stabile, ma gli indicatori congiunturali più recenti segnalano una decelerazione dell'attività in primavera.

Il commercio mondiale ha subito un'ulteriore contrazione nei primi tre mesi del 2019 (-0,8 per cento in ragione d'anno secondo nostre stime); sono diminuite le importazioni degli Stati Uniti, del Giappone e dell'Asia emergente, in particolare della Cina, mentre quelle dell'area dell'euro hanno registrato un moderato incremento. Sull'andamento degli scambi internazionali pesano sia le restrizioni commerciali adottate a partire dallo scorso anno sia il conseguente deterioramento degli investimenti e del clima di fiducia delle imprese.

Nel mese di maggio l'amministrazione statunitense ha inaspettatamente innalzato dal 10 al 25 per cento i dazi su circa 200 miliardi di dollari di prodotti importati dalla Cina, che a sua volta ha aumentato le tariffe su circa 60 miliardi di dollari di importazioni dagli Stati Uniti. Il presidente americano ha ipotizzato l'applicazione di ulteriori misure protezionistiche anche nei confronti di altri paesi, contribuendo ad accentuare i timori di una guerra commerciale, solo parzialmente mitigati dal recente annuncio di una ripresa dei negoziati fra Stati Uniti e Cina. L'amministrazione statunitense ha rinviato la decisione riguardo un



<sup>4</sup> Fonte: Bollettino Economico n. 3 – 2019 (luglio) della Banca d'Italia.

eventuale inasprimento delle tariffe sulle importazioni di automobili e componenti; tale misura penalizzerebbe in modo marcato le esportazioni dei paesi dell'Unione europea.

L'inflazione al consumo si mantiene moderata nelle principali economie avanzate, nonostante le condizioni generalmente buone del mercato del lavoro. Le aspettative di inflazione a lungo termine desunte dai rendimenti sui mercati finanziari sono scese sia negli Stati Uniti sia nell'area dell'euro.

Secondo le previsioni diffuse in maggio dall'OCSE, nell'anno in corso il PIL mondiale rallenterebbe al 3,2 per cento: la debolezza del settore manifatturiero, soprattutto nelle economie più esposte al commercio internazionale, sarebbe solo in parte compensata dall'espansione dell'attività nel settore dei servizi e dalle misure di sostegno alla crescita adottate da alcuni paesi, in particolare dalla Cina. Le nostre stime per il commercio mondiale sono state riviste al ribasso; la crescita nel 2019 sarebbe pari all'1,5 per cento, in netto calo rispetto al 4,1 dello scorso anno.

Sulle prospettive dell'economia mondiale, oltre ai rischi di un ulteriore inasprimento delle tensioni commerciali, permangono quelli connessi con un rallentamento superiore alle attese in Cina e con le incognite su tempi e modalità della Brexit.

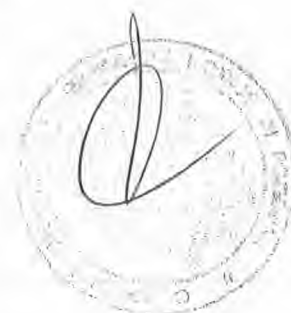
I prezzi petroliferi, dopo il recupero nei primi mesi dell'anno, sono scesi in primavera. Hanno risentito di un aumento della produzione in alcuni paesi, in particolare negli Stati Uniti, nonché della debolezza della congiuntura internazionale.

In tale contesto, all'inizio di luglio i paesi OPEC+ hanno concordato di estendere fino a marzo del 2020 i tagli alla produzione stabiliti a dicembre dello scorso anno.

Nella riunione conclusa il 19 giugno la Riserva federale ha lasciato inalterati i tassi di riferimento, rivedendo però al ribasso le previsioni di inflazione per il biennio 2019/2020 e segnalando la possibilità di future riduzioni dei tassi. Le quotazioni dei contratti swap sui federal funds prefigurano un calo dei tassi entro l'anno.

#### 4.2 L'area dell'Euro

Nonostante la lieve accelerazione all'inizio del 2019, l'attività economica nell'area dell'euro resta debole e soggetta a rischi al ribasso. L'inflazione rimane su valori contenuti. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea (BCE) ha prolungato l'espansione monetaria e ha avviato la discussione sulle ulteriori mi-





sure espansive che dovranno essere adottate in assenza di miglioramenti del quadro macroeconomico.

In giugno l'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che stima la dinamica di fondo del prodotto, si è mantenuto su livelli molto contenuti. I PMI segnalano una contrazione dell'attività nel settore manifatturiero e una crescita moderata in quello dei servizi. Le attese delle imprese sulle vendite all'estero sono deboli, in particolare in Germania.

Sulla base delle proiezioni elaborate in giugno dalle banche centrali dell'Eurosistema, il PIL aumenterebbe dell'1,2 per cento nel 2019 e dell'1,4 per cento all'anno nel biennio 2020-21 (circa 0,3 punti percentuali in meno rispetto a quanto previsto in marzo). Su queste proiezioni gravano rischi al ribasso.

Nelle proiezioni formulate in giugno dagli esperti dell'Eurosistema le previsioni di inflazione per il 2019 sarebbero pari all'1,3 per cento nella media dell'anno; nel 2020 e nel 2021 la crescita dei prezzi si porterebbe all'1,4 e all'1,6 per cento, rispettivamente.

Il Consiglio direttivo della BCE ha annunciato misure espansive: ha esteso l'orizzonte minimo entro il quale si attende di mantenere invariati i tassi di riferimento e ha confermato la decisione di reinvestire interamente il capitale rimborsato sui titoli in scadenza nell'ambito del programma ampliato di acquisto di attività finanziarie (Expanded Asset Purchase Programme, APP) per un prolungato periodo di tempo dopo il primo rialzo dei tassi ufficiali. Ha inoltre comunicato i dettagli delle nuove operazioni di rifinanziamento a più lungo termine (Targeted Longer-Term Refinancing Operations, TLTRO3), con l'obiettivo di contribuire a mantenere condizioni monetarie espansive.

È stato inoltre sottolineato che, in assenza di miglioramenti nel quadro macroeconomico, sarà necessario un ulteriore stimolo monetario, considerando tutti gli strumenti a disposizione. Sulla base dei dati destagionalizzati e corretti per l'effetto contabile delle cartolarizzazioni, in maggio i prestiti alle società non finanziarie nell'area dell'euro hanno accelerato al 4,7 per cento sui tre mesi in ragione d'anno; la dinamica del credito alle imprese è stata sostenuta in Germania e in Francia, debole in Spagna e lievemente negativa in Italia. L'espansione dei finanziamenti alle famiglie si è mantenuta solida (3,3 per cento sui tre mesi in ragione d'anno, nella media dell'area).

In maggio il costo dei nuovi prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e alle imprese si è leggermente ridotto (all'1,7 e all'1,6 per cento, rispettivamente); la dispersione dei tassi di interesse tra paesi resta contenuta.



### 4.3 Contesto economico nazionale

Dopo il modesto incremento registrato nei primi tre mesi del 2019, in primavera l'attività economica in Italia sarebbe rimasta stazionaria o leggermente diminuita; la debolezza del ciclo industriale, che riflette soprattutto il perdurare delle tensioni commerciali a livello internazionale, sarebbe stata solo in parte controbilanciata dall'andamento favorevole dell'attività nei servizi e nelle costruzioni.

Nel primo trimestre l'attività è stata sostenuta dall'interscambio con l'estero, dagli investimenti in costruzioni e dai consumi, ma è stata frenata dal decumulo delle scorte e dalla riduzione degli investimenti in macchinari, attrezzature e mezzi di trasporto. Il forte calo delle importazioni è imputabile principalmente alla flessione della domanda di mezzi di trasporto. L'aumento del valore aggiunto è stato robusto nelle costruzioni, moderato nell'industria in senso stretto; l'attività si è invece contratta nei servizi.

Secondo le informazioni finora disponibili, nel secondo trimestre il PIL sarebbe rimasto stazionario o in lieve diminuzione. L'indicatore Ita-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che coglie la dinamica di fondo dell'economia italiana, è diminuito, risentendo delle prospettive incerte del commercio internazionale e della debolezza del ciclo manifatturiero in particolare in Italia e in Germania, paesi accomunati da forti legami produttivi e commerciali.

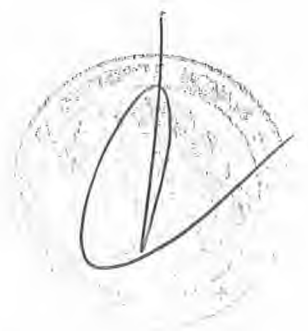
#### 4.3.1 Le imprese

Gli indicatori congiunturali disponibili segnalano che la produzione industriale sarebbe tornata a scendere nel secondo trimestre, dopo essere aumentata in inverno. Le imprese prefigurano nei prossimi mesi un rallentamento della domanda, a causa del deteriorarsi della componente estera, e indicano un modesto incremento dei piani di investimento per il complesso dell'anno.

In maggio l'attività industriale è cresciuta dello 0,9 per cento, grazie al rimbalzo della produzione di beni strumentali e di consumo, recuperando solo parzialmente il calo dei due mesi precedenti; sulla base delle nostre stime per giugno, nel complesso del secondo trimestre la produzione industriale sarebbe diminuita dello 0,7 per cento.

L'indice di fiducia delle imprese manifatturiere è peggiorato in giugno, risentendo del deterioramento dei giudizi sugli ordini e delle attese di produzione; nei servizi gli indicatori qualitativi prefigurano un marginale aumento dell'attività.

Il numero delle compravendite di abitazioni ha continuato a salire nei mesi invernali (0,4 per cento); la discesa dei prezzi tuttavia non si è ancora arrestata. Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia realizzato in mag-



gio segnala che le prospettive degli operatori sull'evoluzione del mercato immobiliare sono rimaste favorevoli nel breve e nel medio termine.

Sulla base dei dati diffusi dall'Istat, nel primo trimestre del 2019 la quota dei profitti delle imprese (definita dal rapporto tra risultato lordo di gestione e valore aggiunto, entrambi annualizzati mediante somma degli ultimi quattro periodi) è diminuita nel confronto con il periodo precedente risentendo dell'aumento del costo del lavoro. Anche la capacità di autofinanziamento (definita dal rapporto tra risparmio lordo e valore aggiunto) si è ridotta. L'avanzo finanziario in rapporto al valore aggiunto si è mantenuto invariato per effetto della flessione della spesa in conto capitale. Il debito complessivo delle imprese in percentuale del PIL ha registrato un ulteriore calo, collocandosi al 68,7 per cento.

#### 4.3.2 *Le famiglie*

Nonostante il robusto recupero del reddito disponibile, nei primi tre mesi del 2019 la spesa delle famiglie è cresciuta solo di poco; la propensione al risparmio è tornata ad aumentare. Le informazioni congiunturali più recenti suggeriscono una crescita debole dei consumi anche nel secondo trimestre.

Secondo nostre stime basate sulle informazioni congiunturali più recenti, in primavera i consumi sarebbero cresciuti a un ritmo molto contenuto; la spesa per beni non durevoli avrebbe ristagnato. I consumi durevoli, che rappresentano circa un decimo della spesa delle famiglie, avrebbero invece fornito un contributo positivo, connesso con il forte aumento delle immatricolazioni di automobili. Dopo il temporaneo incremento in maggio, l'indice di fiducia delle famiglie è tornato a diminuire, proseguendo la tendenza in atto dalla fine del 2018. Le attese sulla situazione economica generale e sull'occupazione sono peggiorate.

Nel primo trimestre del 2019 il debito delle famiglie italiane in rapporto al reddito disponibile è rimasto sostanzialmente invariato (61,1 per cento, un livello ben al di sotto di quello medio dell'area dell'euro (94,1 per cento). L'incidenza sul reddito disponibile degli oneri sostenuti per il servizio del debito (spesa per interessi e restituzione del capitale) si è confermata attorno al 10 per cento.

Nei mesi primaverili il costo medio dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è rimasto su livelli contenuti (1,9 per cento a maggio).

#### 4.3.3 *Il mercato del lavoro*

Nei primi mesi dell'anno l'occupazione è leggermente aumentata; sono cresciute le ore lavorate, soprattutto nell'industria in senso stretto. Il tasso di disoccupazione è diminuito; le retribuzioni contrattuali hanno rallentato.



Nei primi tre mesi dell'anno l'occupazione è salita in misura modesta, recuperando solo in parte la flessione del trimestre precedente. Sulla base dei risultati preliminari della Rilevazione sulle forze di lavoro, il numero degli occupati sarebbe cresciuto anche nel bimestre aprile-maggio.

La lieve espansione dell'occupazione registrata nel primo trimestre è stata trainata dalla componente alle dipendenze. In base ai dati amministrativi di fonte INPS sui rapporti di lavoro subordinato, la crescita ha riguardato soprattutto le posizioni a tempo indeterminato, il cui incremento ha riflesso, come nei trimestri precedenti, la trasformazione di contratti a tempo determinato. La stabilizzazione dei rapporti a termine ha beneficiato della crescita del tasso medio di trasformazione, favorito dal nuovo quadro normativo che nella seconda parte del 2018 ha introdotto maggiori vincoli sull'utilizzo dei contratti a termine; vi ha contribuito anche l'elevato numero di contratti temporanei avviati nel biennio 2017-18. Per contro le posizioni a tempo determinato hanno fortemente rallentato, per effetto sia delle nuove normative, sia della debolezza ciclica.

A fronte di un tasso di partecipazione sostanzialmente invariato (al 65,7 per cento), nel primo trimestre dell'anno il tasso di disoccupazione si è ridotto di due decimi di punto, al 10,4 per cento. I dati preliminari della Rilevazione sulle forze di lavoro segnalano che nel corso del bimestre aprile-maggio il tasso di partecipazione si è mantenuto stazionario, mentre è proseguito il calo del tasso di disoccupazione.

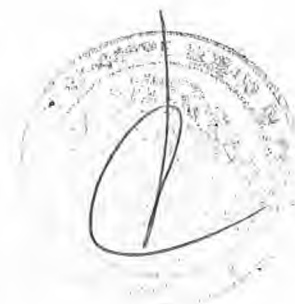
Marcata la crescita del costo del lavoro, che ha risentito di quella degli oneri sociali, dovuta alla scadenza degli incentivi introdotti nel 2015 sui nuovi contratti tempo indeterminato.

#### 4.3.4 Le banche

La dinamica del credito è ancora positiva e solida per le famiglie, ma lievemente negativa per le imprese.

In maggio l'incremento sui tre mesi del credito al settore privato non finanziario è stato lievemente positivo. Alla robusta espansione dei finanziamenti alle famiglie si è contrapposta una moderata contrazione di quelli alle società non finanziarie.

Rispetto a dodici mesi prima, i prestiti alle imprese sono diminuiti, in misura più accentuata per le società di piccole dimensioni. Questo andamento è stato determinato da una debole crescita del credito nel settore manifatturiero e in quello dei servizi e da una netta contrazione dei finanziamenti alle imprese di costruzioni.



In maggio il costo medio dei nuovi prestiti alle imprese si è collocato all'1,4 per cento; quello dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni all'1,9 per cento, livello lievemente superiore a quello prevalente prima del manifestarsi delle tensioni sul mercato dei titoli di Stato nella primavera dello scorso anno.

Nelle più recenti indagini condotte dall'Istat e dalla Banca d'Italia, le imprese – soprattutto quelle operanti nel settore delle costruzioni e quelle di minore dimensione – riferiscono tuttavia che le condizioni di accesso al credito si sono ulteriormente irrigidite nel secondo trimestre.

Il confronto tra i dati di fine marzo e quelli di fine dicembre dello scorso anno mostra una diminuzione dell'incidenza dei prestiti deteriorati sul totale dei finanziamenti, sia al lordo sia al netto delle rettifiche, in linea con i piani di riduzione; è inoltre lievemente aumentato il tasso di copertura.

#### 4.3.5 *Le prospettive*

In linea con le valutazioni dei principali previsori, le proiezioni per l'economia italiana si basano sull'ipotesi di un indebolimento del commercio mondiale, in un contesto di marcate tensioni commerciali internazionali e di rallentamento dell'attività globale; il commercio recupererebbe gradualmente nel prossimo biennio. La domanda estera di prodotti italiani, ponderata per i mercati di destinazione, si espanderebbe a ritmi molto più contenuti che in precedenza, del 2 per cento nell'anno in corso (dal 3,3 nel 2018), per poi accelerare gradualmente nel biennio 2020-21.

Lo scenario presuppone che le condizioni monetarie si mantengano molto accomodanti, coerentemente con l'orientamento manifestato dal Consiglio direttivo della BCE.

Il quadro previsivo tiene conto delle misure delineate nelle passate manovre di bilancio, inclusa quella per il triennio 2019-2021, e degli ulteriori interventi delineati dal Governo nel DL 34/2019 dello scorso 30 aprile (“decreto crescita”). In conformità con i principi guida sottostanti alle proiezioni dell'Eurosistema, lo scenario si basa, come in passato, su ipotesi tecniche che non includono gli aumenti dell'IVA previsti dalle clausole di salvaguardia, né misure alternative di recupero del conseguente mancato gettito; non si tiene inoltre conto di provvedimenti non ancora definiti con sufficiente grado di dettaglio.

Sulla base di queste ipotesi e alla luce degli andamenti congiunturali più recenti il PIL crescerebbe dello 0,1 per cento nella media del 2019, dello 0,8 per cento nel 2020 e dell'1,0 per cento nel 2021. Entro l'orizzonte di proiezione l'attività economica sarebbe trainata prevalentemente dalla spesa delle famiglie e dalle



esportazioni. Nel triennio di previsione non si completerebbe il riassorbimento dei margini inutilizzati di capacità produttiva.

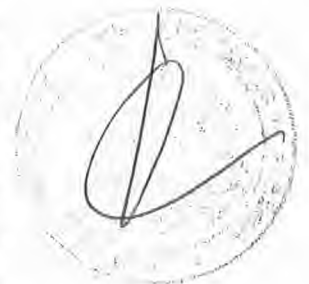
I consumi continuerebbero a espandersi, seppure a ritmi più contenuti rispetto allo scorso triennio, rafforzandosi dalla seconda metà del 2019. L'occupazione aumenterebbe ulteriormente ma a ritmi più moderati, in particolare tra la seconda metà di quest'anno e il 2020. L'andamento risentirebbe anche delle maggiori fuoriuscite dal mercato del lavoro connesse con l'introduzione di nuove forme di pensionamento anticipato, solo in parte sostituite con nuove assunzioni. Il tasso di disoccupazione, diminuito nella prima metà del 2019, si manterrebbe su valori intorno al 10 per cento nel corso del triennio di previsione.

La spesa in beni strumentali diminuirebbe sia quest'anno sia il prossimo, anche a causa dell'esaurirsi degli incentivi fiscali a partire dal 2020, e riprenderebbe a salire nel 2021. La componente degli investimenti in costruzioni continuerebbe invece a espandersi, sostenuta dal graduale miglioramento del mercato immobiliare e dal programmato aumento degli investimenti pubblici.

Le esportazioni di beni e servizi risentirebbero dell'andamento del commercio mondiale, ma le imprese italiane manterrebbero le proprie quote di mercato, come negli ultimi anni. La dinamica delle importazioni sarebbe meno sostenuta, per effetto della debolezza degli investimenti in beni strumentali (la componente della domanda con il maggiore contenuto di input esteri). Ne deriverebbe un aumento dell'avanzo del conto corrente della bilancia dei pagamenti a oltre il 3 per cento del PIL.

L'inflazione scenderebbe allo 0,7 per cento nel 2019 per poi rafforzarsi progressivamente fino all'1,4 per cento nel 2021. I margini di profitto delle imprese continuerebbero a ridursi di poco nell'anno in corso, per tornare a espandersi nel prossimo biennio, grazie al graduale miglioramento delle condizioni cicliche.

Nel complesso le proiezioni sono caratterizzate da rischi orientati al ribasso per la crescita. I rischi di origine esterna restano connessi principalmente con le tensioni sulle politiche commerciali: qualora queste si espandano o si protraggano, oltre a frenare l'attività economica mondiale e in particolare dei nostri partner europei, potrebbero alimentare nuovi episodi di volatilità finanziaria e riflettersi negativamente sulla propensione a investire delle imprese. Sul piano interno, un accentuarsi dell'incertezza riguardo agli orientamenti della politica di bilancio negli anni successivi a quello in corso potrebbe determinare nuove turbolenze sui mercati finanziari e contribuire al deterioramento della fiducia di famiglie e imprese, con ripercussioni sulla dinamica degli investimenti. Un impulso



all'attività economica potrebbe invece derivare dall'avvio di un circolo virtuoso tra aspettative sulla politica di bilancio e condizioni finanziarie.

#### 4.4 Il panorama agricolo italiano

Passando invece ad un'analisi specifica del panorama agricolo italiano, secondo i dati forniti dall'Istat nel comunicato pubblicato il 14 maggio 2019 che fornisce un quadro generale dell'attività nel 2018, il settore dell'agricoltura, silvicoltura e pesca ha registrato una debole ripresa, accompagnato dalla continua crescita dell'industria agroalimentare.

L'agricoltura in senso stretto ha fatto segnare una crescita del volume della produzione dello 0,6% e del valore aggiunto dello 0,8%. Segnali positivi sono emersi per la silvicoltura, con un significativo incremento sia della produzione (+1,5%) sia del valore aggiunto (+1,7%). Meno favorevole è stato il risultato del comparto della pesca, per il quale la produzione è cresciuta dello 0,5% e il valore aggiunto è rimasto sostanzialmente stabile. L'espansione del valore aggiunto dell'industria alimentare, delle bevande e del tabacco è stata robusta, con un incremento del 2,7% in volume e del 2,9% espresso a prezzi correnti. Il complesso del comparto agroalimentare, che include agricoltura, silvicoltura e pesca e l'industria alimentare, ha così segnato una crescita del valore aggiunto dell'1,8% in volume e dell'1,3% a prezzi correnti.

Nel comparto si è formato il 3,9% del valore aggiunto dell'intera economia, somma di una quota del 2,1% del settore primario e dell'1,8% dell'industria alimentare.

Nel 2018 l'occupazione nel settore dell'agricoltura, silvicoltura e pesca, misurata in Unità di lavoro (Ula), è aumentata dello 0,7% rispetto all'anno precedente, a sintesi di una crescita del 2,5% della componente del lavoro dipendente e di un calo dello 0,2% di quella indipendente. Grazie all'andamento positivo dell'industria alimentare (+1,2%), l'input di lavoro del comparto agroalimentare ha registrato un incremento dello 0,8%. I redditi da lavoro dipendente in agricoltura silvicoltura e pesca sono aumentati del 4,2%; in particolare le retribuzioni lorde sono cresciute del 4,0%. Gli investimenti fissi lordi nel settore hanno registrato un significativo incremento (+4,1% in valori correnti e +2,5% in volume).

Il prodotto agricolo con la migliore performance nel 2018 è stato il vino. Con 10,2 miliardi di euro di valore della produzione, l'Italia nel 2018 si è collocata in Europa seconda solo rispetto alla Francia, che ne ha prodotto per 12,6 miliardi. L'88% è stato prodotto nelle aziende agricole (42%) o nelle cooperative agricole



(46%), solo il 12% dall'industria. L'export del vino ha superato i 6 miliardi di euro.

Buono è stato anche il risultato per le coltivazioni industriali, quelle foraggere e floricole, cereali e ortaggi. Un calo si è avuto invece per le produzioni agrumicole e, in misura più lieve, per quelle zootecniche.

La produzione di olio di oliva ha segnato, invece, una drastica riduzione rispetto all'anno precedente (-34,7%), con la massima caduta in Puglia (-48% in valore e -43% in volume). La crisi produttiva è attribuibile, in particolare, alle condizioni climatiche avverse (gelate primaverili e siccità estiva), all'ulteriore diffusione della xilella e alla presenza di attacchi di mosca olearia. Questi due problemi stanno incidendo pesantemente sulla produzione, amplificando l'alternanza tra annate di carica e scarica.

Nel nostro Paese il settore agricolo si caratterizza per una crescente multifunzionalità che risponde alla necessità delle imprese di migliorare la propria posizione competitiva: nel 2018 il valore della produzione realizzata dalle attività secondarie e dalle attività di supporto ha raggiunto quasi il 21% del totale dell'agricoltura. Il valore complessivo delle attività secondarie e delle attività di supporto è aumentato nel corso degli ultimi anni, passando da 6,3 miliardi di euro nel 2000 a circa 11,5 miliardi del 2018. La produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico, biogas, biomasse) ha costituito il 32% del complesso delle attività secondarie, seguita dall'agriturismo (30%). Il valore delle attività secondarie dell'agricoltura ha superato i 4,6 miliardi di euro nel 2018, di cui oltre 1,3 miliardi provenienti dall'agriturismo (comprese le attività ricreative e sociali e le fattorie didattiche) e 1,5 miliardi dalle energie rinnovabili, così suddivise: 63,4% da fotovoltaico, 7,2% da biogas da deiezioni animali e 29,4% da biomasse da attività agricole e forestali

Secondo i dati provvisori ad oggi disponibili, nel 2018 il comparto agricolo, rappresentato nel Conto satellite dell'agricoltura, ha registrato un incremento del volume della produzione dello 0,6% per l'insieme dei 28 paesi dell'Ue. La crescita più rilevante si è registrata in Romania (+11,0%) e in Spagna (+6,6%) e la dinamica è stata positiva anche per Italia (+1,5%) e Francia (+1,2%). La produzione ha subito, invece, una contrazione significativa in Danimarca (-3,8%), Grecia (-3,6%) e Germania (-3,1%).

L'Italia, con un valore aggiunto dell'agricoltura pari a 32,2 miliardi di euro correnti, nel 2018 continua a guidare la classifica europea, ponendosi invece in seconda posizione, dietro alla Francia, in termini di valore della produzione.





PROSPETTO 1. L'AGRICOLTURA ITALIANA DALLA PRODUZIONE AL REDDITO DEI FATTORI: VALORE DELLA PRODUZIONE, VARIAZIONI DI VOLUME, PREZZO E VALORE. Anno 2018 <sup>(1)</sup> milioni di euro correnti, valori percentuali

AGGREGATI	ANNO 2018	VARIAZIONE % DI VOLUME 2018/2017	VARIAZIONE % DI PREZZO 2018/2017	VARIAZIONE % DI VALORE 2018/2017
1 CEREALI	3.753,9	+3,5	+3,6	+7,3
2 PIANTE INDUSTRIALI	834,7	+7,0	-6,1	+0,5
3 PIANTE FORAGGERE	1.774,7	+5,0	+18,8	+24,7
4 ORTAGGI E PRODOTTI ORTICOLI	8.911,6	+2,1	-4,8	-2,8
5 PATATE	619,2	-2,6	-1,4	-4,0
6 FRUTTA	4.618,2	+1,4	+4,2	+5,6
7 VINI	9.366,2	+14,3	+14,3	+30,6
8 OLI D'OLIVA	1.071,1	-36,9	-9,1	-42,6
9 ALTRI PRODOTTI VEGETALI	397,5	+4,0	+2,1	+6,2
10 PRODUZIONE VEGETALE (01 - 09)	31.347,2	+2,9	+3,8	6,8
11 BESTIAME	9.461,9	-1,9	-3,8	-5,6
12 PRODOTTI ZOOTECNICI	6.291,2	+1,8	+0,2	2,0
13 PRODUZIONE ZOOTECNICA (11+12)	15.753,1	-0,5	-2,2	-2,7
14 PRODUZIONE AGRICOLA DI BENI (10+13)	47.100,3	+1,7	+1,7	+3,4
15 PRODUZIONE AGRICOLA DI SERVIZI	5.009,8	+0,4	+0,0	+0,4
16 PRODUZIONE AGRICOLA (14+15)	52.110,1	+1,6	+1,6	+3,1
17 ATTIVITÀ SECONDARIE NON AGRICOLE (NON SEPARABILI)	4.630,4	+1,3	+0,1	+1,3
18 PRODUZIONE DELLA BRANCA DI ATTIVITÀ AGRICOLA (16+17)	56.740,5	+1,5	+1,4	+3,0
19 CONSUMI INTERMEDI	24.472,5	-0,9	+4,4	+5,4
20 VALORE AGGIUNTO LORDO AI PREZZI BASE (18-19)	32.268,0	+2,0	-0,7	+1,3
21 AMMORTAMENTI	11.643,2	-0,9	-0,6	-1,5
22 VALORE AGGIUNTO NETTO AI PREZZI BASE (20-21)	20.624,8	+3,7	-0,8	+2,9
23 REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE	8.123,4			+4,9
24 ALTRE IMPOSTE SULLA PRODUZIONE	615,2			+7,2
25 ALTRI CONTRIBUTI ALLA PRODUZIONE	4.920,4			+16,8
26 REDDITO DEI FATTORI (22-24+25)	24.930,0			+5,3
27 MANODOPERA AGRICOLA TOTALE (in migliaia di ULA)	1.124,3			+0,2
28 - di cui INDIPENDENTI (in migliaia di ULA)	749,6			-1,0
29 - di cui DIPENDENTI (in migliaia di ULA)	374,7			+2,7
30 INDICE DEL DEFLATORE DEL PIL <sup>(2)</sup>			+1,3	
31 INDICATORE DI REDDITO AGRICOLO			+3,7	

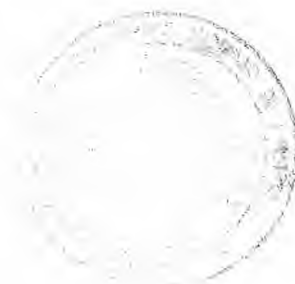
Fonte dati: Istat



## 5 Ipotesi, limiti e data di riferimento

La presente relazione peritale, ed in generale lo svolgimento dell'incarico, devono essere interpretati alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

1. tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state fornite dalla società conferente, che resta pertanto l'unico responsabile dell'accuratezza e completezza delle stesse. Il sottoscritto valutatore non si assume alcuna responsabilità per quanto concerne veridicità e completezza delle informazioni utilizzate;
2. le attività di supporto valutativo sono basate sui dati della situazione economico-patrimoniale al 30 settembre 2019 e la determinazione del valore economico del ramo oggetto di conferimento della società è stata effettuato in riferimento a tale data. Parimenti i dati relativi ai flussi di cassa futuri attesi e gli assunti di base alle proiezioni degli stessi sono stati elaborati sulla base del Piano Industriale approvato e fornito al sottoscritto dagli amministratori della società conferente.



3. l'incarico non prevede né implica alcuna attività di certificazione, asseverazione, né interventi di revisione e certificazione contabile. Tale incarico non prevede né implica, altresì, lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nei documenti e nelle informazioni messe a disposizione dal soggetto che ha conferito l'incarico. Conseguentemente la valutazione si è basata esclusivamente sulle indicazioni, informazioni e documentazioni fornite dal management. Quest'ultimo rimane pertanto unico responsabile della veridicità, completezza e correttezza delle informazioni e dei dati forniti, non assumendosi il sottoscritto valutatore alcuna responsabilità circa eventuali inesattezze, imprecisioni o errori al verificarsi dei quali il valore economico determinato nel presente documento deve considerarsi compromesso.

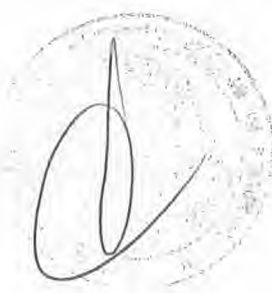
4. i dati relativi agli immobili (Fabbricati, Terreni) e alcuni beni mobili (arredamento) si basano sulla perizia redatta dalla Dott.ssa Lorella Giugliarini, di cui all'Allegato 1, giurata in data 22 ottobre 2019;

5. le condizioni dell'incarico sono tali per cui non è previsto aggiornamento dei risultati ottenuti in relazione ad eventi o informazioni rese disponibili successivamente al completamento dell'incarico stesso;

6. tutta la documentazione utilizzata e/o prodotta nel corso dell'attività ha natura riservata e non sarà resa nota o altrimenti messa a disposizione di terzi esterni senza preventivo assenso;

7. tutte le tabelle contenute nel presente parere sono state predisposte su fogli di calcolo elettronico; nelle stesse, perciò, sono riscontrabili alcune approssimazioni ed arrotondamenti derivanti esclusivamente dalla modalità di esposizione dei dati. Le elaborazioni relative alle analisi quantitative sono state effettuate utilizzando il software Microsoft Excel<sup>®</sup>;

8. il Cliente riconosce e concorda che gli obblighi derivanti dal presente documento (quali esplicitamente previsti nello stesso o derivanti dalla legge) hanno natura di prestazioni d'opera intellettuale senza alcuna garanzia di risultato. Con riferimento a tale aspetto, il sottoscritto non ha nessuna responsabilità nel caso in cui la suddetta operazione di conferimento non venga portata a termine e pertanto, con rife-



rimento all'oggetto del presente lavoro, il predisponente non assumerà funzioni e/o ruoli decisionali che rimangono di esclusiva spettanza e responsabilità della vostra direzione;

9. il ramo di azienda oggetto della presente valutazione è stimato in ipotesi che lo stesso con tutti gli elementi patrimoniali attivi e passivi che lo compongono, possa essere oggetto di conferimento in quanto libero da pesi, oneri e gravami di ogni e qualsiasi natura.

Si evidenzia inoltre quanto segue:

- L'individuazione del ramo aziendale che sarà oggetto di conferimento presuppone il transito di asset immobiliari che sono, ancora ad oggi, oggetto di garanzia ipotecaria di un mutuo che rimarrà in capo alla conferente. Da informazioni acquisite con il management sono state avviate le pratiche per procedere alla sostituzione degli immobili oggetto di ipoteca, in modo da rendere completamente liberi e svincolati gli immobili conferiti. Gli amministratori hanno confermato che al momento del conferimento della partecipazione in BF S.p.a., società capogruppo del Gruppo BF, gli immobili saranno completamente liberi da ipoteche;
- quanto ricercato è il più probabile "valore economico" attribuibile alle varie componenti oggetto di conferimento in quanto considerate come parti di un unico ramo aziendale organizzato per l'esercizio dell'attività di impresa. Con il termine "valore economico", deve intendersi quel valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il capitale economico di una società. In sostanza, rappresenta il valore che può essere negoziato fra un compratore e un venditore in condizioni di assoluta libertà di agire ed in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione. Il valore economico rappresenta quindi un'opinione, sostanzialmente razionale e dimostrabile, connessa all'interpretazione professionale di una realtà complessa. Inoltre, va sottolineato, come il "valore economico" di un ramo aziendale può discostarsi dal "valore soggettivo" in funzione delle prospettive e dell'utilità dell'acquisizione/cessione stessa, per una delle parti coinvolte nell'operazione. Il prezzo di vendita, può, infine differenziarsi dal valore soggettivo, e quindi dal valore economico, in considerazione di fenomeni contingenti relativi alle condizioni di mercato nonché alle motivazioni delle controparti ed alla forza negoziale delle stesse.
- la valutazione sugli elementi attivi e passivi che costituiscono il ramo aziendale oggetto del conferimento, è stata effettuata tenendo in considerazione gli effetti fi-



scali su quei componenti che, sulla base della normativa sui conferimenti attualmente in vigore, non ricevono “riconoscibilità fiscale”. Conseguentemente, si è tenuto conto dei necessari accantonamenti per imposte differite sui plusvalori emersi sugli immobili al fine di tenere in debita considerazione l’effetto fiscale connesso all’indeducibilità dei relativi ammortamenti.

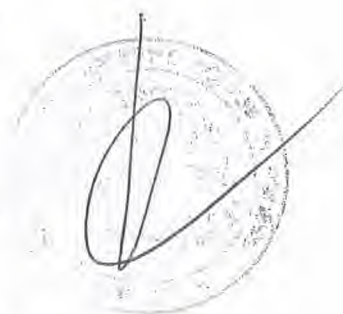
## 6 Documentazione ed informazioni utilizzate

Il sottoscritto perito ha svolto l’incarico acquisendo le informazioni necessarie attraverso l’esame della documentazione resa disponibile direttamente dalla “Azienda agricola Tenuta il Cicalino S.r.l.”

Acquisita tutta la documentazione e gli elaborati contabili occorrenti, sono stati eseguiti i necessari controlli, in seguito ai quali si è potuto esprimere un giudizio favorevole sulla affidabilità, nei limiti di quanto occorrente ai fini della presente relazione di stima, dei dati messi a disposizione.

In particolare, il sottoscritto ha esaminato:

- Copia dell’atto costitutivo e dello statuto;
- Bilancio di verifica alla data del 30 settembre 2019;
- Bilancio CEE al 31 dicembre 2018 approvato dall’assemblea dei soci in data 23 maggio 2019;
- Piano industriale 2019-2024 redatto ed approvato dagli amministratori della Tenuta il Cicalino in data 23/05/2019;
- Elenco operazioni straordinarie (affitti rami d’azienda, fusioni, acquisizioni d’azienda, conferimenti, ecc.) effettuati negli ultimi 5 anni;
- Registro dei beni ammortizzabili al 30 settembre 2019 (costo storico, fondo, vita residua e aliquota di ammortamento per ciascuna classe di cespiti);
- Elenco degli incrementi e decrementi dei beni ammortizzabili intervenuti del corso del 2019;
- Perizie tecniche di stima del complesso immobiliare redatte dalla Dott.ssa Giugliarini di giugno 2018, aprile 2019 e ottobre 2019;
- Ageing dei clienti al 30 settembre 2019, 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2017;
- Dettaglio fondo svalutazione crediti al 30 settembre 2019, 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2017;
- Dettaglio delle rimanenze di magazzino alle date del 30 settembre 2019 e 31 dicembre 2018;
- Centrale rischi Banca d’Italia aggiornata ad agosto 2019 con periodo di osser-



vazione 6 mesi;

- Copia degli estratti conto bancari al 30 settembre 2019;
- Dettaglio Debiti per finanziamenti a medio lungo / termine;
- Copia della dichiarazione dei redditi presentata nel 2017, bozza dichiarazione e calcolo imposte 2018;
- Dettaglio della composizione del credito per imposte anticipate;
- Dettaglio della composizione del fondo imposte differite;
- Dettaglio dei debiti vs/dipendenti e verso gli enti previdenziali;
- Dettaglio composizione TFR;
- Dettaglio dei Fondi rischi ed oneri;
- Schede contabili al 30/09/2019, 31/12/2018 e 31/12/2017;
- Informative di dettaglio richieste di volta in volta dal perito e ritenute necessarie all'espletamento del presente incarico.

## 7 I metodi di valutazione

In generale la dottrina e la prassi professionale hanno elaborato nel corso del tempo varie metodologie finalizzate alla stima e alla valorizzazione del capitale di un'azienda. Nella consapevolezza però che non esiste un metodo valido in assoluto, la scelta della tecnica più corretta da utilizzare deve essere compiuta di volta in volta dall'esperto in relazione alla finalità stessa della stima ed ai profili caratteristici dell'entità oggetto di valutazione. Tra i metodi maggiormente utilizzati vanno menzionati:

- metodologie di tipo patrimoniale (semplici e complesse): mirano all'individuazione del valore delle attività/passività facendo riferimento a valori correnti di mercato;
- metodologie di tipo reddituale/finanziario: mirano all'individuazione del valore dell'attività/passività mediante l'attualizzazione del relativo flusso reddituale/finanziario associato;
- metodologie miste patrimoniali – reddituali;
- metodologie empiriche: mirano all'individuazione del valore dell'attività/passività nei dati espressi dalle transazioni di mercato, sedimentatesi con il tempo, o mediante applicazione di specifiche tecniche valutative introdotte da particolari normative di riferimento.

In linea generale però tutti i metodi sviluppati dalla più autorevole dottrina ed utilizzati dalla migliore prassi professionale per l'analisi di congruenza valoriale, sebbene



profondamente diversi l'uno dall'altro, devono sottostare ad alcune caratteristiche comuni identificabili in:

- razionalità, in quanto la valutazione viene definita sulla base di un processo logico rigoroso e condivisibile;
- dimostrabilità, in quanto le grandezze sottostanti al processo valutativo vengono prescelte in funzione del grado di probabilità nella loro futura manifestazione e devono presentare per ciò stesso una sostanziale credibilità;
- neutralità, intendendosi come tale l'assenza di scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i risultati della stima;
- stabilità, intesa come mancata considerazione di eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

### 7.1 Analisi dei metodi di valutazione

Di seguito vengono riepilogati e descritti i principali metodi utilizzati dalla prassi professionale per la determinazione del valore economico di un'azienda o di un ramo aziendale.

#### Metodo Finanziario

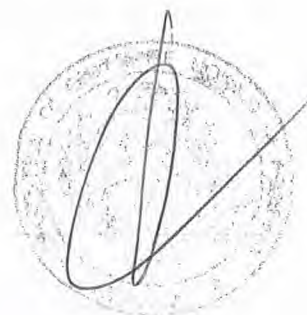
Il metodo finanziario o metodo dei flussi di cassa attualizzati (di seguito DCF), è una metodologia comunemente utilizzata nella prassi valutativa internazionale, in base alla quale il valore di qualsiasi attività è rappresentato dal valore attuale dei flussi di cassa che si attendono.

Premesso che diverse possono essere le modalità di applicazione del metodo in questione, la versione più utilizzata e ritenuta attendibile dalla letteratura e dalla prassi professionale, va sotto il nome di Unlevered Discount Cash Flow la cui applicazione pratica può essere sintetizzata dalla seguente formula sintetica:

$$W = \sum_{t=1}^n \text{Flop}_t (1+i)^{-t} + \text{Pfnetta}$$

dove:

W è il valore economico della Società;



Flop<sub>t</sub> sono i flussi di cassa operativi attesi per gli anni di previsione al lordo delle componenti finanziarie (solitamente stimati sulla base di sistemi previsionali di budgeting a medio termine);

VT è il valore terminale della Società dopo il periodo di previsione esplicita dei flussi finanziari;

i è il tasso di attualizzazione (wacc);

g è il tasso di crescita atteso del flusso di cassa operativo stabilizzato;

PFnetta è il valore dei debiti finanziari al netto delle disponibilità liquide alla data di riferimento della valutazione.

### Metodo Reddituale

Tra i metodi di valutazione di azienda sicuramente un ruolo di rilievo, sia per diffusione che per supporto teorico, è rivestito dal metodo reddituale.

Secondo tale metodologia il valore del capitale economico di un'impresa è pari all'attualizzazione, ad un determinato tasso di interesse, del reddito medio futuro atteso prodotto dall'azienda medesima. Tale metodologia può essere sintetizzata dalla seguente formula di carattere generale:

$$W = \sum_i R_i \cdot V_i$$

Dove:

W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;

R<sub>i</sub> rappresenta il flusso reddituale considerato;

V<sub>i</sub> rappresenta il fattore di attualizzazione di ciascun flusso;

Per una corretta applicazione del metodo reddituale si rende in primo luogo necessario individuare un orizzonte temporale congruo.

Nel caso in cui si ipotizzi una durata illimita:  $W = \sum_i R_i \cdot V_i$  il valore del capitale economico della stessa potrà essere sinteticamente espresso dalla seguente formula (ricavata dallo sviluppo della formula di attualizzazione della rendita perpetua):

$$W = R / i$$

dove:

W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;

R rappresenta il reddito medio atteso;

i rappresenta un congruo tasso di capitalizzazione.



Nel caso invece in cui si ipotizzi una vita “limitata” dell’azienda oggetto di studio si presentano essenzialmente tre possibili alternative per il calcolo del valore:

a) il reddito medio atteso è rappresentato da un valore medio (R) che viene ipotizzato costante per tutto il periodo considerato. In questo caso la formula da applicare sarà la seguente:

$$W = R \cdot a_{\overline{n}|i}$$

Dove:

W rappresenta il valore dell’azienda oggetto di analisi;

R equivale al reddito medio atteso;

$a_{\overline{n}|i}$  è il valore di una rendita immediata posticipata di durata pari a n anni, assumendo i come tasso di attualizzazione;

b) il livello del reddito futuro può essere stimato in maniera puntuale anno per anno:

$$W = \sum_i R_i \cdot V_i$$

Dove:

W rappresenta il valore dell’azienda oggetto di analisi;

$R_i$  rappresenta il livello dei redditi stimati anno per anno che si ipotizza di ottenere nell’orizzonte temporale considerato, ovvero il numero di anni futuri che si vuole considerare per valutare l’azienda;

$V_i$  rappresenta il fattore di attualizzazione di ciascun flusso reddituale.

c) il livello di reddito futuro può essere stimato in maniera puntuale anno per anno con l’aggiunta di un “valore reddituale finale” in grado di esprimere la capacità dell’impresa di produrre reddito anche oltre l’orizzonte temporale limite considerato:

$$\sum_{i=1}^n = R_i \cdot V_i + V_f \cdot V_n$$

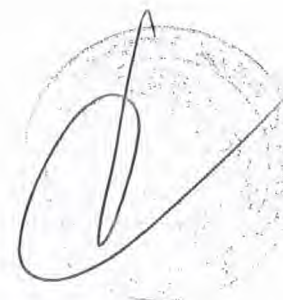
Dove:

W rappresenta il valore dell’azienda oggetto di analisi;

$R_i$  rappresenta il livello dei redditi stimati anno per anno che si ipotizza di ottenere nell’orizzonte temporale considerato;

$V_i$  rappresenta il fattore di attualizzazione dei flussi reddituali  $R_i$ ;

$V_f$  rappresenta il valore reddituale finale;





$V_n$  rappresenta il fattore di attualizzazione del valore finale.

Le principali difficoltà che sorgono in relazione all'applicazione di questo criterio sono costituite:

- dalla determinazione del reddito medio prospettico o dei redditi da attualizzare;
- dall'individuazione del saggio di attualizzazione (o capitalizzazione nel caso in cui venga ipotizzata un'esistenza di durata indefinita dell'azienda).

Circa il primo problema, possono individuarsi le seguenti metodologie:

- Analisi dei dati storici: per costruire la previsione, ci si basa sui risultati del recente passato;
- Proiezione dei risultati storici: procedimento che cerca di mediare l'oggettività dei dati storici con la possibilità di tenere conto di talune variabili rilevanti che possono modificare il reddito di esercizio;
- Metodo dei risultati programmati: in tale ipotesi si fa riferimento ai risultati economici previsti nel budget e nei piani pluriennali redatti con riferimento all'impresa in esame;
- Metodo dell'innovazione: studia l'andamento reddituale della gestione qualora si verificano in futuro talune condizioni e innovazioni oggi considerate solamente possibili.

Circa il secondo problema, per una corretta applicazione del metodo reddituale sarà necessario scegliere un tasso che possa rispecchiare il livello di rischio affrontato dall'azienda. Di norma, il tasso utilizzato ai fini delle valutazioni, in caso di presenza di flussi levered (ossia al netto della gestione finanziaria) è costituito dal tasso di rendimento del capitale di rischio (cost of equit) e nel caso di flussi unlevered (ossia al lordo della gestione finanziaria) dal WACC. Esso viene ad essere influenzato da più elementi:

- tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (ossia al tasso riguardante investimenti a rischio nullo). Un termine di riferimento significativo in tal senso può essere offerto dal rendimento dei titoli di Stato a medio lungo termine (ad es. BTP, CCT);
- dalla remunerazione per il rischio d'impresa.

### Metodi Patrimoniali

La stima Patrimoniale si fonda sul tradizionale principio di valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il capitale e rappresenta senza dubbio uno dei metodi meno complessi nella sua applicazione pratica.



Mentre gli elementi passivi sono sempre considerati, gli elementi attivi sono variamente trattati. Entrano sempre nei calcoli, infatti, gli elementi attivi dotati di materialità, oltre ai crediti, alle rimanenze e alle liquidità, mentre atteggiamenti diversi si registrano nei confronti dei beni immateriali.

A seconda che i beni immateriali siano o non siano considerati si possono distinguere diverse stime patrimoniali. Precisamente:

1. stime patrimoniali semplici, che presentano all'attivo solo i beni materiali, oltre ovviamente a rimanenze, crediti, liquidità e tutti gli altri componenti dell'attivo dotati comunque di una materialità;
2. stime patrimoniali complesse, che comprendono la valorizzazione di uno o più beni immateriali, con procedimenti appropriati allo scopo.

### ***Metodo patrimoniale semplice***

Nella pratica, le stime patrimoniali semplici sono di gran lunga le più note. Esse sono di applicazione diffusa in tutte le categorie aziendali, costituendo sempre una base rilevante di informazione. La loro applicazione giunge ad esprimere il cosiddetto capitale netto rettificato, designato nella tradizione europea con il simbolo K.

Il valore di K viene ottenuto a partire dal patrimonio netto contabile, dato dalla differenza tra l'attivo e il passivo patrimoniale, ed apportando ad esso opportune rettifiche. Tali rettifiche devono essere effettuate in modo tale da esprimere le poste attive e passive iscritte in bilancio, a valori correnti.

La filosofia del metodo patrimoniale semplice è solitamente sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = K$$

dove

W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare;

K = capitale netto rettificato.

A sua volta K può essere sinteticamente espresso come segue:

$$K = PN + R - I$$

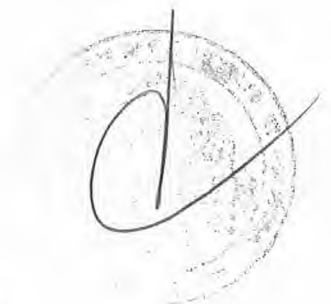
dove

PN = patrimonio netto contabile;

R = rettifiche di valore dei beni che compongono il patrimonio aziendale;

I = carico fiscale latente

Nell'operare le rettifiche in parola è necessario procedere utilizzando dei criteri ben precisi che come detto sono finalizzati ad esprimere le grandezze esposte in bilancio,



a valori di mercato. Sinteticamente e a titolo esemplificativo, alcune delle rettifiche in questione sono esposte di seguito:

- il valore delle immobilizzazioni dovrà essere esposto al valore di mercato, di sostituzione o di riproduzione;
- circa le rimanenze, invece, è necessario fare delle distinzioni; i prodotti finiti devono essere valutati al minore tra il più recente costo di produzione e il costo medio di vendita al netto di quelli che si prevedano essere gli oneri di commercializzazione, oppure al prezzo di mercato; le materie prime al valore di mercato o sostituzione; i semilavorati, infine, sono valutati al costo più recente di produzione;
- le partecipazioni, se detenute in società non controllate, posso presentare tre criteri di valutazione differenti:
  - se non di rilievo e quotate: presentano la necessità di essere valutate ai prezzi di mercato;
  - se non di rilievo e prive di mercato: è talvolta giudicato sufficiente il capitale netto contabile, oppure può essere ammessa la stessa conservazione pura e semplice del valore di carico nel caso in cui l'acquisizione sia recente o non vi siano stati risultati fortemente negativi o positivi in seno alla partecipata;
  - partecipazioni di rilievo: è opportuna una stima del capitale economico della partecipata
- i titoli quotati vengono valutati secondo i listini di mercato e vale quindi il prezzo attuale al momento della stima; per i titoli non quotati si considera attendibile il valore nominale o il prezzo di acquisto;
- i crediti possono essere esposti al valore nominale, salvo il caso in cui essi siano parzialmente esigibili; in tal caso la valorizzazione dovrà avvenire con il criterio del presunto realizzo. Inoltre i crediti aventi scadenze protratte nel tempo dovranno essere attualizzati nel caso in cui ricorra una delle due condizioni:
  - se su di essi non maturano interessi (o questi sono già compresi nell'importo nominale del credito);
  - se su di essi maturano interessi non in linea con il normale andamento del mercato, cioè essi sono maggiori o minori rispetto ai tassi correnti;
- i debiti generalmente vengono valutati al valore nominale (nel caso non siano previste spese aggiuntive di sorta).

Inoltre occorre tener conto della cosiddetta fiscalità latente. Si tratta di stimare il carico fiscale sulle eventuali plusvalenze che emergono in sede di rideterminazione dei valori patrimoniali a valori correnti. È bene sottolineare che tali imposte, calcolate



secondo la normativa fiscale vigente, sono imposte differite e solo potenziali e per tali motivi nel mondo professionale prevale talvolta la tesi di applicare aliquote ridotte rispetto a quelle in vigore.

### **Metodo patrimoniale complesso**

Il metodo patrimoniale complesso, invece, rispetto al metodo semplice, aggiunge, tra le attività, una stima del valore di tutti quegli elementi immateriali che non trovano equa rappresentazione nelle scritture contabili societarie. Si tratta, nello specifico, dei valori degli intangibles specifici non iscritti tra i valori contabili (per esempio: marchi, brevetti, avviamento, ecc.).

La filosofia del metodo patrimoniale complesso è solitamente sintetizzata dalla seguente formula:

$$W = K + BI$$

Dove

W = valore economico dell'azienda che si vuole valutare;

K = capitale netto rettificato;

BI = valori attribuiti agli intangibili specifici non contabilizzati.

### **Metodo Misto Reddittuale-Patrimoniale**

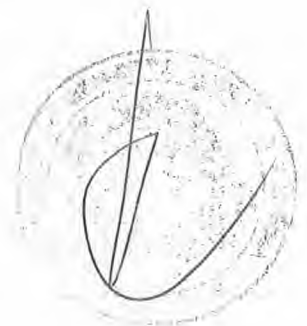
Una delle critiche rivolte ai metodi di valutazione reddituali è quella di offrire, nella maggior parte delle situazioni, una visione parziale dell'azienda oggetto del processo valutativo. La prassi professionale ha quindi sviluppato metodi di valutazione così detti misti con il chiaro intento di riflettere più fedelmente le diverse peculiarità aziendali.

I metodi misti hanno, infatti, la caratteristica di considerare contemporaneamente aspetti patrimoniali e reddituali, così da conciliare la maggiore obiettività del metodo patrimoniale con la considerazione delle prospettive di reddito di azienda. Tra i diversi metodi elaborati il più diffuso e significativo è rappresentato da quello con stima autonoma dell'avviamento che può presentarsi nelle seguenti principali varianti:

- con attualizzazione limitata del profitto medio (o sopra reddito medio);
- con attualizzazione dei profitti di alcuni esercizi futuri;
- con capitalizzazione illimitata del profitto medio.

Il procedimento di attualizzazione limitato del profitto medio, di gran lunga il più noto, si basa sulla seguente formula:

$$W = K + a n_{-i} (R - i)^{n-1} K$$



Dove:

W rappresenta il valore dell'azienda oggetto di analisi;

K è, al solito, il capitale netto rettificato (che può essere sostituito, in talune categorie di aziende ed in date situazioni, dal capitale netto comprensivo dei valori attribuiti ai beni immateriali)

R reddito medio normale atteso per il futuro;

n è un numero di anni definito e limitato;

$i''$  è il tasso di interesse normale rispetto al tipo di investimento considerato;

$i'$  è il tasso di attualizzazione di profitto o sovrareddito

Con il metodo misto con capitalizzazione del goodwill la stima si ottiene sommando al patrimonio netto, espresso a valori correnti, l'avviamento, positivo o negativo, atteso. Conseguentemente l'avviamento può essere definito come la minore o maggiore capacità di un'azienda di produrre reddito.

### ***Metodo dei multipli***

Il metodo dei multipli di mercato stima il valore economico di un'azienda sulla base del valore di mercato di altre imprese comparabili e quotate in mercati regolamentati, tramite il calcolo di rapporti (i multipli) in grado di legare il valore di mercato ad alcune rilevanti variabili economiche aziendali. I multipli così calcolati vengono poi applicati alle medesime grandezze economiche dell'azienda oggetto di valutazione, in modo tale da pervenire alla determinazione del valore economico della stessa.

L'applicazione del metodo si traduce nelle seguenti fasi:

- scelta del campione di società comparabili: i fattori essenziali che rendono comparabili due realtà aziendali sono l'appartenenza allo stesso settore, la dimensione, i rischi finanziari, la governance, il modello di business utilizzato, l'effettiva omogeneità dei risultati assunti a base dei multipli;
- scelta dei moltiplicatori: i moltiplicatori usati nella pratica sono di due tipi: equity side, costruiti mettendo a numeratore il prezzo di borsa delle azioni o la capitalizzazione di borsa, e asset side, costruiti mettendo a numeratore l'investimento nell'attivo lordo inteso come somma tra capitalizzazione di borsa e debito finanziario al netto della liquidità; al denominatore solitamente è presente una misura di performance quale ad esempio l'utile netto, l'EBITDA, l'EBIT, il flusso di cassa etc.
- scelta di dati affidabili: un aspetto fondamentale è la disponibilità di affidabili banche dati di riferimento;



- elaborazioni finali: i dati grezzi espressivi dei multipli e delle performance aziendali assunte come base della loro applicazione devono essere riesaminati criticamente.

Tale metodologia, molto utilizzata nella prassi professionale, trova, in sostanza il suo fondamento nella seguente relazione:

$$(EV/K)_T = (EV/K)_S$$

Dove:

- $(EV/K)_T$  = rappresenta il rapporto esistente tra l'Enterprise Value dell'azienda oggetto di valutazione e il K che può rappresentare a seconda delle circostanze l'EBIT, il NOPAT, l'EBITDA, il FATTURATO, ecc. della medesima azienda;
- $(EV/K)_S$  = rappresenta il rapporto esistente tra l'Enterprise Value relativo ad aziende operanti nel medesimo settore e aventi caratteristiche simili all'azienda oggetto di valutazione, e il K che a seconda delle circostanze può rappresentare l'EBIT, il NOPAT, l'EBITDA, il FATTURATO ecc., relativo a dette imprese.

La formula di cui sopra può essere ulteriormente semplificata come segue:

$$EV_T = (EV/K)_S * K_T$$

Una volta ottenuto l'Enterprise Value sarà possibile ottenere il valore economico (WT) della Società oggetto di studio come somma algebrica tra EV e la posizione finanziaria netta della stessa Società:

$$WT = EV_T + PFN_T$$

Nel paragrafo successivo vengono meglio dettagliate le ragioni che hanno condotto il perito alla scelta del metodo valutativo applicato nella presente perizia.

## 7.2 Scelta del metodo di valutazione

Nell'ambito delle operazioni di conferimento il codice civile non fornisce le istruzioni basilari per la determinazione del capitale economico, lasciando assoluta libertà al perito di scegliere il metodo di valutazione più confacente con le esigenze tecniche di informazione perseguite.

Nel precedente sotto paragrafo 7.1 sono stati descritti i principali metodi di valutazione utilizzati per la determinazione del valore economico di un complesso aziendale.



La scelta del metodo applicato per la stima del valore economico attribuibile al ramo di azienda agricolo oggetto di analisi è stata effettuata tenendo conto delle specifiche caratteristiche operative dello stesso.

Il perito ritiene che il criterio più adatto a quantificare il valore economico del ramo conferito dalla società Tenuta il Cicalino possa essere individuato nel metodo patrimoniale semplice. Tale considerazione ha come fondamentale presupposto il periodo transitorio che la società sta attraversando dato che la stessa risulta coinvolta in un più ampio processo di ridefinizione strutturale ed organizzativo che coinvolge anche il gruppo Bonifiche Ferraresi. Pertanto, sebbene, in via generale, il metodo patrimoniale può presentare alcuni limiti con riferimento alla valutazione delle potenzialità di un'impresa di generare reddito, ricchezza e flussi di cassa futuri, nella situazione transitoria in cui versa l'azienda ed in un'ottica del tutto prudentiale la sua utilizzazione, basata sull'espressione a valori correnti di tutte le attività e passività conferite, può senza dubbio ritenersi più indicata rispetto all'utilizzo di altri metodi. Il metodo patrimoniale, infatti, a differenza delle altre metodologie proposte dalla dottrina (metodi reddituali, misti e finanziari) non giunge alla determinazione del valore economico del capitale aziendale tramite la quantificazione di un valore autonomo d'avviamento, ma stima in maniera puntuale il valore di mercato di tutti gli elementi che compongono il patrimonio conferito. Va inoltre considerato, con riferimento, che buona parte dei valori trasferiti alla conferitaria sono da attribuirsi al compendio immobiliare la cui corretta valorizzazione, attraverso l'utilizzo dei metodi valutativi diversi dal metodo patrimoniale semplice, comporterebbe inevitabilmente il raggiungimento di risultati presumibilmente distorti.

In conclusione, con riferimento al caso di specie, il sottoscritto reputa l'utilizzo di un'unica metodologia valutativa idonea alla quantificazione del valore economico del ramo, e ritiene che i valori ottenuti dall'applicazione del metodo patrimoniale semplice possano considerarsi pienamente rappresentativi del suddetto valore economico. Pertanto, lo stesso non ha ritenuto necessario applicare alcun metodo "di controllo".

Riepilogando quanto sopra, il sottoscritto perito ha provveduto:

- ad individuare, dalla situazione patrimoniale al 30 settembre 2019, tutti gli elementi inerenti il ramo aziendale oggetto del conferimento, a descriverli e a valutarli distintamente ed individualmente;
- a stimare il valore complessivo del ramo aziendale con il metodo patrimoniale semplice.



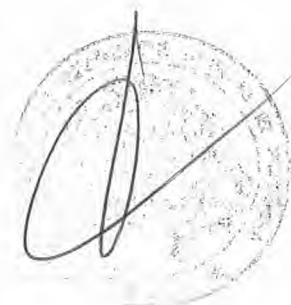
## 8 Situazione Patrimoniale Analitica

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, occorre anzitutto precisare che la stima del ramo conferito è stata predisposta avuto riguardo alla situazione patrimoniale redatta dalla società conferente alla data del **30 settembre 2019**.

Il bilancio intermedio in questione comprende tutte le poste derivanti dalle operazioni di integrazione e rettifica necessarie a determinare la competenza economica di periodo.

Occorre, inoltre, rilevare che i valori contabili esposti nella situazione al 30 settembre 2019, possono ragionevolmente definirsi aggiornati rispetto all'operazione straordinaria di conferimento, così come la data di redazione della perizia<sup>5</sup>.

Sulla base di tale situazione patrimoniale, e tenuto conto di quanto affermato nei paragrafi precedenti, lo scrivente precisa di aver ritenuto suo dovere indirizzare le indagini al fine di accertare se i valori riportati nella situazione patrimoniale fossero differenti (e dunque superiori o inferiori), rispetto al valore venale in comune commercio delle singole attività sociali, al valore di realizzo dei crediti nonché, infine, al valore di estinzione delle passività. Sulla base delle informazioni che il sottoscritto ha ottenuto nel corso di colloqui con la Direzione Aziendale si è addivenuti all'individuazione del ramo d'azienda oggetto di stima per il successivo conferimento; nel prospetto che segue, pertanto, viene riportata la situazione patrimoniale del ramo oggetto del conferimento al 30 settembre 2019 che risulta essere la seguente:



<sup>5</sup> Vedasi Massima n.117 del Consiglio Notarile di Milano secondo la quale la valutazione dell'aggiornamento della relazione di stima richiesta ex art. 2343 e 2465 c.c. può essere svolta anche in relazione all'effettiva esecuzione del conferimento. In particolare, secondo la Massima, visti gli art. 2343-ter comma 2 lettera b) e 2440 comma 4 c.c., può comunque ritenersi sufficientemente aggiornata una relazione di stima che si riferisca ad una data non antecedente il termine di sei mesi rispetto all'esecuzione del conferimento.



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019
011001	spese di costituzione	15.364
012205	COSTO RILANCIO TURISTICO 2018	63.780
011212	F.do ammto costo di rilancio	-9.567
011202	F.do ammto spese modifica atto	-9.987
	<b>COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO</b>	<b>59.591</b>
011803	software in licenza d'uso	8.191
011902	F.do ammto utilizz. Opere dell'ingegno	-2.924
	<b>DIRITTI BREV.IND.E OP. INGEGNO</b>	<b>5.267</b>
012203	marchi industriali	1
012204	SITO INTERNET	8.950
012302	F.do amm.to Licenze	-6.113
	<b>CONCESS,LICENZE,MARCHI E SIMIL</b>	<b>2.839</b>
013302	oneri pluriennali societari	29.730
013400	MIGLIORIE SU TERRENI DI TERZI	187.548
013505	f.do amm.to altri costi pluriennali	-41.785
	<b>ALTRE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI</b>	<b>175.493</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>243.189</b>
013608	TERRENI AGRICOLI VALORE	981.614
013609	TERRENI AGRICOLI DIFFER. PERITAL	6.272.997
013802	F.do ammto miglorie terreni agricoli	-49.910
013610	FABBRICATI VALORE ORIGINARIO	712.379
013611	FABBRICATI DIFFER. PERITALE	6.606.069
013801	f.do ammto Fabbricati civili	-79.493
	<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>14.443.656</b>
014001	IMPIANTI ELETTRICI AGRITURISMO	24.745
014002	IMPIANTI TELEFONICI	560
014003	macchinari specifici (TRATT./ATTREZZI)	186.777
014004	macchinari generici	13.309
014006	IMPIANTI ALLARME	2.600
014007	IMP.IDRAULICI AGRITURISMO	58.462
014009	ATTREZZATURA PER PISCINA	28.797
014010	CUCINA RISTORANTE	23.358
014014	IMPIANTO WIFI AGRITURISMO	5.790
014016	IMPIANTO MICROFONO/CASSA	8.332
014017	ASPIRATORE CIPPATO BIOEDILE	4.990
014018	ESSICCATOIO MOD. T5190 EL.	3.300
014019	FORNO MULTICHEF ELETTRICO 5	2.117
014302	f.do amm. impianti generici	-15.784
014303	f.do amm. macchinari specifici	-8.681
014304	f.do amm. macchinari generici	-2.096
014301	f.do amm. attrezzature	-7.005
	<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>329.571</b>
013701	SPESE RESTYLING AGRITURISMO	80.421
014013	OMBRELLONI	2.095
014601	MOUNTAIN BIKE	2.750
015001	mobili e arredo agriturismo	128.393
015004	macchine ufficio - COMPUTER	5.368
015006	beni ammortizzabili vari AGRITURISMO	13.041
015013	autoNISSAN,CITROEN,HONDA SKY	14.514
15101	FDO Amm.to Mobili Arredi Agriturismo	-30.836
15104	FDO AMMTO MACC UFF ELETTR	-2.124
15106	FDO AMMTO BENI AMMBILI VARI	-8.252
015112	f.do amm. autovett. uso prom.	-6.348
	<b>ALTRI BENI</b>	<b>199.021</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		<b>14.972.248</b>
015500	PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE	10.000
016701	AZIONI BCC MAREMMA	3.400
045205	CAUZ.REGIONE TOSCANA	1.000
045210	DEPOS.CAUZ LAVA TRICE ECOLAB	1.218
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		<b>15.618</b>



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019
017001	Rimanenze FINALI OLIO	16.662
017002	RIM.FINALI VINO	8.383
017005	ANTICIPAZIONI COLTURALI	327.066
017008	ANTICIPAZIONE COLTURALE VINO	16.122
<b>TOTALE RIMANENZE</b>		<b>368.233</b>
	CLIENTI	262.639
034152	F.DO SVALUTAZ. CREDITI	-3.120
029009	crediti vari	45.915
029502	NOTE CREDITO DA RICEVERE	0
029501	FATTURE DA EMETTERE	75.000
030400	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	16.711
465	iva c/erario	59.981
044800	F24	1.116
017602	acc. a fom. per merci	328
390	FORNITORI	1.392
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>459.962</b>
032004	CRF C/C 4819	
032009	B.C.C.M. C/C 314629 GR	5.597
032013	C/PREP. 7611 BPOP ristorante	800
032016	BANCO POPOLARE C/C 346	92.936
032018	C/PREP. 6480 BPOP pulizie	657
032020	CARTA PREP. 9137 RECEPTION	
032022	CARTA PREP. RECEPTION 7363	1.320
032023	INTESA S.PAULO 6301	9.864
032602	CASSA CONTABILE	479
032608	FONDO CASSA BAR BIO +	250
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		<b>111.902</b>
032801	risconti attivi	230.835
<b>RISCONTI ATTIVI</b>		<b>230.835</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>18.401.987</b>



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019
034101	fondo imposte differite	685.109
034151	F.DO STRUMENTI DERIVATI PASSIVI	69.631
<b>TOTALI FONDI</b>		<b>754.740</b>
034301	f.do tratt.fine rapp.lav.sub.	106.250
<b>TOTALE TFR</b>		<b>106.250</b>
044537	MUTUO CRF N°1066214794 - 5 K	3.000.000
044573	FINANZ.MPS 741863132/51	
044575	FINANZ UNICREDIT 130000/00	130.000
044576	FINANZ UNICREDIT 183.000,00	146.400
044579	MPS MUTUO 260894496	160.000
044580	FINANZIAM.INTESA N.1520043802162	30.000
032001	MPS C/C 47883/35	209.406
032019	CRV C/C 2813/8	17.350
032021	UNICREDIT C/C 104193376	142.593
044562	BPOP C/ANT. FATTURE C/C 354	30.731
044590	INTESA S.PAULO ANT.FATTURE	60.000
<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>		<b>3.926.480</b>
390	FORNITORI	186.085
160	CLIENTI	70
044001	fatture da ricevere a breve	43.381
044601	RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	8.432
044602	ritenute irpef -R/ACCONTO	958
044610	debito irap a saldo	8.065
044611	DEBITO IMPOSTA SOSTITUTIVA	1
044614	debito ires a saldo	55.766
044620	ADDIZIONALI REGIONALI	317
044621	ADDIZIONALI COMUNALI	224
044801	DEBITO V/PERSONALE DIPENDENTE	52.032
044811	FERIE E PERMESSI PERS.DIP.	7.226
044812	DEB. VS DIP. MENS.AGG.	10.829
044901	DEBITI PREVIDENZIALI	38.447
044920	DEB.CONTR. FERIE E PERMESSI	754
044921	DEB.CONTR. 13MA E 14MA	943
044931	DEBITI VS INAIL	13.755
045204	INCASSI C/TERZI - TASSA DI SOGGIORNO	1.140
045301	DEBITI DIV. INTER.BANCARI	5.521
455012	debiti diversi	1.695
<b>ALTRI DEBITI A BREVE</b>		<b>435.642</b>
455011	ratei passivi	47.327
<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>47.327</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>5.270.433</b>
<b>NETTO TRASFERITO</b>		<b>11.131.549</b>

Si conferma che non sono oggetto di conferimento l'immobile adibito a civile abitazione, denominato Villa Padronale, la cava ed i crediti maturati ad essa connessi, due autovetture, i crediti nei confronti dell'amministratore, il finanziamento ipotecario acceso con MPS per euro 2.727.767, il finanziamento ipotecario acceso con Banca Intesa San Paolo ex C.R.F. di euro 213.860, il fondo TFM ed una quota ricostruita del fondo imposte differite stanziato a bilancio in occasione della trasformazione e riferibile al maggior valore contabile della villa. Pertanto, dalla situazione contabile del ramo alla data del 30 settembre 2019, risulta che il netto trasferito è pari ad Euro

11.131.549, pari alla differenza tra il valore contabile dell'attivo di Euro 16.401.987 e del passivo pari ad Euro 5.270.438.

## 9 Descrizione e valutazione delle singole poste

### 9.1 Immobilizzazioni Immateriali

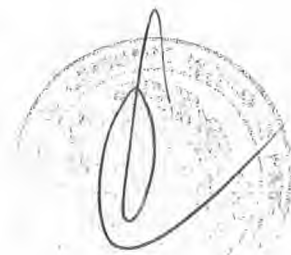
Secondo una definizione sintetica, le immobilizzazioni immateriali identificano attività che aggiungono capacità di reddito all'impresa pur essendo non tangibili. Più esattamente, esse sono costituite da costi che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo, ma manifestano i benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi.

Le immobilizzazioni immateriali possono entrare a far parte del patrimonio dell'impresa o mediante l'acquisizione diretta dall'esterno o mediante la produzione all'interno dell'impresa stessa. Nella loro più ampia accezione comprendono anche alcune tipologie di costi che, pur non essendo collegati all'acquisizione o produzione interna di un bene o un diritto, non esauriscono la propria utilità nell'esercizio in cui sono stati sostenuti. Nella prassi contabile tale tipologia di costi è stata spesso definita con la dizione "oneri (costi) pluriennali".

Conseguentemente le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- i costi pluriennali che si concretizzano nell'acquisizione o produzione interna di beni o diritti (costi di impianto e di ampliamento, costi di sviluppo, etc.);
- i beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, nonché diritti simili);
- i costi interni ed esterni sostenuti per beni immateriali in corso di produzione o di acquisto, compresi i relativi acconti.

Quanto ai criteri di valutazione civilistica dei diritti immateriali, non sono fissate, in linea generale, regole diverse da quelle stabilite per le immobilizzazioni materiali. Il criterio di iscrizione in bilancio è fondato sul costo di acquisto o di produzione: in caso di immobilizzazioni di durata limitata nel tempo, il costo dovrà essere sistematicamente ammortizzato e nel caso in cui, al termine di un esercizio, il valore dell'immobilizzazione risulti durevolmente inferiore al costo, essa dovrà essere iscritta a tale minor valore. Al riguardo, si precisa che il piano di ammortamento de-



ve essere attuato tenendo conto non solo dei possibili limiti giuridici di durata, ma anche dei relativi limiti economici.

Ai fini della presente stima la revisione critica dei valori iscritti nella situazione patrimoniale a titolo di immobilizzazioni immateriali è diretta a verificare:

- la corretta iscrizione ed esposizione a bilancio, sulla scorta dell'applicazione dei principi contabili, per cui il valore esposto deve rappresentare un costo ad utilità pluriennale recuperabile in base alle future capacità reddituali;
- il loro valore effettivo. Nel caso in cui il valore contabile differisca dal loro valore attuale, si renderà infatti necessario apportare le opportune rettifiche.

Il perito ha inoltre verificato, per le principali poste immobilizzate, la correttezza degli ammortamenti applicati ed il corretto stanziamento dei fondi in bilancio.

Nella situazione contabile del ramo oggetto di conferimento le immobilizzazioni immateriali iscritte sono costituite da:

-Costi di impianto ed ampliamento, voce caratterizzata da costi di diversa natura quali quelli derivanti dalla capitalizzazione delle spese di costituzione e modifica sostenuti in occasione delle varie operazioni straordinarie, da un insieme di interventi realizzati nell'anno 2018 per il lancio dell'attività agrituristica, ed infine dai costi sostenuti per la realizzazione del sito internet;

-Diritti di brevetto ed opere dell'ingegno, in cui è stato iscritto il valore del software gestionale acquistato a novembre 2016 ed effettivamente entrato in funzione nel 2017;

- Concessioni, Licenze e Marchi, in cui sono stati simbolicamente iscritti i marchi registrati "Il Cicalino" e "Tenuta il Cicalino"<sup>6</sup> unitamente alle licenze per l'esercizio dell'attività agrituristica;

-Altre immobilizzazioni immateriali, in cui sono stati iscritti principalmente gli oneri sostenuti per i miglioramenti apportati ai terreni condotti in locazione.

Da informazioni acquisite è emerso che non esiste una vera e propria procedura definita in ordine alla identificazione e contabilizzazione dei costi aventi un'utilità pluriennale, la cui natura viene di volta in volta individuata dal management. L'assenza di una procedura definita si ritiene compatibile con la dimensione della società, pertanto il perito ha proceduto a valutare con un'indagine a campione la ragionevolezza della capitalizzazione dei costi emergente sia dal bilancio 2018 che per la quota parte del 2019. Date le evidenze ottenute ed in base a quanto è emerso dai colloqui con il management, il perito ritiene sostanzialmente corretto il processo di capitalizzazione



<sup>6</sup> I marchi sono stati registrati in data 7 marzo 2016 reg n. 1668561 e 1668562;

degli oneri sostenuti nell'anno 2018, salvo che per le spese di rilancio turistico, che non si ritengono correttamente inquadrabili come costi di ampliamento.

Dal punto di vista dell'ammortamento, lo scrivente ha valutato il piano di ammortamento formalizzato per le immobilizzazioni immateriali sopra descritte ed ha verificato la sostanziale correttezza delle aliquote utilizzate, derivate dalla normativa fiscale, ma ragionevolmente rappresentative dell'utilità futura dei costi in oggetto.

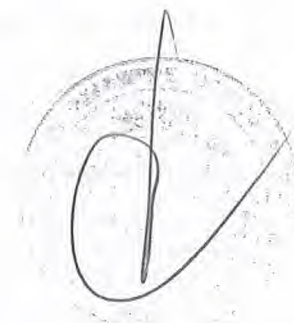
Nell'anno 2018 sono stati capitalizzate, ma non ammortizzate, le migliorie su beni di terzi, nello specifico i terreni condotti in locazione, perché gli effetti economici sono previsti decorrere dall'anno 2019<sup>7</sup>.

Ciò premesso, in base alle verifiche effettuate, si ritiene che tali immobilizzazioni immateriali vadano comunque mantenute iscritte in quanto aventi utilità futura nella prospettiva di continuazione dell'attività nell'ambito del gruppo BF e si ritiene ragionevole attribuire ad esse un valore che non si discosti dal valore contabile.

In relazione a tale voce si apportano, quindi, variazioni di rettifica in ordine alla totale svalutazione dei costi di rilancio turistico.



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
011001	spese di costituzione	15.364		15.364
012205	COSTO RILANCIO TURISTICO 2018	63.780	-63.780	0
011212	F.do amm.to costo di rilancio	-9.567	9.567	-0
011202	F.do amm.to spese modifica atto	-9.987		-9.987
	<b>COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO</b>	<b>59.591</b>	<b>-54.213</b>	<b>5.378</b>
011803	software in licenza d'uso	8.191		8.191
011902	F.do amm.to utilizz. Opere dell'ingegno	-2.924		-2.924
	<b>DIRITTI BREV.IND.E OP. INGEGNO</b>	<b>5.267</b>	<b>0</b>	<b>5.267</b>
012203	marchi industriali	1		1
012204	SITO INTERNET	8.950		8.950
012302	F.do amm.to Licenze	-6.113		-6.113
	<b>CONCESS,LICENZE,MARCHI E SIMIL</b>	<b>2.839</b>	<b>0</b>	<b>2.839</b>
013302	oneri pluriennali societari	29.730		29.730
013400	MIGLIORIE SU TERRENI DI TERZI	187.548		187.548
013505	f.do amm.to altri costi pluriennali	-41.785		-41.785
	<b>ALTRE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI</b>	<b>175.493</b>	<b>0</b>	<b>175.493</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		<b>243.189</b>	<b>-54.213</b>	<b>188.976</b>



<sup>7</sup> Trattasi di interventi di manutenzione straordinaria compiuti sui terreni che la società agricola conduce in affitto.

## 9.2 Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono beni di consumo durevole destinati a far parte dell'organizzazione permanente delle imprese. Tali beni vengono impiegati normalmente come strumenti di produzione del reddito della gestione tipica e non sono destinati, quindi, né alla vendita né alla trasformazione per l'ottenimento dei prodotti dell'impresa.

Si tratta, in particolare, di costi anticipati o sospesi, comuni a più esercizi, la cui ripartizione concorre alla formazione del reddito ed alla situazione patrimoniale e finanziaria di più esercizi consecutivi. L'utilizzo delle immobilizzazioni materiali quali strumenti di produzione, comporta il trasferimento dei costi sostenuti per tali beni ai processi svolti per la produzione di beni o servizi tramite la rilevazione delle quote di ammortamento.

Riguardo a tali beni occorre altresì rilevare, in via preliminare che, secondo l'attuale disciplina civilistica, sono iscrivibili in bilancio solo se fisicamente esistenti e che la loro inclusione tra le immobilizzazioni materiali è possibile solo all'atto del passaggio del titolo di proprietà: da ciò discende che sono classificabili tra le immobilizzazioni materiali solo i beni di consumo durevole sui quali l'impresa vanta un diritto di proprietà.

Per quanto riguarda la loro contabilizzazione secondo i corretti principi contabili, le immobilizzazioni materiali destinate ad essere mantenute nell'organizzazione permanente dell'impresa vanno valutate al costo rettificato dai relativi ammortamenti in modo tale che sia espresso il cosiddetto valore netto contabile. Tale valore potrà essere mantenuto finché vi sia evidenza che esso potrà essere recuperato tramite l'uso. Quando invece si rilevano sintomi che facciano prevedere difficoltà di recupero del valore netto contabile, è necessario accertare se si è verificata una perdita durevole di valore. In tal caso, va rilevata una perdita o una svalutazione e le immobilizzazioni vanno esposte al valore recuperabile tramite il loro uso.

Si ricorda infine che l'ammortamento rappresenta un procedimento di ripartizione del costo del cespite pluriennale tra gli esercizi nella sua stimata vita utile. In particolare, in base all'impostazione civilistica, l'ammortamento deve essere sistematico, e la quota imputata a ciascun esercizio deve riferirsi alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

La sistematicità è definita nel piano di ammortamento, che deve essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell'immobilizzazione.

L'analisi effettuata su tale voce di bilancio è stata finalizzata a verificare:



- se i valori iscritti nella situazione patrimoniale della società rappresentano con esattezza il valore netto contabile;
- se i beni iscritti in contabilità corrispondano a quelli fisicamente presenti presso la società;
- se il valore netto contabile possa essere considerato in linea col valore di mercato dei singoli beni.

### *Terreni e fabbricati*

La voce in questione, al 30 settembre 2019, per la parte ascrivibile al ramo, riporta i seguenti valori:

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019
013608	TERRENI AGRICOLI VALORE	981.614
013609	TERRENI AGRICOLI DIFFER. PERITAL	6.272.997
013802	F.do amnto miglorie terreni agricoli	-49.910
013610	FABBRICATI VALORE ORIGINARIO	712.379
013611	FABBRICATI DIFFER. PERITALE	6.606.069
013801	f.do amnto Fabbricati civili	-79.493
<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>		<b>14.443.656</b>

Il sottoscritto, verificata l'esistenza fisica delle immobilizzazioni de quo attraverso un sopralluogo appositamente dedicato, rileva quanto segue:

-l'individuazione contabile dei valori dei terreni e fabbricati ascrivibili al ramo è stata effettuata attraverso l'ausilio del registro beni ammortizzabili. Verificando lo stesso, unitamente alle schede contabili, il sottoscritto ha rilevato che nell'anno 2018 e per la quota parte dell'anno 2019 la società non ha stanziato alcun ammortamento per i fabbricati, i quali pertanto, idealmente avrebbero un valore netto contabile residuo più basso rispetto a quello riportato in bilancio. Parimenti sempre verificando il registro, si è rilevato che non è stato ammortizzato, né rilevato in forma separata il valore degli oliveti e dei vigneti.

Il sottoscritto ha effettuato un'analisi critica sulla perizia giurata redatta dalla Dott.ssa Lorella Giugliarini e rilasciata in data 22 Ottobre 2019, in base alla quale il valore corrente degli immobili oggetto di conferimento è pari a complessivi euro 14.445.000.

Il sottoscritto ritiene di recepire il valore stimato dal perito agronomo, al momento non considerando, nella fase di determinazione del valore corrente degli asset transittanti alla conferitaria, che il valore di parte dei suddetti immobili è gravato da un'ipoteca accesa sul Mutuo corrente con la Banca Monte dei Paschi di Siena, con





valore residuo al 30 settembre 2019 di 2.727.766,62 rimanente in capo alla società conferente.

Da colloqui con la Direzione Aziendale è emerso che sono in corso trattative con l'Istituto di credito per procedere alla sostituzione dei beni posti a presidio di garanzia del finanziamento; tale immobile è stato individuato nella villa padronale che, come noto, rimarrà in capo alla Tenuta. Di tale circostanza si terrà conto nella valutazione del ramo d'azienda.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
013608	TERRENI AGRICOLI VALORE	981.614		
013609	TERRENI AGRICOLI DIFFER. PERITAL	6.272.997	30.300	7.235.000
013802	F.do ammto miglorie terreni agricoli	-49.910		
013610	FABBRICATI VALORE ORIGINARIO	712.379		
013611	FABBRICATI DIFFER. PERITALE	6.606.069	-28.955	7.210.000
013801	f.do ammto Fabbricati civili	-79.493		
<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>		<b>14.443.656</b>	<b>1.344</b>	<b>14.445.000</b>

### *Impianti e Macchinari*

Anche in relazione a questa categoria di cespiti sono stati svolti, anzitutto, i controlli di carattere generale: è stata verificata a campione, prendendo a riferimento gli importi superiori ad euro 10.000 sia l'esistenza fisica di tali beni, il relativo titolo di proprietà e la loro corretta contabilizzazione. Tutti questi controlli hanno dato esito favorevole. Si espone al riguardo il seguente dettaglio:

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
014001	IMPIANTI ELETTRICI AGRITURISMO	24.745		24.745
014002	IMPIANTI TELEFONICI	560		560
014003	macchinari specifici (TRATT./ATTREZZI)	186.777		186.777
014004	macchinari generici	13.309		13.309
014006	IMPIANTI ALLARME	2.600		2.600
014007	IMP.IDRAULICI AGRITURISMO	58.462		58.462
014009	ATTREZZATURA PER PISCINA	28.797		28.797
014010	CUCINA RISTORANTE	23.358		23.358
014014	IMPIANTO WIFI AGRITURISMO	5.790		5.790
014016	IMPIANTO MICROFONO/CASSA	8.332		8.332
014017	ASPIRATORE CIPPATO BIOEDILE	4.990		4.990
014018	ESSICCATOIO MOD. T5190 EL.	3.300		3.300
014019	FORNO MULTICHEF ELETTRICO 5	2.117		2.117
014302	f.do amm. impianti generici	-15.784		-15.784
014303	f.do amm. macchinari specifici	-8.881		-8.881
014304	f.do amm. macchinari generici	-2.096		-2.096
014801	f.do amm. attrezzature	-7.005		-7.005
<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>		<b>329.571</b>	<b>0</b>	<b>329.571</b>



Si ritiene che, visto il grado di deperimento dei beni, il valore espresso in bilancio possa essere considerato in linea con il loro valore di mercato e pertanto nessuna rettifica deve essere apportata.

### *Altri beni*

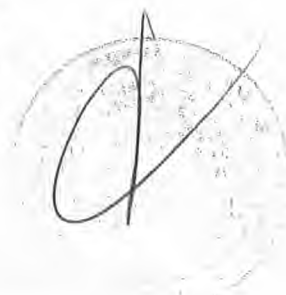
In relazione a tale categoria di cespiti è stata verificata, innanzitutto, l'esistenza fisica a campione degli stessi ed il relativo titolo di proprietà. Tutti questi controlli hanno dato un esito favorevole. Prendendo a riferimento i valori superiori ad euro 10.000, mediante la consultazione del registro beni ammortizzabili e delle schede contabili il sottoscritto ha provveduto a verificare sia l'esistenza dei beni in oggetto che la loro corretta contabilizzazione. Dalle indagini effettuate non sono emersi rilievi e si ritiene che, sulla base del grado di deperimento dei beni, il valore espresso in bilancio possa essere considerato in linea con il valore di mercato. Anche per le autovetture, visto lo stato di usura e l'ammontare del fondo ammortamento, non si è ritenuto necessario apportare rettifiche al valore contabile in quanto ritenuto rappresentativo del valore di mercato.

Si evidenzia che nel ramo oggetto di conferimento è compresa anche un'autovettura in leasing, nello specifico una OPEL KARL targata EZ477SX, con scadenza il 28 febbraio 2020. Analizzato il contratto e verificata la data di scadenza ormai prossima si ritiene prudentiale considerare il valore corrente dell'autovettura esattamente pari al debito residuo verso la società di leasing. Conseguentemente si ritiene di non procedere ad alcuna modifica del valore del netto patrimoniale trasferito.

In ultimo si evidenzia che la perizia della Dott.ssa Giugliarini tiene conto di tutte le migliorie ed ammodernamenti apportati alle strutture dell'agriturismo. Di conseguenza il sottoscritto ha ritenuto corretto non considerare il valore del conto spese di restyling in quanto già evidenziato nel plusvalore attribuito ai fabbricati.

Viene infine recepito il maggior valore degli arredi evidenziato separatamente nella perizia dell'Agronomo per un importo di euro 283.250. Il sottoscritto verificata l'esistenza dei beni de quo e lo stato dei medesimi, ritiene sostanzialmente corretta la stima fatta dal perito poiché trattasi di mobilio nuovo e di pregio.

Di seguito il relativo dettaglio:



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
013701	SPESE RESTYLING AGRITURISMO	80.421	-80.421	
014013	OMBRELLONI	2.095		2.095
014601	MOUNTAIN BIKE	2.750		2.750
015001	mobili e arredo agriturismo	128.393	185.694	283.250
015004	macchine ufficio - COMPUTER	5.368		5.368
015006	beni ammortizzabili vari AGRITURISMO	13.041		13.041
015013	autoNISSAN,CITROEN,HONDA SKY	14.514		14.514
15101	FDO Amm.to Mobili Arredi Agriturismo	-30.836		
15104	FDO AMMTO MACC UFF ELETTR	-2.124		-2.124
15106	FDO AMMTO BENI AMMBILI VARI	-8.252		-8.252
015112	f.do amm. autovett. uso prom.	-6.348		-6.348
	<b>ALTRI BENI</b>	<b>199.021</b>	<b>105.272</b>	<b>304.293</b>

Nella tabella seguente si evidenziano le modifiche intervenute nell'area delle immobilizzazioni materiali:

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
013608	TERRENI AGRICOLI VALORE	981.614		
013609	TERRENI AGRICOLI DIFFER. PERITAL	6.272.997	30.300	7.235.000
013802	F.do ammto miglorie terreni agricoli	-49.910		
013610	FABBRICATI VALORE ORIGINARIO	712.379		
013611	FABBRICATI DIFFER. PERITALE	6.606.069	-28.955	7.210.000
013801	f.do ammto Fabbricati civili	-79.493		
	<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>14.443.656</b>	<b>1.344</b>	<b>14.445.000</b>
014001	IMPIANTI ELETTRICI AGRITURISMO	24.745		24.745
014002	IMPIANTI TELEFONICI	560		560
014003	macchinari specifici (TRATT./ATTREZ ZI	186.777		186.777
014004	macchinari generici	13.309		13.309
014006	IMPIANTI ALLARME	2.600		2.600
014007	IMP.IDRAULICI AGRITURISMO	58.462		58.462
014009	ATTREZZATURA PER PISCINA	28.797		28.797
014010	CUCINA RISTORANTE	23.358		23.358
014014	IMPIANTO WIFI AGRITURISMO	5.790		5.790
014016	IMPIANTO MICROFONO/CASSA	8.332		8.332
014017	ASPIRATORE CIPPATO BIOEDILE	4.990		4.990
014018	ESSICCATOIO MOD. T5190 EL.	3.300		3.300
014019	FORNO MULTICHEF ELETTRICO 5	2.117		2.117
014302	f.do amm. impianti generici	-15.784		-15.784
014303	f.do amm. macchinari specifici	-8.681		-8.681
014304	f.do amm. macchinari generici	-2.096		-2.096
014801	f.do amm. attrezzature	-7.005		-7.005
	<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>329.571</b>	<b>0</b>	<b>329.571</b>
013701	SPESE RESTYLING AGRITURISMO	80.421	-80.421	
014013	OMBRELLONI	2.095		2.095
014601	MOUNTAIN BIKE	2.750		2.750
015001	mobili e arredo agriturismo	128.393	185.694	283.250
015004	macchine ufficio - COMPUTER	5.368		5.368
015006	beni ammortizzabili vari AGRITURISMO	13.041		13.041
015013	autoNISSAN,CITROEN,HONDA SKY	14.514		14.514
15101	FDO Amm.to Mobili Arredi Agriturismo	-30.836		
15104	FDO AMMTO MACC UFF ELETTR	-2.124		-2.124
15106	FDO AMMTO BENI AMMBILI VARI	-8.252		-8.252
015112	f.do amm. autovett. uso prom.	-6.348		-6.348
	<b>ALTRI BENI</b>	<b>199.021</b>	<b>105.272</b>	<b>304.293</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>14.972.248</b>	<b>106.617</b>	<b>15.078.864</b>



### 9.3 Immobilizzazioni Finanziarie

Le Immobilizzazioni finanziarie sono caratterizzate dalla partecipazione di euro 10.000 nella società neocostituita "Cicalino Green-Società Agricola S.r.l" da una partecipazione in Banca Tema, già BCC Maremma, per euro 3.400 e depositi cauzionali per euro 2.218.

Ai fini della presente perizia ne viene confermato il valore.

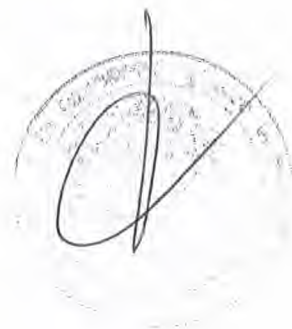
Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
015500	PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE	10.000		10.000
016701	AZIONI BCC MAREMMA	3.400		3.400
045205	CAUZ.REGIONE TOSCANA	1.000		1.000
045210	DEPOS.CAUZ LAVATRICE ECOLAB	1.218		1.218
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		<b>15.618</b>	<b>0</b>	<b>15.618</b>

### 9.4 Rimanenze

Le rimanenze di magazzino includono i beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività dell'impresa. Generalmente comprendono le seguenti classi: merci e prodotti finiti; semilavorati; prodotti in corso di lavorazione; materie prime; materie sussidiarie e di consumo.

Normalmente il passaggio del titolo di proprietà, da un punto di vista sostanziale e non solo formale, determina l'inclusione o meno dei beni nelle rimanenze di magazzino ad una certa data, in quanto con lo stesso vengono trasferiti i rischi relativi al bene. Pertanto, le rimanenze includono: i beni in giacenza presso l'azienda, esclusi i beni di proprietà di terzi ricevuti in deposito, visione, prova o lavorazione; i beni di proprietà dell'impresa, dati a terzi in deposito, visione, prova o lavorazione; i beni acquistati ma non ancora pervenuti bensì in viaggio.

Ai fini dell'iscrizione in bilancio del valore dei beni in rimanenza, prima ancora delle operazioni di valutazione, è necessario procedere ad una accurata rilevazione delle quantità delle rimanenze di magazzino da valorizzare. Tale operazione può avvenire in base ad una conta fisica (inventario fisico) da effettuarsi alla data di riferimento della situazione contabile, ovvero a mezzo di un sistema affidabile di scritture contabili di magazzino. L'affidabilità delle rilevazioni di magazzino va comprovata dall'impresa, come regola generale, sulla base di una conta fisica completa da effettuarsi almeno una volta all'anno in concomitanza con la chiusura dell'esercizio ovvero a data diversa anche a rotazione. Va da sé che qualora i sistemi contabili di rilevazione siano dotati di particolare efficienza ed affidabilità, la verifica mediante conta annuale non sarà necessaria.



Le rimanenze di magazzino sono costi imputabili a beni ancora in giacenza che si rinviano al futuro esercizio in quanto si possono recuperare tramite i ricavi di futuri periodi. Per esse il criterio generale di valutazione previsto dalla attuale disciplina civilistica e dai principi contabili nazionali è rappresentato dal minore tra il costo ed il valore di mercato: fondato sulla teoria che allorquando l'utilità o la funzionalità originaria misurata dal valore (costo) originario si riduce, si rende necessario modificare tale valore tramite il valore di mercato.

Il costo sarà un costo di acquisto per i prodotti acquisiti per la rivendita e per le materie prime, ovvero di fabbricazione per i prodotti già trasformati e per i materiali in corso di trasformazione.

Com'è noto, la valutazione delle rimanenze presupporrebbe l'individuazione e l'attribuzione alle singole unità fisiche di costi specificamente sostenuti per le unità medesime. Tale individuazione, spesso, non può attuarsi a causa dell'entità delle rimanenze e della loro velocità di rotazione. Dal punto di vista pratico vengono pertanto effettuate assunzioni sul flusso delle rimanenze e dei costi cui corrispondono altrettanti metodi o criteri alternativi di determinazione dei costi. I metodi più frequentemente utilizzati, qualora non sia praticabile la strada della specifica individuazione del costo di acquisto, sono, come noto, i seguenti: il costo medio ponderato, il F.I.F.O. ed il L.I.F.O.

Il valore di mercato con cui confrontare il costo, al fine della individuazione dei costi di magazzino che non si prevede possano recuperarsi in futuro, va opportunamente determinato. Normalmente, esso può intendersi come:

- a) costo di sostituzione per le materie prime e sussidiarie e per i semilavorati d'acquisto che partecipano alla fabbricazione di prodotti finiti;
- b) valore netto di realizzo per le merci, i prodotti finiti, semilavorati di produzione e prodotti in corso di lavorazione.

Nel bilancio intermedio della Tenuta il Cicalino, la voce rimanenze si compone di giacenze fisiche di Olio, sia sfuso che imbottigliato, e di Vino.

In particolare, la composizione di detti beni in rimanenza ha i seguenti valori:

- Rimanenze finali di Olio per euro 16.662;
- Rimanenze finali di Vino per euro 8.383.

Sono poi espresse a parte le stime delle anticipazioni colturali alla data del 30 settembre 2019, di olio e vino. Allo scopo di stimare l'importo della produzione la società ha richiesto apposita consulenza al Dott. Agronomo Andrea Spargi il quale, verificato lo stato degli appezzamenti, ha stimato per l'anno 2019 una produzione di 405 quintali di olio e 90 quintali di vino, da cui scaturiscono le voci:



-Anticipazioni colturali per la produzione di olio per euro 327.066;

-Anticipazioni colturali per la produzione di vino per euro 16.122.

Il criterio di valutazione che è stato seguito per determinare il valore delle voci in rimanenza di olio e vino, sia sfuso che imbottigliato, è quello del costo di produzione.

La società, viste le dimensioni, non è dotata di un software per la gestione amministrativo contabile delle rimanenze. Il sottoscritto ha quindi effettuato un sopralluogo presso la tenuta per verificare l'esistenza dei beni in giacenza e riscontrare il processo di produzione dal quale derivano i costi che ne determinano il valore. Ha inoltre ottenuto i documenti in cui in via extracontabile si è proceduto alla determinazione del valore in giacenza al 31/12/2018. Vista la costruzione del costo di produzione si ritiene corretto il valore appostato a bilancio, il quale viene confermato.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rimanzia	Valore Perizia
017001	Rimanenze FINALI OLIO	16.662		16.662
017002	RIM.FINALI VINO	8.383		8.383
017005	ANTICIPAZIONI COLTURALI	327.066		327.066
<b>TOTALE RIMANENZE</b>		<b>368.233</b>	<b>0</b>	<b>368.233</b>

### 9.5 Crediti

Questa componente patrimoniale è rappresentativa del diritto ad esigere ad una data scadenza determinate somme da clienti od altri soggetti.

In base alle indicazioni fornite dalla normativa civilistica, le società che redigono il bilancio in forma abbreviata possono continuare a valutare i crediti al valore di presunto realizzo, anziché al costo ammortizzato, obbligatorio, invece, per le società che redigono il bilancio in forma ordinaria.

Il sottoscritto, valutata la consistenza dell'area e la natura dei crediti che la caratterizzano, ritiene corretto evidenziare, anche ai fini della perizia, il valore dei crediti al valore di presunto realizzo.

A tal fine, punto di riferimento è il valore nominale del credito che, tuttavia, deve essere rettificato allo scopo di tener conto di eventuali perdite per inesigibilità o per altre cause di minor realizzo: tale rettifica è attuata in forma indiretta, attraverso lo stanziamento di un idoneo fondo svalutazione crediti. In proposito, si ricorda che può trattarsi di perdite per situazioni di inesigibilità già manifestatesi ovvero soltanto temute o latenti.

In questa sede occorre, dunque, riscontrare se il valore dei crediti esposto nella situazione patrimoniale della società agricola Tenuta il Cicalino S.p.a., alla data del 30



settembre 2019, sia effettivamente rappresentativo del valore di presumibile realizzo, verificando, in specie, la congruità - fondo svalutazione crediti stanziato in bilancio.

In base all'impostazione civilistica i crediti da comprendere nell'attivo circolante sono quelli sorti come di breve durata, o comunque senza finalità di investimento durevole da parte dell'azienda i quali dovrebbero subire lo smobilizzo in tempi brevi. Molto spesso si sostanziano in rapporti di fornitura ma possono comprendere crediti di natura diversa come quelli tributari o finanziari. Nel bilancio della società al 30 settembre 2019 i crediti classificabili nell'attivo circolante sono i seguenti:

-Acconti a fornitori: il mastriano contabile de quo raccoglie principalmente acconti versati a fornitori come anticipo per prestazioni di servizi varie, anche se il conto è denominato come anticipi per merci. L'importo che risulta a bilancio è pari ad euro 327,80.

-Crediti vari: il mastriano crediti vari raccoglie principalmente i crediti iscritti per il procedimento di richiesta di rimborso per oneri addebitati per maggiori spese su estinzione anticipata di finanziamenti e la quota PAC maturata al 30 settembre 2019.

-Crediti verso clienti: Tale conto raggruppa i crediti derivanti da ricavi attinenti alla gestione caratteristica a breve termine e sono esposti in bilancio secondo il valore di presunto realizzo. A tale scopo, punto di riferimento è il valore nominale opportunamente rettificato tenendo conto delle perdite per inesigibilità, dei resi e rettifiche di fatturazione e di ogni altra causa di minor realizzo. In specie, per quanto attiene le perdite di inesigibilità, il valore nominale deve essere rettificato attraverso un fondo svalutazione appositamente stanziato, determinato a seguito di un'analisi dei singoli crediti, e di ogni altro elemento di fatto esistente o previsto.

Scopo del fondo è, come noto, quello di fronteggiare i rischi di perdite sui crediti in bilancio: di fatto, tali perdite, debbono gravare non sul conto economico degli esercizi in cui esse si manifestano con certezza, bensì sugli esercizi in cui le perdite si possono ragionevolmente prevedere.

Il sottoscritto ha analizzato la situazione creditoria emergente al 30 settembre 2019, per euro 262.639 la quale risulta così composta:



Credito verso Clienti	Saldo al 30 settembre 2019
IL CEPPO SRL	7.981
ESSELUNGA SPA	38.413
MTBEER BIKESCHULE & SOLUTIONS	20.000
PASINATO ELISABETTA	3.975
COFFEE BEER DI LINTY ROBERTO	3.120
FILIERA AGRICOLA ITALIANA SPA	1.108
INNTRAVEL	712
VILLA LA BOCCIA SRL	283
SOC. AGRICOLA MASTRI BIRRAI UMBRI S.S.	97.600
SOC. AGRICOLA FONTE CUPA SS	85.400
World Bike Connection, S.L.	4.008
CENTROTOUR di Ciancio Filippo	38
<b>TOTALE CREDITI VERSO CLIENTI</b>	<b>262.639</b>



Ai fini dell'analisi della congruità del fondo svalutazione crediti stanziato al 30 settembre 2019 ascrivibile al ramo e pari a 3.120, e per valutare la recuperabilità del portafoglio crediti espresso in bilancio, sono state implementate le seguenti attività:

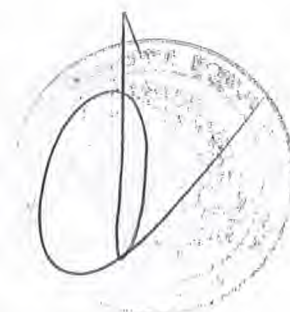
- Analisi dell'anzianità di tutti i crediti presenti al 30 settembre 2019 (c.d. *ageing analysis*) con segmentazione del campione nelle seguenti categorie: 0-30; 30-60; 60-90; 90-180; 180-360; oltre 360;
- Analisi delle movimentazioni di tutte le posizioni creditorie nel corso dell'esercizio 2019;
- Analisi delle posizioni individuate dalla società quali "sofferenze", già oggetto di specifico accantonamento al fondo svalutazione crediti;
- Analisi di un campione di posizioni creditorie ritenuto sufficientemente rappresentativo, in relazione alle quali il perito ha svolto analisi di dettaglio volte a verificare la congruità e la recuperabilità degli importi iscritti in contabilità.



Il sottoscritto precisa che la quota del fondo pari ad un importo di euro 3.120 è riferito ad un credito di fatto rientrante nel perimetro di conferimento. Tale credito di grado di anzianità superiore all'anno è stato correttamente svalutato.

Le altre poste creditorie non presentano un grado di sofferenza significativo pertanto non si ritiene necessario stanziare un'ulteriore svalutazione al fondo.

-Crediti per imposte anticipate: tale voce è rappresentata dal saldo dei crediti per imposte anticipate che verranno trasferite a seguito del conferimento del ramo di azienda le quali ammontano ad Euro 16.711,00. Tali imposte anticipate sono state stanziante principalmente negli esercizi precedenti a quello in corso al 30 settembre 2019 e sono alimentate esclusivamente per effetto della rilevazione del derivato passivo.





-Fatture da emettere: la voce, alimentata per euro 75.000 è rappresentata da importi da fatturare ai seguenti clienti: Az. Agr. Serraiola di Fiorella Lenzi - P.IVA: 01079350532 per complessivi Euro 35.000,00 per attività di supporto/consulenza tecnica per la selezione prodotti da veicolare nel circuito GDO; IL CEPPO SRL – SOCIETA' AGRICOLA, codice fiscale e Partita IVA 01357130531 per complessivi Euro 33.000 per attività di supporto agricolo, ivi incluse attività di lavorazione terreni; AZIENDA AGRICOLA ROVERELLA, partita iva 01581890538 per EURO 7.000, sempre per attività di supporto/consulenza tecnica per la selezione prodotti da veicolare nel circuito GDO;

-Le voci iva c/erario ed F24 rappresentano invece, rispettivamente il credito iva maturato al 30 settembre ed il credito per l'utilizzo in compensazione del bonus introdotto dal D.L 66/2014.

-La voce Fornitori accoglie alcune poste creditorie legate alla contabilizzazione del pagamento contabilizzato precedentemente la relativa fattura.



FORNITORI SALDO DARE	Saldo al 30 settembre 2019
ACQUEDOTTO DEL FIORA	326
GOOGLE IRELAND LTD	547
FACEBOOK IRELAND LIMITED	146
BARGELLI S. & C. SNC	105
BREAKFAST SERVICE SRL	9
STUDIO LEGALE GIORGI ASSOC. PROF.LE	259
<b>TOTALE FORNITORI SALDO DARE</b>	<b>1.392</b>

In buona sostanza, dall'analisi compiuta sulla voce crediti stanziata a bilancio ed oggetto del ramo che verrà conferito, si può affermare che il valore nominale dei crediti riportati nella situazione patrimoniale possa ragionevolmente essere considerato rappresentativo delle effettive posizioni creditorie e dunque non si ritiene necessario effettuare ulteriori rettifiche.



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
	CLIENTI	262.639		262.639
034152	F.DO SVALUTAZ. CREDITI	-3.120		-3.120
029009	crediti vari	45.915		45.915
029502	NOTE CREDITO DA RICEVERE	0		0
029501	FATTURE DA EMETTERE	75.000		75.000
030400	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	16.711		16.711
465	iva c/erario	59.981		59.981
044800	F24	1.116		1.116
017602	acc. a forn. per merci	328		328
390	FORNITORI	1.392		1.392
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>459.962</b>	<b>0</b>	<b>459.962</b>

## 9.6 Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono destinate ad accogliere oltre alle somme giacenti in cassa, le somme disponibili presso le banche in base a contratti di deposito, nonché i saldi attivi di conti correnti bancari. Sono comprese, quindi, quelle poste che hanno la caratteristica di costituire l'equivalente del denaro in cassa in virtù della particolare natura del debitore che dovrebbe rendere certa la sua solvenza e l'immediata esigibilità.

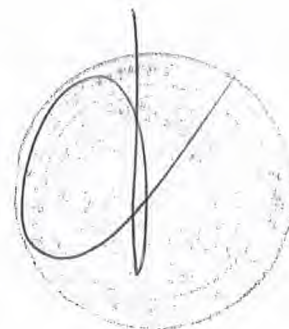
Nella situazione contabile al 30 settembre 2019 le disponibilità liquide sono costituite da:

- saldi attivi dei conti correnti bancari e carte prepagate pari a Euro 111.173,39. L'importo iscritto nella situazione patrimoniale al 30 settembre 2019 è stato riconciliato con gli estratti conto comunicati dagli istituti di credito al 30 settembre 2019; il dato contabile non necessita pertanto di essere rettificato, in considerazione che le principali differenze tra estratti conto e movimenti contabili trovano riassorbimento nei giorni successivi al 30 settembre;
- La cassa contanti risulta essere pari ad Euro 728,92.

Il conto espone il valore della giacenza di moneta a corso legale esistente presso la sede; al riguardo confrontando il saldo di cassa, effettivo e contabile, alla data di inizio delle operazioni di verifica, con i movimenti che hanno riguardato il conto in esame nel periodo successivo alla data di riferimento della situazione contabile, è stato possibile riscontrare la correttezza del valore esposto in bilancio che pertanto non necessita di correzioni.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
032004	CRF C/C 4819			0
032009	B. C. C. M. C/C 314629 GR	5.597		5.597
032013	C/PREP. 7611 BPOP ristorante	800		800
032016	BANCO POPOLARE C/C 346	92.936		92.936
032018	C/PREP. 6480 BPOP pulizie	657		657
032020	CARTA PREP. 9137 RECEPTION			0
032022	CARTA PREP. RECEPTION 7363	1.320		1.320
032023	INTESA S.PAULO 6301	9.864		9.864
032602	CASSA CONTABILE	479		479
032608	FONDO CASSA BAR BIO +	250		250
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		<b>111.902</b>	<b>0</b>	<b>111.902</b>

## 9.7 Ratei e risconti attivi



I ratei e i risconti si riferiscono a quote di costi o di proventi comuni a più esercizi. In particolare, i ratei attivi rappresentano crediti in moneta in quanto misurano quote di proventi la cui integrale liquidazione avviene in un esercizio successivo, ma di competenza, per la parte di essi maturata, dell'esercizio a cui si riferisce il bilancio.

Più precisamente, i ratei attivi integrano i dati della contabilità, imputando all'esercizio quote di ricavi che avranno la loro manifestazione numeraria in futuro: si tratta, infatti, di proventi di competenza dell'esercizio ma esigibili in esercizi futuri. Diversamente, i risconti attivi esprimono quote di costi rilevati integralmente nell'esercizio in corso e in precedenti esercizi e rappresentano la quota parte rinviata ad uno o più esercizi successivi. Dunque, i risconti attivi rettificano i dati della contabilità, mediante storno di costi già sostenuti ma di competenza di esercizi futuri.

Nel caso specifico, si è in presenza di risconti attivi per complessivi euro 230.835,38. L'importo, di rilevante valore, accoglie in via principale il risconto dei costi bancari legati ai finanziamenti ricevuti ed al derivato passivo di copertura.

Il valore è stato correttamente determinato in funzione del tempo, ma l'analisi del conto ha evidenziato la mancata imputazione a conto economico della quota relativa al 2019 dei costi legati agli oneri di ricontrattazione legati principalmente al derivato passivo.

Tale valore è stato calcolato dal sottoscritto ed è pari a 4.458 euro. Il valore dei risconti attivi a bilancio deve essere pertanto diminuito di suddetto importo.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
032801	risconti attivi	230.835	-4.458	235.293
<b>RISCONTI ATTIVI</b>		<b>230.835</b>	<b>-4.458</b>	<b>235.293</b>

### 9.8 Fondo per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti aventi le seguenti caratteristiche:

- natura determinata
- esistenza certa o probabile
- ammontare o data di sopravvenienza indeterminati alla chiusura dell'esercizio.

Le passività che danno luogo ad accantonamenti a fondi per rischi ed oneri sono di due tipi:

a) accantonamenti per passività certe, il cui ammontare o la cui data di estinzione sono indeterminati. Si tratta in sostanza di fondi oneri, ossia di costi, spese e perdite di



competenza dell'esercizio in corso per obbligazioni già assunte alla data di bilancio od altri eventi già verificatisi (maturati) alla stessa data ma non ancora definiti esattamente nell'ammontare o nella data di estinzione. Si tratta, quindi, di obbligazioni che maturano con il passare del tempo o che sorgono con il verificarsi di un evento specifico dell'esercizio in corso, ovvero di perdite che si riferiscono ad un evento specifico verificatosi nell'esercizio in corso, le quali non sono ancora definite esattamente nell'ammontare ma che comportano un procedimento ragionieristico di stima;

b) accantonamenti per passività la cui esistenza è solo probabile; si tratta delle cosiddette "passività potenziali" che fanno cioè riferimento a situazioni già esistenti ma con esito pendente in quanto si risolveranno solamente in futuro.

Nella valutazione dei fondi si deve fare riferimento alle seguenti regole generali:

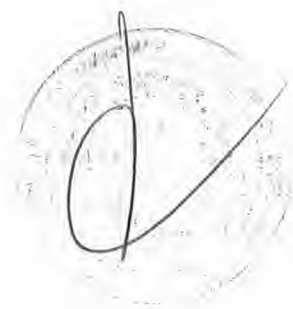
- principio della competenza: si realizza attraverso la correlazione tra ricavi e costi relativi ad un esercizio;
- principio di prudenza: viene rispettato riflettendo in bilancio le perdite anche se non ancora realizzate e, viceversa, non contabilizzando i profitti se non conseguiti;
- principio della neutralità (o imparzialità): afferma che il bilancio, pur essendo influenzato da elementi soggettivi (come ad esempio i processi di previsione di stima), non deve essere strumentale alle esigenze delle diverse categorie di utilizzatori (tra cui, ad esempio, investitori potenziali e amministrazione finanziaria).

In ogni caso l'applicazione dei corretti principi contabili rende inammissibile la costituzione di fondi per rischi privi di giustificazione economica.

La composizione dei fondi rischi ed oneri, oggetto di conferimento del ramo, è la seguente:

-Fondo Imposte differite: le passività fiscali differite sono state iscritte principalmente a seguito delle operazioni straordinarie che hanno interessato l'azienda, in particolare conferimento di ditta individuale il 21 dicembre 2015 e trasformazione da società di persone a società di capitali a fine 2016, con effetto dal 01.01.2017.

I maggiori valori contabili emersi in sede di trasformazione non assumono alcuna rilevanza ai fini fiscali dando luogo ad un disallineamento temporaneo tra valori civilistici e fiscali. Il calcolo ed appostamento della fiscalità differita è inizialmente avvenuto ad un'aliquota pari al 26% poi successivamente rideterminata al 12%. Il valore complessivo a seguito della ridefinizione del fondo risulta pari ad euro 1.048.409,68. La quota di fondo imposte differite attribuita al ramo di azienda transi-



tante, ricostruendo lo scorporo per la quota imputabile ai maggiori valori correnti del complesso villa non transitante viene stabilito pari ad euro 685.109.

Recependo i maggiori valori scaturenti dalla perizia di stima redatta dalla Dott.ssa Giugliarini, si è provveduto a stimare la fiscalità latente sui plusvalori emergenti.

La definizione delle imposte differite si è fondata sulle seguenti assunzioni:

-ipotesi di vendita dei beni oggetto di rivalutazione molto remota ed allocabile in un orizzonte temporale idealmente lontano;

-Rilevanza del maggiore valore ammortizzabile dei fabbricati;

-Rilevanza del maggior valore dei mobili ed arredi.

La scelta dell'aliquota da utilizzare si è assestata quindi sul 13%, in quanto ritenuta sufficientemente significativa per lo stanziamento di imposte differite la cui emersione si ritiene ragionevolmente remota nel medio lungo periodo per ipotesi di cessione. E' ragionevole presumere inoltre che un eventuale "transito" degli asset avverrà per effetto di operazioni straordinarie, che, come noto, sono fiscalmente neutrali. Posto ciò l'adeguamento che il sottoscritto ritiene idoneo è pari ad euro 184.604, con un fondo imposte differite finale pari ad euro 869.713;

-Fondo Derivati Passivi: il fondo accoglie il valore del mark to market (negativo) del derivato passivo sottoscritto dalla Società nel 2017 e soggetto ad una parziale estinzione nel 2018. Il valore evidenziato in bilancio è pari a quello risultante al 31 dicembre 2018.

Da documentazione acquisita presso la banca risulta che il mark to market dello strumento al 30.09.2019 ha un valore negativo e pari a 282.361. Tale maggior valore viene recepito nella perizia.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Ratifiche	Valore Perizia
034101	fondo imposte differite	685.109	184.604	869.713
034151	F.DO STRUMENTI DERIVATI PASSIVI	69.631	212.730	282.361
<b>TOTALI FONDI</b>		<b>754.740</b>	<b>397.334</b>	<b>1.152.074</b>

### 9.9 *Trattamento di Fine Rapporto*

A fronte delle indennità spettanti al personale dipendente in forza di legge o di contratto al momento della cessazione del rapporto di lavoro subordinato costituenti un onere retributivo da iscriverne in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica, deve essere esposto un correlato debito nel passivo dello stato patrimoniale, denominato appunto trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato. Tale debito, il cui pagamento è differito al momento della cessazione del rapporto, deve corrispondere alla sommatoria delle indennità maturate da ciascun dipendente alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di anzianità, costituenti il debito in esame, devono essere determinate annualmente in conformità al disposto dell'art. 2120 C.c. e dei contratti nazionali ed integrativi in vigore alla data di bilancio per le singole fattispecie e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Al riguardo, il citato art. 2120 c.c. stabilisce che il trattamento spettante in (ogni) caso di risoluzione del rapporto di lavoro si calcola sommando per ciascun anno di servizio una quota pari e comunque non superiore all'importo della retribuzione dovuta per l'anno solare stesso, divisa per 13,5. E salvo diverse previsioni dei contratti collettivi, la retribuzione annua, a questo fine, deve comprendere tutte le somme corrisposte in dipendenza del rapporto di lavoro. Inoltre, lo stesso trattamento (con esclusione della quota maturata nell'anno) deve essere incrementato al 31 dicembre di ogni anno con l'applicazione di un tasso costituito dall'1,5% in misura fissa e dal 75% dell'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Nella situazione patrimoniale al 30 settembre 2019 riferita al ramo conferito, risulta iscritto un debito per trattamento di fine rapporto di Euro 106.250. E' stata effettuata una verifica a campione delle voci retributive imponibili ai fini TFR unitamente al riscontro degli importi accantonati dalla Società al 30 settembre 2019 risultanti dal prospetto nominativo e quanto esposto nei cedolini al 30 settembre 2019, senza rilevare eccezioni.

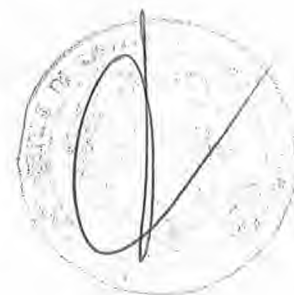
Essendo complessivamente il debito per trattamento di fine rapporto iscritto nella situazione patrimoniale alla data del 30 settembre 2019 conforme alla previsione legislativa, nonché ai criteri di valutazione disposti dai principi contabili, si ritiene che lo stesso non necessiti di alcuna correzione e debba essere assunto secondo le risultanze contabili.

Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Rettifiche	Valore Perizia
034301	f.do tratt.fine rapp.lav.sub.	106.250		106.250
<b>TOTALE TFR</b>		<b>106.250</b>	<b>0</b>	<b>106.250</b>

### 9.10 Debiti

Questa componente patrimoniale rappresenta le obbligazioni inerenti il pagamento di determinate somme, di solito ad una prestabilita data. Tali obbligazioni derivano, di norma, dall'acquisto di prodotti, merci e servizi ma includono solitamente anche debiti verso il personale, debiti per imposte, per finanziamenti etc.

I debiti non vanno confusi con i fondi per rischi e oneri per i quali, invece, alla chiusura dell'esercizio risulta indeterminato l'ammontare o la data di sopravvenienza.



In generale, sulla base delle indicazioni fornite dai principi contabili e sulla scorta di quanto già espresso per i crediti, i debiti in bilancio sono stati valutati sulla base del valore nominale.

In particolare, la situazione debitoria oggetto di conferimento è così definita:

-Debiti verso banche: la voce si compone in via principale del mutuo stipulato nel 2018 con la Cassa di Risparmio di Firenze per un valore di euro 3.000.000 e per i restanti euro 926.480 a finanziamenti ed anticipi fatture contratti con Unicredit, Mps e Banca Intesa. Il sottoscritto ha riscontrato i valori dei debiti a scadere con la Centrale Rischi, i piani di ammortamento e gli estratti conto. Viene confermato che l'importo rilevato in bilancio, ed allocato nel ramo, risulta essere corretto.

-Debiti verso fornitori e fatture da ricevere: Dalle informazioni forniteci e dalla documentazione messa a disposizione dalla Società, è emerso che, in relazione a tale posta, gli importi iscritti in bilancio corrispondono alle effettive posizioni debitorie. Non vi sono dunque da segnalare, su tali posizioni, debiti iscritti in bilancio ma in realtà non dovuti, né debiti effettivamente dovuti ma non iscritti in contabilità;

-Debiti Tributarî: La voce debiti tributarî del bilancio è destinata ad accogliere, come ben noto, le passività per imposte certe e determinate, quali i debiti per imposte dirette indirette dovute in base alle dichiarazioni, a seguito di accertamenti o contenziosi definiti, per ritenute operate come sostituti di imposta ed in genere i tributi di qualsiasi tipo iscritti a ruolo. Al contrario, i debiti per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza devono essere iscritti tra i fondi per rischi e oneri. Come si evince dal certificato richiesto ex art. 14 D. Lgs 472/97 la società non ha in corso contestazioni dalle quali risultano passività non soddisfatte. L'indebitamento complessivo della società, ammontante ad Euro 73.221 si compone principalmente delle esposizioni per il saldo dell'imposta Ires, Irap e le trattenute Irpef dei dipendenti;

-Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale: I debiti verso enti previdenziali iscritti nella situazione patrimoniale alla data del 30 settembre 2019 sono riferiti alle retribuzioni correnti.

-Altri debiti: Le altre poste debitorie si riferiscono principalmente al debito verso i dipendenti per la corresponsione delle retribuzioni di settembre 2019, ed i ratei maturati su tredicesime, quattordicesime, ferie e permessi.



Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Resti/Rate	Valore Perizia
044537	MUTUO CRF N°1066214794 - 5 K	3.000.000		3.000.000
044573	FINANZ MPS 741863132/51			0
044575	FINANZ UNICREDIT 130000/00	130.000		130.000
044576	FINANZ UNICREDIT 183.000,00	146.400		146.400
044579	MPS MUTUO 260894496	160.000		160.000
044580	FINANZIAM. INTESA N.1520043802162	30.000		30.000
032001	MPS C/C 47883/35	209.406		209.406
032019	CRV C/C 2813/8	17.350		17.350
032021	UNICREDIT C/C 104193376	142.593		142.593
044562	BPOP C/ANT. FATTURE C/C 354	30.731		30.731
044590	INTESA S.PAOLO ANT.FATTURE	60.000		60.000
<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>		<b>3.926.480</b>	<b>0</b>	<b>3.926.480</b>

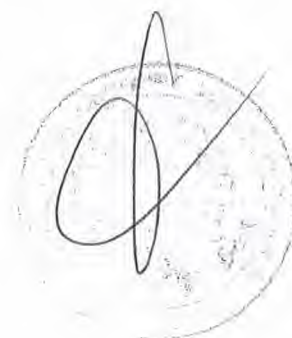
Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Resti/Rate	Valore Perizia
390	FORNITORI	186.085		186.085
160	CLIENTI	70		70
044001	fatture da ricevere a breve	43.381		43.381
044601	RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	8.432		8.432
044602	ritenute irpef -R/ACCONTO	958		958
044610	debito irap a saldo	8.065		8.065
044611	DEBITO IMPOSTA SOSTITUTIVA	1		1
044614	debito ires a saldo	55.766		55.766
044620	ADDIZIONALI REGIONALI	317		317
044621	ADDIZIONALI COMUNALI	224		224
044801	DEBITO V/PERSONALE DIPENDENTE	52.032		52.032
044811	FERIE E PERMESSI PERS.DIP.	7.226		7.226
044812	DEB. VS DIP. MENS.AGG.	10.829		10.829
044901	DEBITI PREVIDENZIALI	38.447		38.447
044920	DEB. CONTR. FERIE E PERMESSI	754		754
044921	DEB. CONTR. 13MA E 14MA	943		943
044931	DEBITI VS INAIL	13.755		13.755
045204	INCASSI C/TERZI - TASSA DI SOGGIORNO	1.140		1.140
045301	DEBITI DIV. INTER.BANCARI	5.521		5.521
455012	debiti diversi	1.695		1.695
<b>ALTRI DEBITI A BREVE</b>		<b>435.642</b>	<b>0</b>	<b>435.642</b>



### 9.11 Ratei e risconti passivi

La voce in analisi raccoglie i costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. In particolare, mentre i ratei passivi sono quote di costi di competenza dell'esercizio in chiusura, la cui manifestazione numeraria avrà luogo nel successivo periodo amministrativo, i risconti passivi sono quote di ricavi di competenza del futuro esercizio, anche se l'operazione di gestione è stata rilevata nel corso dell'esercizio in chiusura.

Il valore dei ratei passivi, pari ad euro 47.327 si riferisce in via principale all'imputazione degli interessi passivi sui mutui maturati alla data del 30 settembre 2019.





Conto	Descrizione	COGE al 30.09.2019	Retifiche	Valore Perizia
455011	ratei passivi	47.327		47.327
<b>RATEI E RISCOINTI PASSIVI</b>		<b>47.327</b>	<b>0</b>	<b>47.327</b>

## 10 Stima del valore economico del patrimonio aziendale

### *Metodo Patrimoniale Semplice*

Dopo aver proceduto all'analisi dei singoli valori contenuti nella situazione patrimoniale del ramo oggetto di conferimento alla data del 30 settembre 2019, occorre riepilogare i risultati dell'attività svolta individuando il patrimonio netto di conferimento alla stessa data, che sarà la risultante del confronto tra gli elementi attivi e passivi (diversi da quelli ascrivibili al patrimonio netto) così come valutati dal sottoscritto.

Ciò posto, nelle seguenti tabelle si riportano in maniera sintetica le singole componenti patrimoniali attive e passive, confrontando per ognuna di esse il valore contabile con quello di perizia.



Conto	Descrizione	G0GE al 30.09.2019	Imp. G0GE	Valore Perizia
011001	spese di costituzione	15.364		15.364
012205	COSTO RILANCIO TURISTICO 2018	63.780	-63.790	0
011212	F.do ammta costo di rilancio	-9.567	9.567	-0
011202	F.do ammta spese modifica atto	-9.987		-9.987
	<b>COSTI IMPIANTO E AMPLIAMENTO</b>	<b>59.591</b>	<b>-54.213</b>	<b>5.378</b>
011903	software in licenza d'uso	8.191		8.191
011902	F.do ammta utilizz. Opere dall'ingegno	-2.924		-2.924
	<b>DIRITTI BREV.IND.E OP. INGEGNO</b>	<b>5.267</b>	<b>0</b>	<b>5.267</b>
012203	marchi industriali	1		1
012204	SITO INTERNET	8.950		8.950
012302	F.do ammta Licenze	-6.113		-6.113
	<b>CONCESS.LICENZE,MARCHI E SIMIL</b>	<b>2.839</b>	<b>0</b>	<b>2.839</b>
013302	oneri pluriennali societari	29.730		29.730
013400	MIGLIORIE SU TERRENI DI TERZI	187.548		187.548
013505	f.do ammta alla costi pluriennali	-41.785		-41.785
	<b>ALTRE IMMOBILIZZ. IMMATERIALI</b>	<b>175.493</b>	<b>0</b>	<b>175.493</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>243.189</b>	<b>-54.213</b>	<b>188.976</b>
013608	TERRENI AGRICOLI VALORE	981.614		
013609	TERRENI AGRICOLI DIFFER. PERITAL	6.272.997	30.300	7.235.000
013802	F.do ammta migliore terreni agricoli	-49.910		
013610	FABBRICATI VALORE ORIGINARIO	712.379		
013611	FABBRICATI DIFFER. PERITALE	6.606.069	-28.955	7.210.000
013601	f.do ammta Fabbricati civili	-79.493		
	<b>TOTALE TERRENI E FABBRICATI</b>	<b>14.443.656</b>	<b>1.344</b>	<b>14.445.000</b>
014001	IMPIANTI ELETTRICI AGRITURISMO	24.745		24.745
014002	IMPIANTI TELEFONICI	560		560
014003	macchinari specifici (TRATT./ATTREZZ)	186.777		186.777
014004	macchinari generici	13.309		13.309
014006	IMPIANTI ALLARME	2.600		2.600
014007	IMPIANTI AGRITURISMO	58.462		58.462
014009	ATTREZZATURA PER PISCINA	28.797		28.797
014010	CUCINA RISTORANTE	23.358		23.358
014014	IMPIANTO WIFI AGRITURISMO	5.790		5.790
014016	IMPIANTO MICROFONO/CASSA	8.332		8.332
014017	ASPIRATORE CIPPATO BIOEDILE	4.990		4.990
014018	ESSICCATOIO MOD. T5190 EL.	3.300		3.300
014019	FORNO MULTICHEF ELETTRICO 5	2.117		2.117
014302	f.do ammta impianti generici	-15.784		-15.784
014303	f.do ammta macchinari specifici	-8.681		-8.681
014304	f.do ammta macchinari generici	-2.096		-2.096
014801	f.do ammta attrezzature	-7.005		-7.005
	<b>IMPIANTI E MACCHINARI</b>	<b>329.571</b>	<b>0</b>	<b>329.571</b>
013701	SPESE RESTYLING AGRITURISMO	80.421	-80.421	
014013	OMBRELLONI	2.095		2.095
014601	MOUNTAIN BIKE	2.750		2.750
015001	mobili e arredo agriturismo	128.393	185.694	283.250
015004	macchine ufficio - COMPUTER	5.368		5.368
015006	beni ammortizzabili vari AGRITURISMO	13.041		13.041
015013	autoNISSAN,CITROEN,HONDA SKY	14.514		14.514
15101	FDO AMMTA Mobili Arredi Agriturismo	-30.836		
15104	FDO AMMTA MACCUFF ELETTRICO	-2.124		-2.124
15106	FDO AMMTA BENI AMMIBILI VARI	-8.252		-8.252
015112	f.do ammta autoveh. uso prom	-6.348		-6.348
	<b>ALTRI BENI</b>	<b>199.021</b>	<b>105.272</b>	<b>304.293</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>14.972.248</b>	<b>106.617</b>	<b>15.078.864</b>
015500	PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE	10.000		10.000
016701	AZIONI BCC MAREMMA	3.400		3.400
045205	CAUZ.REGIONE TOSCANA	1.000		1.000
045210	DEPOS.CAUZ. LAVATRICE ECOLAB	1.218		1.218
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>15.618</b>	<b>0</b>	<b>15.618</b>
017001	Rimaneze FINALI OLIO	16.662		16.662
017002	RIM.FINALI VINO	8.383		8.383
017005	ANTICIPAZIONI CULTURALI	327.066		327.066
017008	ANTICIPAZIONE CULTURALE VINO	16.122		16.122
	<b>TOTALE RIMANENZE</b>	<b>368.233</b>	<b>0</b>	<b>368.233</b>
	CLIENTI	262.639		262.639
034152	F.DO SVALUTAZ. CREDITI	-3.120		-3.120
029009	crediti vari	45.915		45.915
029502	NOTE CREDITO DA RICEVERE	0		0
029501	FATTURE DA EMETTERE	75.000		75.000
030400	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	16.711		16.711
465	iva c/erario	59.981		59.981
044800	F24	1.116		1.116
017602	acc. a fom. per merci	328		328
390	FORNITORI	1.392		1.392
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>459.962</b>	<b>0</b>	<b>459.962</b>
032004	CRF C/C 4819			0
032009	B.C.C.M. C/C 314629 GR	5.597		5.597
032013	C/PREP. 7611 BPOP ristorante	800		800
032016	BANCO POPOLARE C/C 346	92.936		92.936
032018	C/PREP. 6480 BPOP pulizie	657		657
032020	CARTA PREP. 9137 RECEPTION			0
032022	CARTA PREP. RECEPTION 7363	1.320		1.320
032023	INTESA S.PAOLO #301	9.864		9.864
032602	CASSA CONTABILE	479		479
032608	FONDO CASSA BAR BIO +	250		250
	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>111.902</b>	<b>0</b>	<b>111.902</b>
032801	risconti attivi	230.835	-4.458	235.293
	<b>RISCONTI ATTIVI</b>	<b>230.835</b>	<b>-4.458</b>	<b>235.293</b>
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>16.401.987</b>	<b>47.946</b>	<b>16.453.949</b>



Conto	Descrizione	G.OGE al 30.09.2019	Finanziato	Valore Penzia
034101	fondo imposte differite	685.109	184.604	869.713
034151	F.DO STRUMENTI DERIVATI PASSIVI	69.631	212.730	282.361
<b>TOTALI FONDI</b>		<b>754.740</b>	<b>397.334</b>	<b>1.152.074</b>
034301	f.do tratt.fina rapp.lav.sub.	106.250		106.250
<b>TOTALE TFR</b>		<b>106.250</b>	<b>0</b>	<b>106.250</b>
044537	MUTUO CRF N°1066214794 - 5 K	3.000.000		3.000.000
044573	FINANZ.MPS 741863132/51			0
044575	FINANZ.UNICREDIT 130000/00	130.000		130.000
044576	FINANZ UNICREDIT 183.000.00	146.400		146.400
044579	MPS MUTUO 260894496	160.000		160.000
044580	FINANZIAM.INTESA N.1520043802162	30.000		30.000
032001	MPS C/C 47883/35	209.406		209.406
032019	CRV C/C 2813/8	17.350		17.350
032021	UNICREDIT C/C 104193378	142.593		142.593
044562	BPOP C/ANT. FATTURE C/C 354	30.731		30.731
044590	INTESA S.PAOLO ANT.FATTURE	60.000		60.000
<b>DEBITI VERSO BANCHE</b>		<b>3.926.480</b>	<b>0</b>	<b>3.926.480</b>
390	FORNITORI	186.085		186.085
160	CLIENTI	70		70
044001	fatture da ricevere a brava	43.381		43.381
044601	RITENUTE IRPEF DIPENDENTI	8.432		8.432
044602	ritenute irpef -R/A/CONTO	958		958
044610	debito irap a saldo	8.065		8.065
044611	DEBITO IMPOSTA SOSTITUTIVA	1		1
044614	debito ired a saldo	55.766		55.766
044620	ADDIZIONALI REGIONALI	317		317
044621	ADDIZIONALI COMUNALI	224		224
044801	DEBITO VI/PERSONALE DIPENDENTE	52.032		52.032
044811	FERIE E PERMESSI PERS.DIP.	7.226		7.226
044812	DEB. VS DIP. MENS.AGG.	10.829		10.829
044901	DEBITI PREVIDENZIALI	38.447		38.447
044920	DEB. CONTR. FERIE E PERMESSI	754		754
044921	DEB. CONTR. 13MA E 14MA	943		943
044931	DEBITI VS INAIL	13.755		13.755
045204	INCASSI C/TERZI - TASSA DI SOGGIORNO	1.140		1.140
045301	DEBITI DIV. INTER.BANCARI	5.521		5.521
455012	debiti diversi	1.895		1.895
<b>ALTRI DEBITI A BREVE</b>		<b>435.642</b>	<b>0</b>	<b>435.642</b>
455011	ratei passivi	47.327		47.327
<b>RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		<b>47.327</b>	<b>0</b>	<b>47.327</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>5.279.139</b>	<b>397.334</b>	<b>5.697.772</b>
<b>NETTO TRASFERITO</b>		<b>11.131.549</b>	<b>435.334</b>	<b>10.791.077</b>



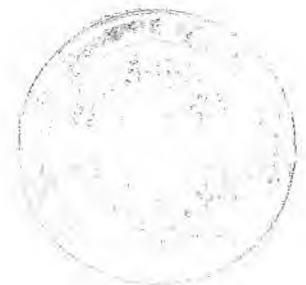
Come si può evincere dalle tabelle, il valore emergente dall'applicazione del metodo patrimoniale semplice risulta pari ad euro 10.791.077, arrotondato ad euro 10.700.000.

## 11 Risultanze valoriali e stima del valore del Ramo

Nella tabella seguente si riporta la sintesi delle risultanze rivenienti dall'applicazione dei metodi utilizzati.

METODO	VALORE RAMO CONFERITO
Patrimoniale semplice	10.700.000,00 €

Tale valore va tuttavia ridotto per considerare l'effetto del conferimento di beni immobili sui quali grava ipoteca a garanzia di un mutuo bancario che, al contrario, non è incluso nel ramo oggetto di conferimento; tale finanziamento, come già in precedenza indicato, alla data del 30 settembre 2019 presenta un debito residuo pari a euro



2.727.767 e, per quanto interessa della presente, il sottoscritto ritiene prudentiale ridurre il valore del ramo aziendale di un importo pari 50% del debito residuo.

METODO	VALORE RAMO CONFERITO	RIDUZIONE	VALORE FINALE
Patrimoniale semplice	10.700.000,00 €	1.363.883,00 €	<b>9.336.117,00 €</b>

Alla luce di quanto detto, considerata la riduzione pari al 50% del debito residuo del finanziamento ipotecario con MPS, il sottoscritto può affermare che il valore economico attribuibile al ramo dell'azienda oggetto di conferimento, risulta iscrivibile fino ad un valore pari ad euro 9.336.117, arrotondato ad euro **9.300.000**.

## 12 Conclusioni

In virtù dell'analisi sopra condotta, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al ramo di azienda conferendo, oggetto della presente valutazione, **un valore economico fino ad Euro 9.300.000**.

**Il valore massimo attribuibile al capitale ed alle riserve della società conferita non può essere superiore ad euro 9.300.000.**

Perugia, 23 ottobre 2019

In fede  
Prof. Dott. Andrea Nasini

ALLEGATI:

-Perizia di stima complesso immobiliare Tenuta il Cicalino;







Repertorio n. 1660

**VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA**  
**Repubblica Italiana**

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisette del mese di novembre alle ore *16.00 e trenta* *unf* nel mio Studio in Perugia, Via dei Filosofi n. 43/C, innanzi a me **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa città  
è presente

**NASINI ANDREA**, nato a Perugia il 3 giugno 1970 residente a Perugia Strada Santa Lucia n. 97 (cod. fisc. NSN NDR 70H03 G478V).

Il componente, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha redatto la relazione di stima del valore economico attribuibile al ramo d'azienda di proprietà della società agricola ai sensi dell'art. 2465 c.c. che precede, in esecuzione di incarico conferito da "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L." con sede in Massa Marittima, località Cicalino snc numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno e codice fiscale 01584850539.

Mi esibisce la indicata perizia redatta in adempimento dell'incarico, che si compone di sessantadue pagine scritte su trentuno fogli; il professionista sottoscrive in mia presenza detta perizia e mi chiede di asseverarla con il giuramento di rito.

Aderendo alla richiesta, premessa l'ammonizione di legge, deferisco al componente il giuramento che egli presta pronunciando la formula "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni demandatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il che si fa constare nel presente verbale, che previa mia lettura viene sottoscritto dal componente e da me Notaio.

*Intestato*

*Piergentile Corneli*





**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA A BENI IMMOBILI RAPPRESENTATI  
DALLA "TENUTA IL CICALINO" UBICATA IN COMUNE DI MASSA  
MARITTIMA (GR), FRAZIONE DI VALPIANA, DI PROPRIETÀ DELLA  
"SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L."**

\*\*\*\*\*

**1) Premessa, incarico e quesito**

La sottoscritta Dott.ssa Agronomo Lorella Giugliarini, con recapito e studio professionale in Castiglione Della Pescaia (GR), Loc. Ponti di Badia, 15, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto al n. 140, è stata incaricata dalla Dott.ssa Elisabetta Pasinato, nella sua qualità di amministratrice della "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L." con C.F.: 01584850539, proprietario della Azienda faunistico - venatoria denominata "Tenuta Il Cicalino" ubicata in Comune di Massa Marittima, Frazione di Valpiana, di redigere una **stima patrimoniale**, composta di un unico documento per la determinazione del "più probabile valore di mercato all'attualità" dei beni costituenti la suddetta Tenuta valutata a cancelli aperti.

**2) Svolgimento delle indagini**

In espletamento al mandato conferito e per rispondere al quesito formulato, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi onde valutare ogni elemento e circostanza del compendio immobiliare oggetto di valutazione al fine di verificare.

Oltre al rilievo di dati e notizie tecnico-economiche di carattere generale sono state effettuate le rilevazioni riguardanti le caratteristiche agronomiche, pedologiche ed orografiche dei terreni e quelle costruttive dei fabbricati; è stato pure rilevato lo stato di uso e di manutenzione di ogni singolo immobile.

E' stato effettuato il riscontro delle singole particelle di terreno che costituiscono l'azienda, rilevandone l'effettiva qualità di coltura che, alcune volte, come già rilevato, non trova perfetta corrispondenza con le risultanze catastali.

In alcuni casi particolari, al fine di determinare le diverse qualità di coltura e le superfici interessate dalla variazione, mi sono avvalsa delle riprese aeree effettuate dall'A.R.T.E.A. e dei dati desumibili dalla "Domanda di pagamento per superfici" Regime Premio Unico (RPU) 2017/ Istanza RPU presentata all'A.R.T.E.A. dall' Azienda per il raccolto 2018.

Le valutazioni sono state quindi riferite all'effettive qualità di coltura presenti.

Sono stati inoltre assunti documenti ed informazioni presso Uffici ed Enti Pubblici ed associazioni di categoria ed in particolare presso l'Amministrazione Comunale di Massa Marittima, l'Agenzia del Territorio di Grosseto e il CAA Coldiretti S.R.L. Grosseto.



Ad oggi sono in grado di rispondere con la presente relazione a quanto richiesto.

### 3) Descrizione sintetica del compendio immobiliare oggetto di stima

#### 3.1.) Generalità

Il compendio immobiliare da valutare è ubicato interamente nel Comune di Massa Marittima in prossimità della frazione di Valpiana.

La Tenuta è in unico corpo e dista circa 56 km dal Capoluogo di Provincia e circa 3 km dal capoluogo comunale di Massa Marittima, sede dei principali Uffici, Enti e servizi.

La viabilità di accesso è ottima; la viabilità interna è assicurata da strade private in parte asfaltate ed in parte inghiaiate di buona percorribilità e consente di raggiungere agevolmente tutti gli appezzamenti.

Buone sono quindi l'ubicazione, la viabilità di accesso e quella interna.

Sia i seminativi che gli impianti arborei sono lavorabili meccanicamente e si presentano per lo più suddivisi in appezzamenti regolari disposti opportunamente nel senso della lunghezza.

La rete scolante artificiale e le sistemazioni idrauliche di superficie sono tipiche della zona e consentono, in genere, il regolare deflusso delle acque meteoriche in eccesso.

Vi è disponibilità di acqua per uso irriguo distribuita con impianto di irrigazione a goccia che prende origine da due laghi artificiali realizzati all'incirca nel 1950 della capacità l'uno di circa 35.000 mc e l'altro di circa 55.000 mc posti ai margini est ed ovest della proprietà.

I due laghi consentono l'esercizio della pratica irrigua per sola caduta e sono in collegamento tra di loro.

Le caratteristiche agronomiche di gran parte dei terreni nonché il clima decisamente mite, per la discreta vicinanza dal mare, e la notevole disponibilità di acqua irrigua derivante da due bacini artificiali, fanno sì che, per quanto riguarda l'attività agricola specifica, possa indirizzare verso colture arboree ed erbacee intensive di alto reddito.

La vicinanza dai centri urbani, sedi dei principali Uffici, Enti e centri di servizio utili per la conduzione agricola, rendono la zona particolarmente appetibile.

Ho voluto tracciare in termini oltremodo sommari, ma significativi, il quadro economico-sociale ove è ubicata la azienda oggetto della presente relazione di stima onde evidenziare alcuni elementi essenziali che hanno concorso alla determinazione del valore attribuibile al cespite in questione.

Con particolare riferimento all'attività agricola si pone in evidenza la presenza di:

- operai agricoli a tempo indeterminato e operai a tempo determinato chiamati alla bisogna;
- avviata attività di agriturismo;
- beni mobili costituiti da scorte morte circolanti, macchinario ed attrezzatura varia;
- frutti pendenti ed anticipazioni colturali;
- crediti derivanti da una gestione in atto concretizzata dal sostenimento di costi e dal conseguimento di ricavi con contropartita finanziaria di entrate ed uscite di cassa.

Il sistema di conduzione è in economia diretta con salariati; l'indirizzo produttivo prevalente è cerealicolo-olivicolo-culture da biomassa.

Si fa presente che in data 8 ottobre 2014, quando la proprietà degli immobili era in capo al Dott. Federico Vecchioni, lo stesso stipulò un contratto di affitto con il quale concesse alla Dott.ssa Elisabetta Pasinato, la conduzione di una superficie boscata l'azienda della superficie pari ad ettari 95.47.20, a far data dal 1 ottobre 2014 al 30 settembre 2029 registrato con sistema telematico in data 22.10.2014 con identificativo n. TZN14T003418000GG; i suddetti immobili in data 23.12.2015 sono stati conferiti nella "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.A.S. DI FEDERICO VECCHIONI E ELISABETTA PASINATO" che nel dicembre 2016 è stata trasformata nell'attuale "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L.".

Si fa presente inoltre che, in data 12.05.2018 è stato stipulato un contratto di affitto registrato con sistema telematico in data 12.06.2018 con protocollo n. 18061216205945654 con il quale "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L." concede in affitto alla società "IL CEPPPO SRL SOCIETA' AGRICOLA" per la durata di 9 anni e quindi fino al 31 dicembre 2027, una superficie di ettari 52.05.68.

Sotto il punto di vista dell'organizzazione l'azienda risulta ben condotta e gli ordinamenti colturali prescelti sono in sintonia con l'ambiente e le condizioni pedoclimatiche. Si tratta quindi di un'azienda complessa con indirizzi assai diversificati (cerealicolo-olivicolo, produzione dai biomassa, agriturismo-venatorio e forestale), che risulta molto ben condotta e caratterizzata sia da elevati indici di intensità fondiaria e di esercizio che da elevato indice di attività.

### 3.2.) Confini ed identificazione catastale

L'Azienda in parola è ubicata in Comune di Massa Marittima. E' costituita da un unico accorpamento di terreno della superficie catastale complessiva di ha 294.27.30 confinanti con Strada Vicinale della Serra, Fosso del Giardino, Strada Vicinale del Miserone, Fosso della Sala, Fosso del Romitorio, proprietà Sozzi, proprietà Biondi, salvo se altri e così

censiti al Catasto dei Terreni nel Comune di Massa Marittima, Ditta "SOCIETA' AGRICOLA TENUTA IL CICALINO S.R.L." proprietario per 1000/1000:

- nel foglio 73 dalle particelle 14 - 15 - 27 - 29
- nel foglio 94 dalle particelle 1 - 20 - 57
- nel foglio 95 dalle particelle 8 - 12 - 21 - 23 - 29 - 35 - 40 - 41 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51
- nel foglio 96 dalle particelle 2 - 3 - 4 - 5 - 6
- nel foglio 97 dalle particelle 1 - 3 - 2 - 8 - 9 - 10 - 16 - 17 - 18 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 28 - 29 - 31 - 32 - 35 - 40 - 44 - 45 - 46 - 48 - 49 - 50 - 51 - 53 - 55
- nel foglio 98 dalle particelle 2 - 3 - 4 - 7 - 10 - 17 - 21 - 22 - 24 - 40 - 41 - 43 - 44 - 55 - 56 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96
- nel foglio 99 dalle particelle 1 - 3 - 4 - 5 - 14 - 62 - 66 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78
- nel foglio 100 dalle particelle 13 - 14 - 46 - 47 - 50
- nel foglio 138 dalla particella 9
- nel foglio 141 dalla particella 1

**per complessivi ha 294.27.30 con R.D. di € 5.429,08 e R.A. di € 5.001,43**

I fabbricati, sono censiti al Catasto dei Fabbricati:

- nel foglio 99 dalla particella 2, cat. E 7 rendita € 177,00 (Podere Casa Morandi Piano T)
- nel foglio 98 dalla particella 36 sub. 1, cat. D/10, rendita € 2.602,00 (Podere Cicalino Piano T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 42 sub. 6, cat. D/10, rendita € 4.560,00 (Podere Cicalino Piano T)
- nel foglio 98 dalla particella 46, cat. D/10, rendita € 64,00 (Località Cicalino Piano T)
- nel foglio 98 dalla particella 45, cat. D/10, rendita € 9.158,00 (Località Cicalino Piano S1-T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 33 sub. 1, cat. D/10, rendita € 2.556,00 (Podere Poderino Piano T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 34 sub. 2, cat. D/10, rendita € 4.148,00 (Podere Poderino Piano T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 35 sub. 2 (Podere Poderino Piano T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 12, cat. D/10, rendita € 2.738,00 (Podere Lame T-1)

- nel foglio 98 dalla particella 1 sub. 2, cat. D/10, rendita € 2.556,00 (Podere Nuovo Secondo Piano T-1)
- nel foglio 98 dalla particella 1 sub. 3, cat. D/10, rendita € 1.980,00 (Podere Nuovo Secondo Piano T.)
- nel foglio 97 dalla particella 27, cat. D/10, rendita € 6.220,00 (Località Cicalino Piano S1-T-1-2)
- nel foglio 98 dalla particella 26 sub. 1 (Località Cicalino Piano S1-T-1-2).

**Totale rendita € 41.901,79**

Tutto ciò premesso i **terreni** sono attualmente così suddivisi per qualità di coltura catastale:

- seminativo ha 57.38.68
- vigneto ha 00.10.90
- seminativo arborato ha 00.47.70
- pascolo ha 00.31.70
- pascolo cespugliato ha 02.04.80
- oliveto ha 73.67.41
- stagno ha 01.33.35
- incolto sterile ha 01.56.98
- bosco ceduo ha 147.63.38
- bosco alto fusto ha 09.72.40

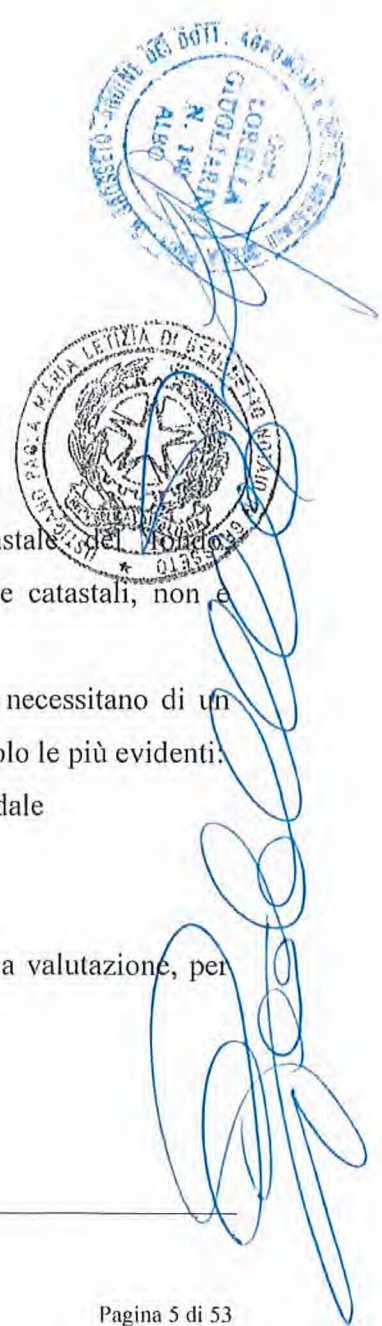
Durante i sopralluoghi si è riscontrato che la situazione catastale del fondo precedentemente indicata e, risultante dalla consultazione delle visure catastali, non è perfettamente corrispondente alla situazione di fatto dei terreni.

Rispetto alla situazione descritta, si sono rilevate varie difformità che necessitano di un semplice aggiornamento catastale e di seguito si segnalano in dettaglio solo le più evidenti.

- le particelle 27 e 29 del foglio 73 classificate seminativo sono sede stradale
- la particella 15 del foglio 73 classificata pascolo è bosco di alto fusto.

Ad oggi, la ripartizione **reale** sulla base della quale è stata effettuata la valutazione, per qualità di coltura del fondo, risulta essere ancora la seguente:

- seminativo semplice ha 24.88.97
- oliveto ha 68.81.94
- oliveto nuovo impianto intensivo ha 10.00.00



- Robinia ha 17.83.00
- Vigneto ha 01.53.33
- bosco ceduo ha 145.86.70
- bosco alto fusto ha 09.83.90
- incolti e tare ha 15.49.46 (Stagni, strade, resedi)

**Totale ha 294.27.30**

### 3.3.) Terreni

L'azienda "Tenuta Il Cicalino" sorge a nord-ovest dell'abitato di Massa Marittima degradando da un'altitudine che tocca i 400 metri s.l.m., attraverso morfologie dolci segnate dalle linee delle coste e dal reticolo idrografico, sino alle altitudini minori che oscillano intorno ai 170 m.

I terreni costituenti la Tenuta hanno giaciture molto differenziate con pendenze nulle o modeste negli appezzamenti posti a valle della strada vicinale Massa - Suvereto ed alla base delle colline mentre in alcuni appezzamenti collinari la acclività è discreta anche se mai impedisce le operazioni colturali.

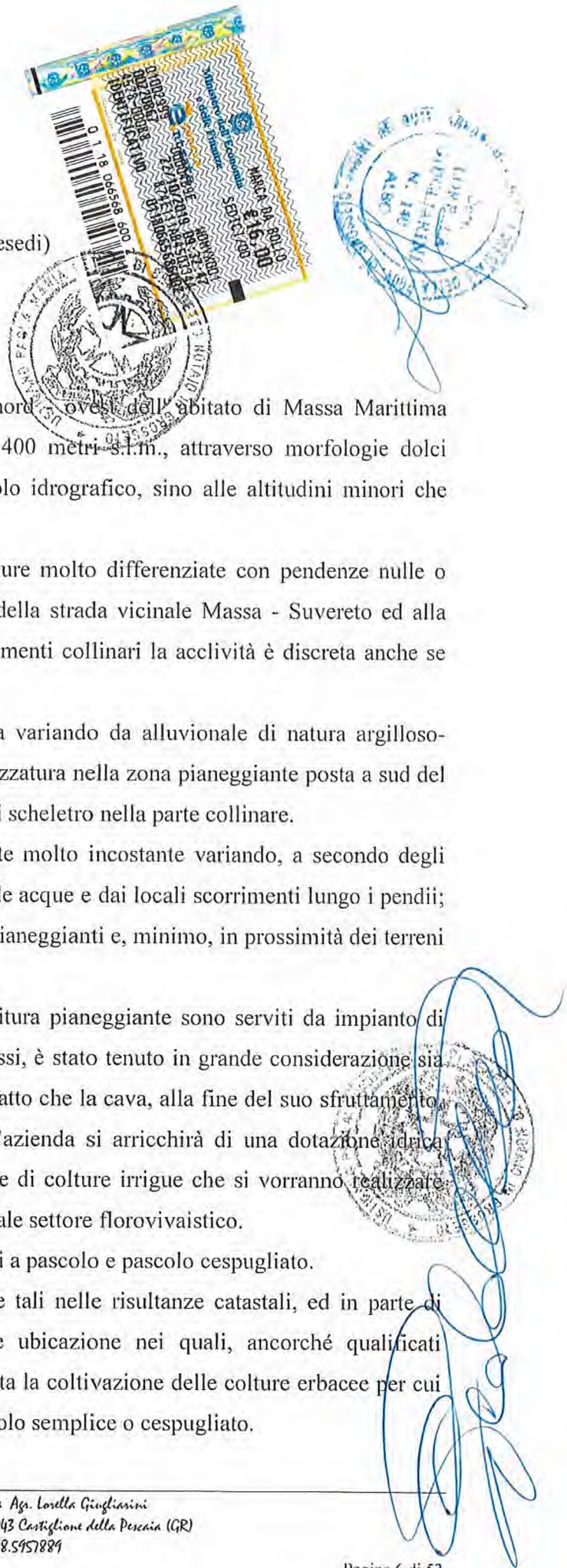
La natura del terreno è molto diversificata variando da alluvionale di natura argilloso-limoso con scheletro assente o di piccola pezzatura nella zona pianeggiante posta a sud del centro aziendale ad argillosa con presenza di scheletro nella parte collinare.

Lo spessore del terreno è conseguentemente molto incostante variando, a secondo degli spostamenti operati nella coltre detritica dalle acque e dai locali scorrimenti lungo i pendii; risulta massimo negli impluvi e nelle zone pianeggianti e, minimo, in prossimità dei terreni a bosco e sulla sommità dei rilievi.

Gran parte dei terreni a seminativo di giacitura pianeggiante sono serviti da impianto di irrigazione fisso; nella valutazione degli stessi, è stato tenuto in grande considerazione sia il fatto che gli stessi risultano irrigui, sia il fatto che la cava, alla fine del suo sfruttamento, sarà convertita a bacino idrico e quindi, l'azienda si arricchirà di una dotazione idrica ampiamente sufficiente per tutte le tipologie di colture irrigue che si vorranno realizzare senza limitazione alcuna, compreso l'eventuale settore florovivaistico.

E' presenta una modesta estensione di terreni a pascolo e pascolo cespugliato.

Trattasi in parte di terreni classificati come tali nelle risultanze catastali, ed in parte di terreni di scarsa profondità o di difficile ubicazione nei quali, ancorché qualificati seminativi, è stata a poco a poco abbandonata la coltivazione delle colture erbacee per cui si sono progressivamente trasformati in pascolo semplice o cespugliato.



Per tali appezzamenti si ritiene esclusa qualsiasi ipotesi di recupero produttivo vuoi per motivi di carattere economico vuoi per la presenza di limitazioni dovute al loro inserimento in zona soggetta a vincolo idrogeologico. Trattasi comunque di terreni che esplicano la loro utilità nei riguardi della riserva agrituristico venatoria.

Alcuni limitatissimi appezzamenti a seminativo sono sedi viarie ed alcuni terreni a bosco sono in effetti specchi lacuali.

### 3.4.) Soprassuoli

I soprassuoli sono costituiti essenzialmente da oliveti e boschi.

#### 3.4.1.) Oliveti

Gli oliveti occupano una estensione di circa **79 ettari** per un numero complessivo di circa **15.050 piante**; il loro stato vegetativo, nella quasi totalità, appare ottimo e la loro produttività è notevole.

Trattasi di oliveti specializzati costituiti dalle varietà prevalenti Moraiolo, Pendolino, Leccino e Frantoio in parte formati da piante dell'età di 80/90 anni allevate a vaso "policonico" con differenti sesti di impianto ed in parte (per una superficie di circa 50 ettari) costituiti da giovani impianti (circa 15 anni e quindi nella piena produzione) allevati a vaso con sesto di m 7 x 5 e serviti tutti da impianto di irrigazione a goccia.

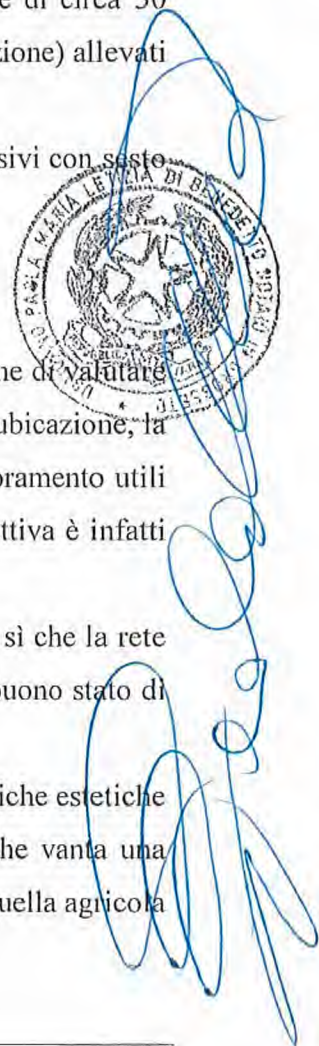
Negli anni 2012/2013, sono stati impiantati **circa 10.00.00 ha** di oliveti intensivi con sesto di 1.5m x 4m che sono entrati in produzione nell'anno 2016.

#### 3.4.2.) Boschi

In azienda è presente una notevole estensione di bosco, circa 155 ettari. Al fine di valutare i terreni qualificati catastalmente "bosco ceduo" sono stati considerati la loro ubicazione, la configurazione orizzontale degli appezzamenti, la presenza di opere di miglioramento utili per lo smacchio, la situazione edafica e stazionale. La loro vocazione produttiva è infatti oggi esclusivamente legata all'utilizzo della massa legnosa.

Piste forestali permanenti e temporanee, utilizzate nei tagli precedenti, fanno sì che la rete viaria che serve gli appezzamenti boschivi sia sufficientemente estesa ed in buono stato di manutenzione.

I boschi di alto fusto sono stati valutati anche in funzione delle loro caratteristiche estetiche e ricreative, cosa che riveste un'importanza fondamentale in una azienda che vanta una importante parte agricola ed una altrettanto importante attività connessa con quella agricola quale l'agriturismo.



Trattandosi di una valutazione immobiliare “a cancelli aperti” non è stato considerato il frutto pendente costituito dal valore di “macchiatico”.

La presenza di un piano dei tagli fa inoltre variare di continuo il valore del soprassuolo boschivo tal che la sua valutazione avrebbe, in ogni caso, una valenza temporale estremamente limitata.

Si tratta in genere di boschi misti con prevalenza di leccio, presenza di sughere, roverella, cerro, orniello, acero.

### 3.5.) Azienda agriturismo venatoria

Tutto il territorio dell'azienda fa parte di una Azienda agriturismo venatoria.

### 3.6.) Attività di agriturismo

L'azienda è autorizzata ad esercitare l'attività di agriturismo "Agriturismo Il Cicalino", esercitata in base alla S.C.I.A. presentata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) della Unione Comuni Montana Colline Metallifere Protocollo n. 1945 del 02.03.201, successivamente integrata il 04.03.2016 con n. Prot. 2081, si compone di 24 unità abitative indipendenti e 7 camere per complessivi 103 posti letto.

E' inoltre autorizzata l'attività di ristorazione per complessivi 100 coperti.

### 3.7.) Vincoli

Gli appezzamenti boschivi rientrano nel vincolo paesaggistico di cui all' art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 e parte dei terreni di pianura sono compresi tra quelli descritti nella lettera c) del medesimo comma 1 in quanto contermini a torrenti o corsi d' acqua.

La proprietà ricade nel perimetro delle località soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267/1923.

### 3.8.) Normativa prevista dallo strumento urbanistico comunale

Sotto il profilo urbanistico e/o edilizio i terreni ricadono in “zona agricola” e sono normati dalla vigente Legge della Regione Toscana 65/2014 che ha modificato la precedente Legge della Regione Toscana 1/2005.

Lo strumento urbanistico comunale vigente è il Regolamento Urbanistico con applicazione della N.T.A.. Il piano strutturale (P.S.) ed il Regolamento Urbanistico (R.U.) comunale, in conformità al piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), classificano detti terreni quali:

- "Zona a esclusiva funzione agricola" Fogli 98, 138 e 141
- "Zona a prevalente funzione agricola" le restanti porzioni



### 3.9.) Fabbricati

Il patrimonio edilizio di più antica edificazione si compone di quattro nuclei poderali al quale poi successivamente si è aggiunto il complesso di nuova edificazione denominato "Fabbricato al Sole".

Si riporta una sintetica descrizione degli immobili con particolare riguardo agli aspetti che ne influenzano la determinazione del valore.

#### 3.9.1.) Fabbricati a servizio dell'attività produttiva agricola

##### 3.9.1.1.) Annessi agricoli

- cantina, magazzini, deposito antiparassitari e spogliatoio per dipendenti ubicati nel fabbricato di fattoria e piccionaia, forno e lavatoio ubicati nella corte della superficie complessiva di circa mq 300 il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 26;
- Tutti gli annessi sono in ottime condizioni statiche, d'uso e di manutenzione.

##### 3.9.1.2.) Fabbricati destinati all'attività di agriturismo

Come già descritto in azienda è presente un'avviata attività di agriturismo.

Gran parte del patrimonio edilizio di antica edificazione, che rappresentava a suo tempo nuclei abitativi e produttivi tipici degli appoderamenti mezzadrili, è attualmente utilizzato per attività di agriturismo.

Previa totale ristrutturazione si sono ricavate ventiquattro unità abitative e sette camere per ospitalità agrituristica e vasti locali per attività integrative.

In particolare l'attività di agriturismo è svolta nei seguenti immobili:

a) Complesso denominato **Podere Nuovo** costituito da:

- un fabbricato principale su due piani fuori terra comprendente due appartamenti collegati tra di loro situati al piano terra e primo composti da quattro camere per complessivi 9 p.l., cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio per circa mq 188 a piano corredato da corte esclusiva con locale ripostiglio, servizio igienico, autoclave e centrale termica della superficie di circa mq 63 il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 1 subalterno 2 e 3;
- un fabbricato su un piano utilizzato come ristorante della superficie complessiva tra sala ristorazione, cucina e servizi di circa 200 mq il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 1 subalterno 3;



b) Complesso denominato **Fattoria Cicalino ( o Parco Dei Lecci)** costituito da:

- appartamento composto da una camera doppia, cucina, soggiorno, disimpegno e servizio igienico denominato Italia 1;
- appartamento composto da due camera doppie, cucina, soggiorno, disimpegno e servizio igienico denominato Italia 2;
- appartamento da tre camere di cui due doppie ed una singola, cucina, soggiorno, disimpegno e servizio igienico denominato Italia 3, della superficie complessiva di circa 210 mq.
- n. 7 camere delle quali:
  - 2 camere doppie;
  - 1 camera tripla;
  - 1 camera quadrupla, ciascuna corredata da servizio igienico, ubicate al piano primo per una superficie complessiva di circa mq 200 il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 26 sub1.

c) Complesso denominato **Podere Le Lame** costituito da:

- edificio su due piani fuori terra composto al piano primo da due unità abitative formate ciascuna da due camere doppie, cucina, soggiorno, disimpegno, servizio igienico ed al piano terreno da un appartamento fruibile da persone diversamente abili formato da cucina, soggiorno, due disimpegni, due servizi igienici, quattro camere doppie per una superficie complessiva di circa mq 200 a piano;
- pozzo, lavatoio e piscina ubicati nella corte del fabbricato; il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 12.

d) Complesso denominato **Podere Il Ceppo - Poderino** costituito da:

- fabbricato in parte su un piano ed in parte su due piani fuori terra denominato "**Il Ceppo**" suddiviso in otto unità abitative indipendenti composte:
  - n° 6 U.A., da camera doppia, cucina soggiorno e servizio igienico;
  - n° 2 U.A., da 2 camere doppie, cucina soggiorno e servizio igienico, per una superficie complessiva di circa 400 mq il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 34 sub 2;
- fabbricato su due piani fuori terra denominato "**Poderino**" suddiviso in due unità abitative indipendenti composte:
  - U.A. n°1, da una camera tripla, cucina soggiorno e servizio igienico
  - U.A. n°2, da 4 camere per complessivi 13 p. letto per una superficie complessiva di circa 340 mq il tutto censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 33 sub 1;
- piscina a servizio del complesso agriturismo censita al C.F. nel foglio 98 dalla particella 35 sub. 2;

e) Complesso denominato **Podere Il Cicalino** costituito da:

- edificio su due piani fuori terra composto al piano terreno da due unità abitative indipendenti comprendenti una camera doppia, cucina, soggiorno e servizio igienico e sala comune con servizio igienico, rimessaggio biciclette e ripostiglio ed al piano primo da tre unità abitative indipendenti due delle quali comprendenti una camera doppia, cucina, soggiorno e servizio igienico ed una da tre camere per complessivi 5 posti letto per una superficie totale di circa mq 340; l'edificio è corredato da ampio porticato al piano terreno, forno, ballatoio al piano primo, locale centrale termica ed autoclave nella corte; il tutto è censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 36 sub 1 e particella 42 sub. 6;

- complesso per attività sportive e culturali formato da un campo da calcetto con illuminazione notturna, una piscina ed un immobile ad un piano fuori terra che comprende una sala per attività didattiche, solarium, locale sauna, locale idromassaggio, palestra, sala degustazione vini oltre centrale termica e locali tecnici per una superficie coperta di circa 320 mq; il tutto è censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 36;

- ulteriore complesso per attività sportive e culturali composto da palestra, sala degustazione, tre locali sauna, idromassaggio, solarium, sala relax, servizi igienici e locali tecnici per una superficie complessiva di circa mq 280; il tutto è censito al C.F. nel foglio 98 dalla particella 42;

Tutti gli edifici sono in muratura di pietra a "faccia-vista" o intonacata ed in ottimo stato di manutenzione.

La superficie complessiva coperta è di circa **mq 2.266 ad uso ricettivo e mq 943 netti ad uso non residenziale** (ristorante, centri benessere, palestra, sala convegni, sale degustazione vini, ecc.). E' inoltre stato realizzato con le tecniche costruttive della bioedilizia un fabbricato della superficie di circa 900 mq netti (**Fabbricato al Sole**). Il fabbricato, su due piani f.t., ubicato sulla particella 3 del foglio 98, è destinato a ufficio aziendale e reception, sala lettura e giochi, locale promozione e vendita dei prodotti aziendali, locale attrezzato per corsi di cucina tipica e sala convegni. E' inoltre presente un internet point, una palestra ed una piscina coperta con acqua riscaldata ed antistante solarium. Il tutto corredato da parcheggio, locali di servizio e locali tecnici.

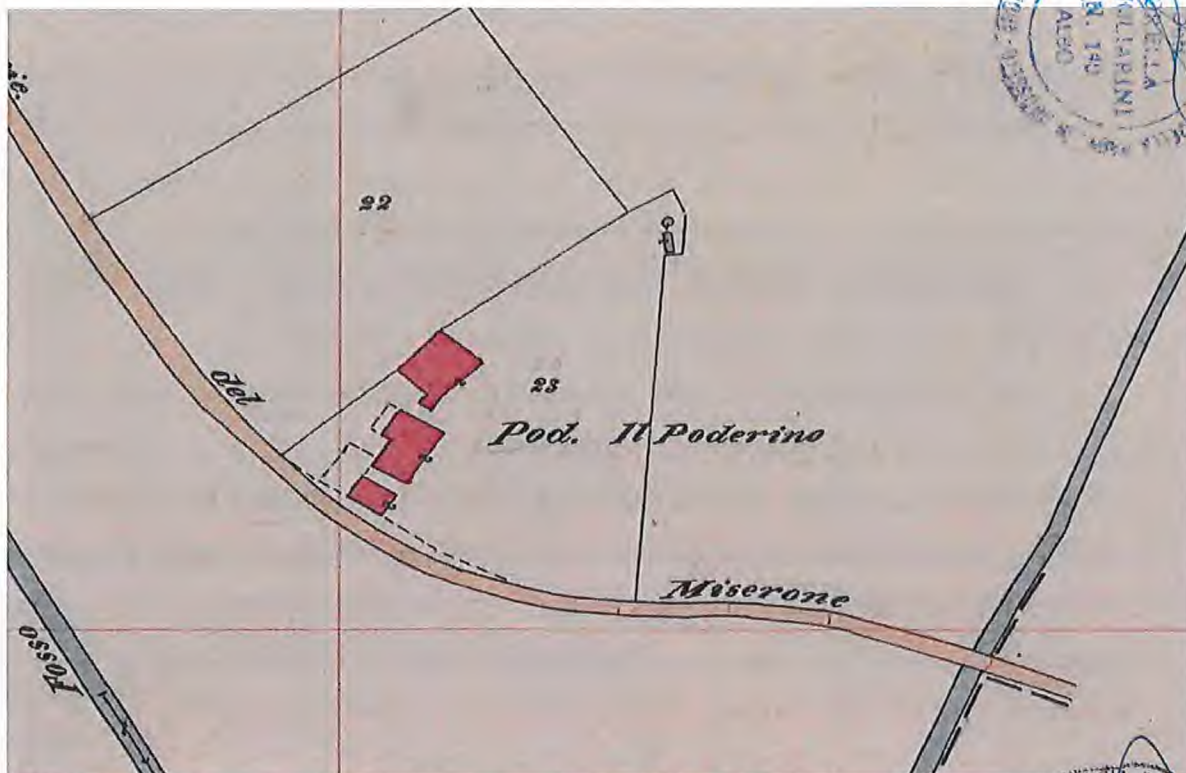
Effettuata la descrizione sommaria degli immobili, come suddetto, ai fini della loro valutazione e della determinazione del loro valore, si procede con la relazione sulla conformità urbanistica e catastale del compendio immobiliare di esclusiva proprietà dell'impresa stessa.

Esaminata la documentazione ed effettuato il sopralluogo, si riferisce quanto segue:

**PODERE IL CEPPO** fg. 98 particella 34 sub. 2 e particella 35 sub. 2



La costruzione del fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante (all'epoca i fabbricati erano identificati con la particella n. 23):



Lo stesso si sviluppa su due piani, terra e primo, adibito ad agriturismo, e si compone di 8 unità abitative indipendenti con servizio di cucina e bagno denominate "Ceppo 1" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 44), "Ceppo 2" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 41), "Ceppo 3" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 42), "Ceppo 4" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 42), "Ceppo 5" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 41), "Ceppo 6" (2 vani nel complesso - cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 33), "Ceppo 7" (3 vani nel complesso - cucina, due camere e bagno al piano primo - per una superficie netta di mq. 56) e "Ceppo 8" (3 vani nel complesso - cucina, due camere e bagno al piano primo - per una superficie netta di mq. 68), con annessa corte esclusiva di pertinenza e piscina su essa insistente.

L'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti atti abilitativi:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 13383 del 27/09/1996 relativa a  
"Installazione di un deposito interrato per l'accumulo di acqua potabile – installazione di  
un autoclave per alimentazione acqua potabile";

ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE art. 26 L. 28/2/85 n. 47 protocollo n. 2129  
del 14/02/1998 relativa a "Demolizione degli intonaci interni al piano terreno e primo -  
demolizione del pavimento al piano terreno e primo - demolizione del massetto al piano  
terreno e primo – rifacimento del massetto e del pavimento al piano terreno e primo  
sostituzione travi e travetti "ammalorati" a piano terreno e al piano primo";

CONCESSIONE EDILIZIA n. 20 del 06/03/1998 protocollo n. 1483/1998 relativa  
a "Ristrutturazione fabbricati agrituristici e realizzazione piscina";

AUTORIZZAZIONE n. 8326 protocollo n. 8326/1998 variante in corso d'opera  
alla C.E. n. 20/1998 relativa a "Variazione dei muretti esterni di recinzione –  
pavimentazione in porfido – non realizzazione sia dei solai che della porta di accesso alle  
soffitte – apertura di finestra nel fabbricato più basso – recinzione della piscina – posa in  
opera di ringhiere alle finestre del piano primo";

AUTORIZZAZIONE n. 15947  
protocollo n. 15947/1998 relativa a "Smontaggio manto di copertura, posa in opera di  
massetto con rete elettrosaldata e carta catramata, eventuale sostituzione di elementi  
deteriorati, successiva posa in opera del manto di recupero";

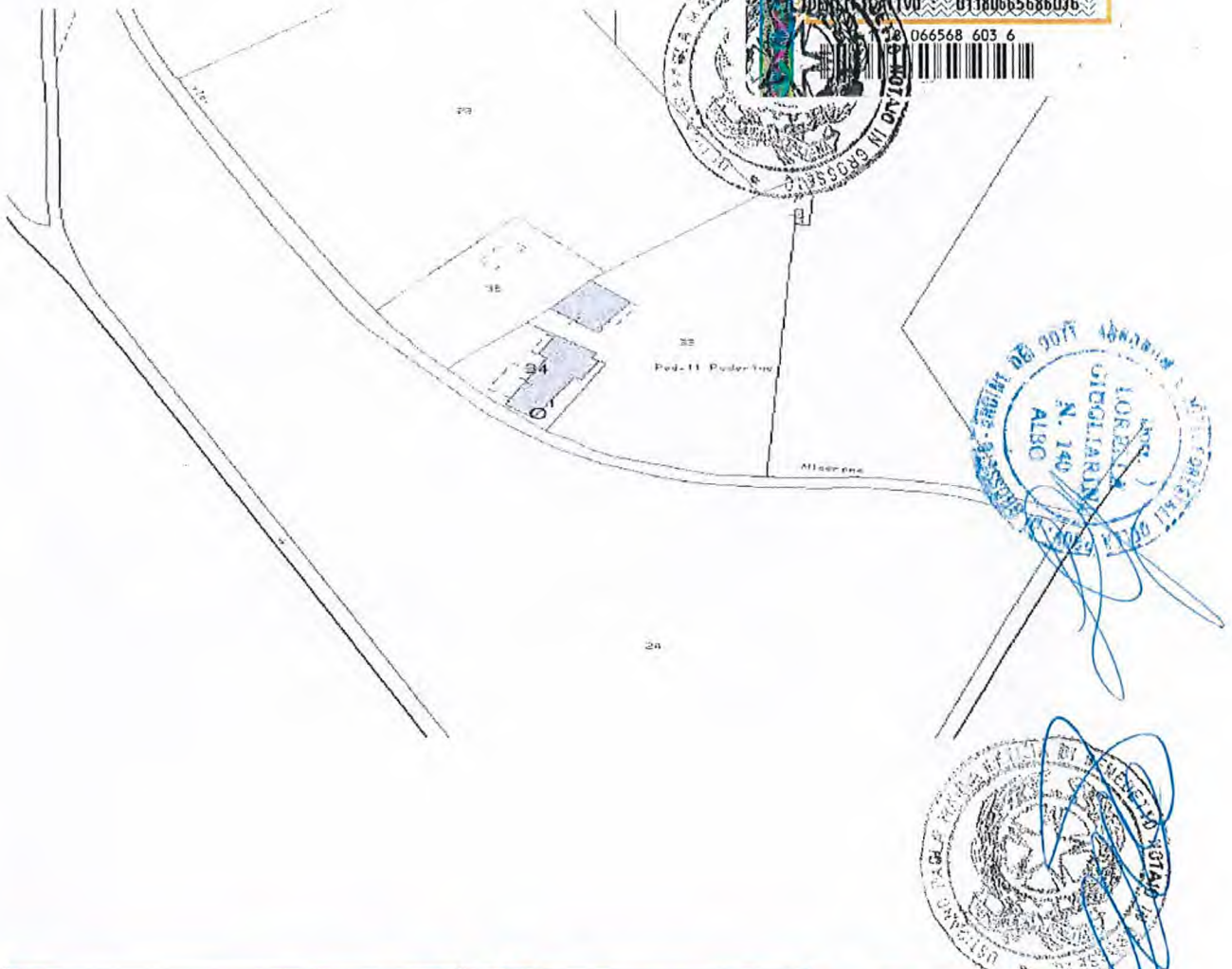
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 347 del 10/01/2007 relativa a  
"Installazione serbatoio gpl interrato da 3 mc".

Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: "Disposizioni urgenti per il  
recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19  
maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure  
d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di  
coesione sociale", l'immobile rientra in Classe Energetica G con indice di prestazione  
energetica globale pari a 274,52 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito al N.C.E.U. del  
Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 34 subalterno 2 e particella  
35 subalterno 2, piano T - 1, Categoria D/10, rendita catastale € 4.148,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più  
precisamente l'identificazione e la planimetria catastale allegata, depositata all'Agenzia del  
Territorio di Grosseto in data 19/05/2015 con prot. n. GR0045410 , corrisponde allo stato  
di fatto.

PODERE PODERINO fg. 98 particella 33 subalterno 1



Studio Tecnico Dott.ssa Aps. Lorella Giugliarini  
Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglione della Pescaia (GR)  
Cell. 338.5957889

La costruzione del fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante (all'epoca i fabbricati erano identificati con la particella n. 23):



Lo stesso si sviluppa su due piani, terra e primo, adibito ad agriturismo, e si compone di 2 unità abitative indipendenti con servizio di cucina e bagno denominate "Poderino 2" e "Poderino 1". Il Poderino 2 è composto da 3 vani nel complesso – soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano terra e due camere e bagno al piano primo – collegati da scala interna, per una superficie netta di mq. 173, e il Poderino 1" (2 vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano primo – accessibili mediante scala esterna, per una superficie netta di mq. 34).

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 24 dell' 08/02/1995 protocollo n. 19269 relativa a *"Ripresa murature delle murature portanti – posa in opera di solai – ricostruzione parte mancante tetto e demolizione e ricostruzione di quello esistente – rifondazione delle murature"*;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 del 13/10/1995 protocollo n. 19634/1994 relativa a *"Ricostruzione delle parti crollate del fabbricato ripristinando le caratteristiche originarie del fabbricato – realizzazione di impianto di riscaldamento a G.P.L. con serbatoio interrato di mc. 2 – installazione di fossa Imhoff e subirrigazione – realizzazione di porticato esterno"*;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 602 del 27/11/1996 protocollo n. 10083/96 variante alla C.E. n. 24/1995 relativa a *"Installazione di un deposito per G.P.L. tipo Amico da lt. 1650 – realizzazione di n. 3 impianti di riscaldamento per relativi appartamenti separati"*;

CERTIFICATO DI AGIBILITA' E ABITABILITA' protocollo n. 17371/96 del 27/11/1996;

AUTORIZZAZIONE n. 7244 del 09/06/1998 protocollo n. 7244/1998 relativa a *"Realizzazione di tre tettoie in pali di castagno infissi al suolo e cannacci per creare zone d'ombra, semplicemente ancorati al terreno"*;

AUTORIZZAZIONE n. 3225 del 27/03/2000 protocollo n. 3225/1999 relativa a *"Installazione di n. 2 cancelli in legno di altezza pari a ml. 1,20 e larghezza ml. 5,00"*;

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA protocollo SUAP n. 3320 del 12/05/2015 relativo a *"Demolizione di tramezzatura interna ad occlusione di scala di collegamento interna, mancata realizzazione di n. 3 u.i. come da C.E. n. 602/1993, realizzazione di finestra in luogo di portafinestra e diversa utilizzazione dei locali delle u.i. Poderino 1 e 2"*.

Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale"*, l'immobile rientra in Classe Energetica F con indice di prestazione energetica globale pari a 177,83 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 33 subalterno 1, località Podere Poderino, piano T – 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.556,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 15/05/2015 con prot. n. GR0044731, corrispondono allo stato di fatto.



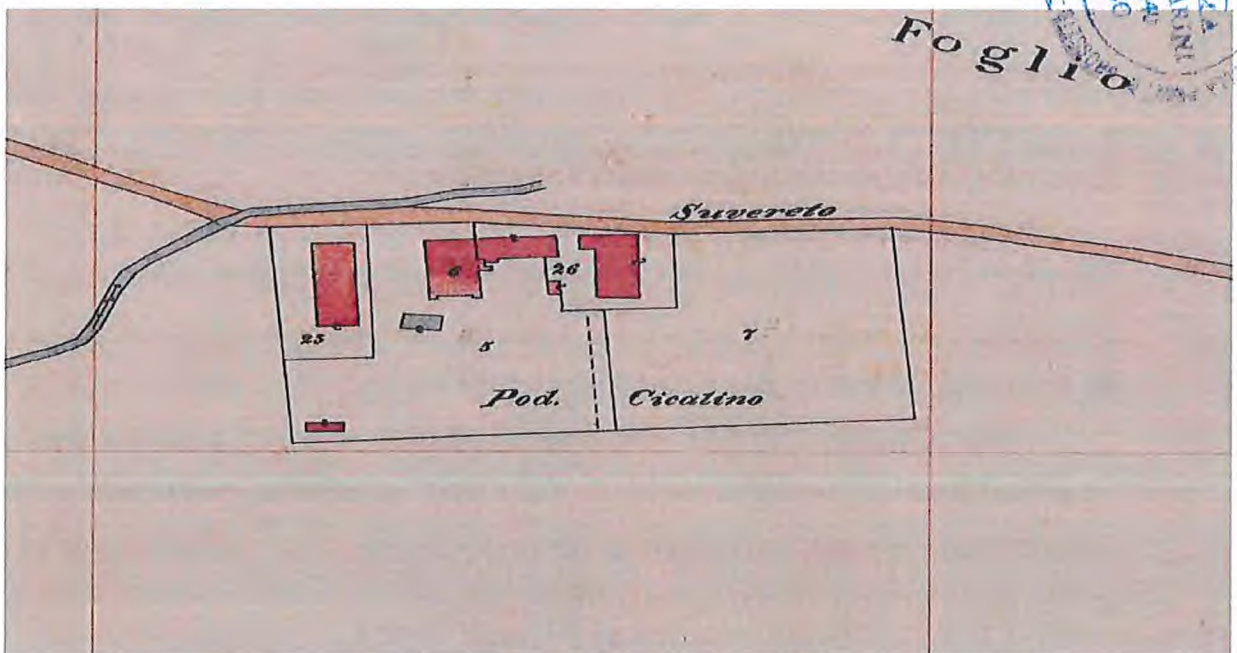


PODERE PARCO DEI LECCI (FATTORIA CICALINO) fg. 97 particella 27 e foglio  
98 particella 26 subalterno 1





La costruzione del fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:



Lo stesso si sviluppa su tre piani, terreno, primo e secondo, adibito ad agriturismo, e si compone di n. 3 unità abitative indipendenti con servizio di cucina e bagno denominate

Studio Tecnico Dott.ssa Agr. Lorella Giugliarini  
 Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglione della Pescaia (GR)  
 Cell. 338.5957889

✓

“Italia 1” (2 vani nel complesso – soggiorno/cucina, camera e bagno al piano primo – per una superficie netta di mq. 40), “Italia 2” (3 vani nel complesso – soggiorno/cucina, due camere e bagno al piano secondo – accessibili mediante scala interna, per una superficie netta di mq. 60) e “Italia 3” (4 vani nel complesso – soggiorno/cucina, due camere e bagno al piano terra e camera con bagno al piano primo – per una superficie netta di mq. 82); n. 5 camera doppia con bagno denominate “Camera 9” (al piano primo per una superficie netta di mq. 19), “Camera 11” (al piano primo per una superficie netta di mq. 17), “Camera 13” (al piano primo per una superficie netta di mq. 17), “Camera 15” (al piano primo per una superficie netta di mq. 16) e “Camera 19” (al piano primo per una superficie netta di mq. 18); n. 1 camera tripla con bagno denominata “Camera 7” (al piano primo per una superficie netta di mq. 25) e n. 1 camera quadrupla con bagno denominata “Camera 23” (al piano primo per una superficie netta di mq. 26). Completano il piano terra alcuni locali dedicati a stireria, lavanderia, spogliatoio e rimessa; nella corte esclusiva al fabbricato insiste un piccolo corpo di fabbrica, disposto su tre piani (seminterrato, terreno e primo), destinato originariamente a ripostiglio, forno/lavatoio e piccionaia.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (tutti allegati in stralcio):

ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE art. 26 L. 28/2/85 n. 47 protocollo n. 15112 del 15/10/1992 relativa a interventi sull'appartamento al piano terreno e primo, cantina comune ai due appartamenti e lavori comuni a tutti e tre i piani;

AUTORIZZAZIONE n. 1332/1993 protocollo n. 1332 del 04/05/1993 relativa a  
“Installazione fossa Imhoff e smaltimento tramite sub-irrigazione”;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 54 del 24/05/1993 protocollo n. 1333 relativa a  
“Costruzione della scala di accesso ai locali del piano primo”;

ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE art. 26 L. 28/2/85 n. 47 del 16/06/1993 relativa a “Realizzazione di armadio a muro al piano primo e secondo – realizzazione di armadio a muro triangolare al piano primo e secondo – realizzazione muretti di appoggio per lavello e stufa al piano primo e secondo”;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 100 del 20/09/1993 protocollo n. 6696 relativa a  
“Creazione di un wc e tre docce per locali da adibire a spogliatoio – prosecuzione scala esterna in parte distrutta – trasformazione di una finestra in porta e tamponatura di una porta – apertura di una finestra nel magazzino al piano primo in fase di deruralizzazione”;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' art. 2 L. 662/96 protocollo n. 6507 del 22/04/2000 relativa agli uffici aziendali su parte del piano primo consistenti  
“Realizzazione di soffitto, tramezzi in forati, rifacimento intonaci e pavimento al piano

primo dell'immobile – realizzazione di una scala sul prospetto est e successiva apertura di una porta per consentire l'accesso ai locali – installazione di n. 2 lucernari sul tetto e apertura di una finestra in facciata per migliorare la luminosità del locale ufficio n. 3 – realizzazione di n. 2 bagni con scarichi allacciati alla fossa biologica esistente e apertura di una piccola finestra nel bagno più piccolo” e successiva variante in corso d’opera DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 1203 del 22/01/2001;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 14848 del 04/10/2000 relativa ad abitazione ed uffici aziendali relativa a “Smontaggio completo del manto del tetto – posa in opera di leggero strato di cls con rete elettrosaldata per spianamento falde – posa in opera carta catramata – posa in opera di lastre di poliuretano per isolamento – posa in opera di lucernari di cm 60\*60 per migliore illuminazione”;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 133 del 07/12/2000 protocollo n. 17167/2000 relativa a “Realizzazione di una piscina in muratura completamente interrata (con scarichi in fossa Imhoff esistenti) di ml. 16,00 x 8,00 con una profondità di ml. 1,40 e rivestimento in guaina saldata in P.V.C., con bordo pavimentato in cotto per una larghezza di ml. 3,00, realizzazione di muretto a facciavista di altezza circa ml. 1,00 a contenimento del sovrastante terreno” e successiva AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 10480 del 14/01/2002 protocollo n. 10480/2001 variante in corso d’opera alla C.E. n. 133/2000 relativa a “Diversa posizione del volume tecnico leggermente spostato dalla struttura della piscina – diversa altezza del volume tecnico da mt. 1,40 a mt. 2,20 – prolungamento laterale del muro a facciavista – realizzazione di camminamento con materiale uguale a quello del pavimento della piscina – diversa posizione della fossa biologica”;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 5073 del 29/03/2001, variante in corso d’opera alla DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 1203 del 22/01/2001, relativa ad interventi al piano primo e terreno (come meglio descritti nello stralcio allegato);

ATTESTAZIONE DI ABITABILITA’ protocollo n. 9020 dell’08/06/2001 relativa alle D.I.A. protocollo n. 6507 del 22/04/2004, successiva variante protocollo n. 1203 del 22/01/2001 e successiva sua variante protocollo n. 5073 del 29/03/2001;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 16664 del 28/11/2003 relativa a “Trasformazione di un bagno (n. 6) in ripostiglio – realizzazione di un arco nel tramezzo tra due camere (n. 21 e 23) – spostamento di parete divisoria tra una camera (n. 21) ed un bagno (n. 22) – chiusura della porta tra la camera (n. 21) e l’ingresso – spostamento della porta del bagno (n. 22)”;

PARERE favorevole (con prescrizioni) protocollo n. 6890 del 08/05/2006 ai fini del rilascio autorizzazione unica SUAP agli scarichi idrici;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 349 del 10/01/2007 relativa a  
"Installazione serbatoio gpl interrato da 3 mc";

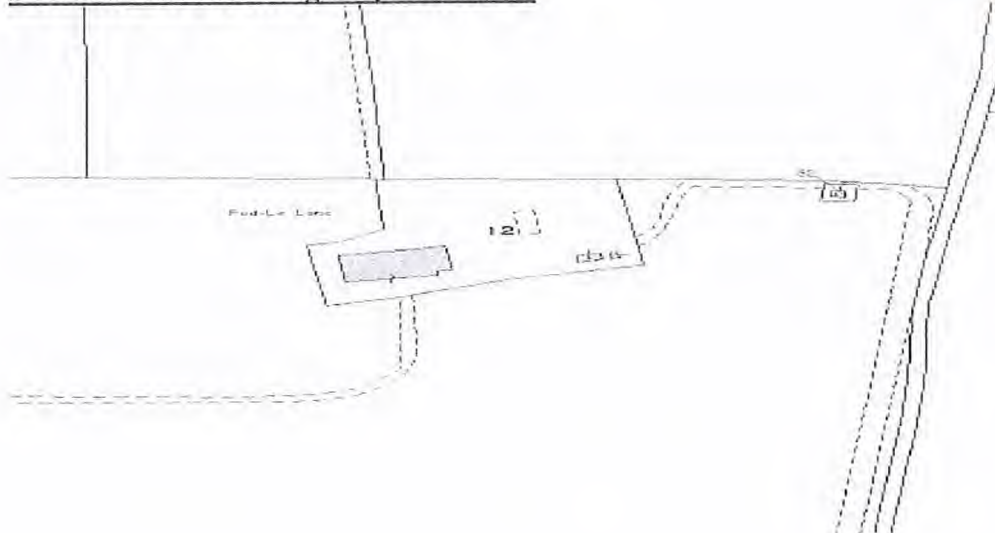
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA art. 136, comma 4, L.R.T.  
65/2014 pratica SUAP del Comune di Massa Marittima n. 135/2015 protocollo n. 3126 del  
05/05/2015; CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA D.L. 269/2003 art. 32 L.  
326/2003 e L.R.T. n. 53/2004 n. 6 del 19/05/2015 relativa a "Sostituzione della  
pavimentazione della piscina con porfido chiaro".

Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: "Disposizioni urgenti per il  
recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19  
maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure  
d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di  
coesione sociale", l'immobile rientra in Classe Energetica G con indice di prestazione  
energetica globale pari a 266,54 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa  
Marittima, al foglio di mappa 97 particella 27 e foglio n. 98 particella 26 subalterno 1,  
località Cicalino, piano S1 - T - 1 - 2, categoria D/10, rendita catastale € 6.220,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente  
l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di  
Grosseto in data 12/05/2015 con prot. n. GR0043868, corrispondono allo stato di fatto.

#### **PODERE LE LAME fg. 98 particella 12**

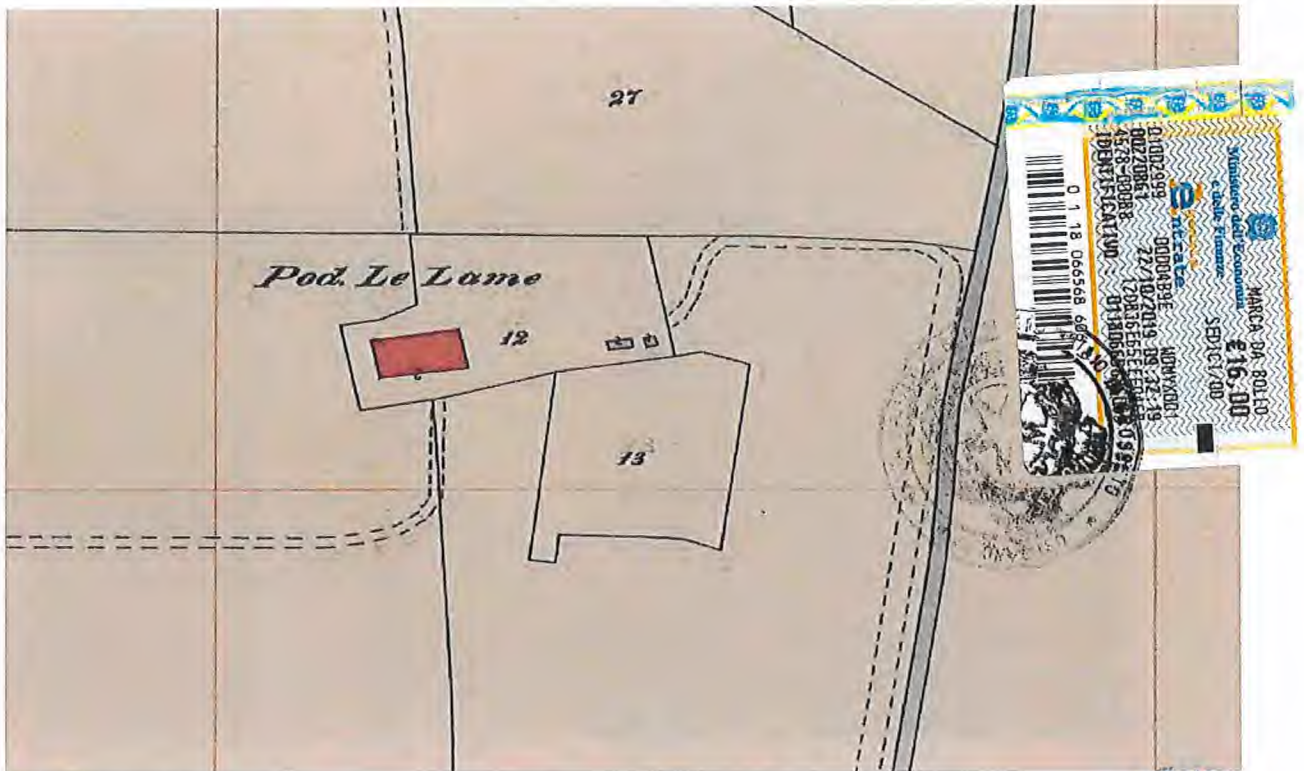




La costruzione del fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1930 come ve  
dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:

Studio Tecnico Dott.ssa Agr. Lorella Giugliarini  
Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglione della Pescaia (GR)  
Cell. 338.5957889





Lo stesso si sviluppa su due piani, terreno e primo, adibito ad agriturismo, e si compone di **n. 3 unità abitative indipendenti con servizio di cucina e bagno** denominate “Lame 1” (3 vani nel complesso – soggiorno/pranzo, due camere e bagno al piano primo – per una superficie netta di mq. 59, accessibili mediante scala esterna), “Lame 2” (3 vani nel complesso – soggiorno/pranzo, due camere e bagno al piano primo – per una superficie netta di mq. 56, accessibili mediante scala esterna) e “Lame D” (5 vani nel complesso – soggiorno/cucina, due camere e bagno al piano terra e due camere con bagno al piano primo – per una superficie netta di mq. 100, accessibili dal piano terra mediante scala di collegamento interna). Completano il piano terra alcuni locali dedicati a magazzino, sala di ripostiglio, forno e centrale termica; nella corte esclusiva al fabbricato insistono due piccoli corpi di fabbrica destinati originariamente a lavatoio e pozzo.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (tutti allegati in struttura)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 52 del 18/05/1993 protocollo n. 957 relativa a *“Messa a dimora di tiranti in ferro quale collegamento della parete lesionata con il resto del fabbricato – demolizione di porzione del corpo scala posto al di sopra del piano di calpestio del primo piano e ricostruire una tettoia e solaio – demolizione intonaco della facciata lasciando la pietra a faccia vista – smontaggio copertura e suo rifacimento – realizzazione servizi igienici – ricostruzione del solaio del fienile e di porzione del solaio di calpestio – ripresa di porzione degli intonaci interni – pavimentazione cucina e bagni –*

realizzazione fossa Imhoff e sub-irrigazione – demolizione mangiatoie e pavimentazione al piano terra”;

AUTORIZZAZIONE n. 7768/1994 del 04/06/1994 variante in corso d’opera alla C.E. n. 52/93 relativa a *“Traslamento di alcune pareti al piano primo con realizzazione di una scala a chiocciola che collega il magazzino del piano terreno con il sovrastante fienile – modifica della finestra circolare che dava luce ed aria ai due bagni realizzando due finestre rettangolari a servizio degli stessi - modifica della porta di accesso e ristrutturazione della volumetria in testata della scala”*;

AUTORIZZAZIONE n. 19989/1994 del 07/01/1995 variante in corso d’opera alla C.E. n. 52/93 relativa a *“Piano terreno: il locale forno non ha mutato la destinazione in locale ripostiglio – sostituzione di scala a chiocciola con una dritta in legno nel magazzino – trasformazione di una finestra in porta – trasformazione di una porta in una apertura della parete nella carraia; Piano primo: realizzazione diversa dell’arco di arrivo sulla scala principale – realizzazione di armadi a muro nelle camere e di muretti a sostegno degli elettrodomestici nella cucina – trasformazione in porte delle due finestre del magazzino con parapetto in ferro – chiusura di porta sul muro di spina per ricavare un armadio a muro – variazione degli architravi di alcune finestre da orizzontali ad arco”*;

PERMESSO DI ABITABILITA’ rilasciato dal Comune di Massa Marittima in data 01/03/1995 relativo al piano primo abitativo dell’immobile;

AUTORIZZAZIONE n. 2936/1995 del 23/02/1995 relativa a *“Autorizzazione allo scarico (reflui) Podere Le Lame”*;

AUTORIZZAZIONE n. 2358/1995 del 02/03/1995 relativa a *“Installazione di caldaia aggiuntiva a quella esistente”*;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 5664 del 05/04/1995 relativa al piano terreno dell’immobile consistenti *“Pavimentazione mediante mazzette Di colmo di tutte le stanze dei fabbricati su massetto in cls già predisposto”*;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 110 del 22/04/1996 protocollo n. 2126 del 21/04/1996 relativa a *“Costruzione di una piscina profonda m. 1,50 lunga m. 12 e larga m. 6 presso il Podere Le Lame”* e relativo CERTIFICATO DI AGIBILITA’ protocollo n. 19053 del 28/12/1996; CONCESSIONE EDILIZIA n. 601/1996 protocollo n. 10083/1996 del 27/11/1996 relativa a *“Piano terreno: tamponamento della carraia in muratura di pietrame a faccia vista – creazione di un bagno per disabili mediante semplice tramezzatura interna – creazione di due camere per disabili con semplice tramezzatura interna – realizzazione disimpegno per le due camere – ampliamento della finestra della seconda camera – rialzamento del colmo del tetto della ex carraia di cm. 10 per consentire di realizzare un’altezza media di mt*



2,70; Piano primo: costruzione di divisorio in forati, sua intonacatura per la realizzazione di due camere ed un piccolo disimpegno”, sua variante DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 2246 del 12/02/1997 relativa a “Spostamento delle pareti del bagno e della camera al piano primo – adeguamento con apertura di due finestre alle prescrizioni della USL nota n. 1975 del 24/09/1996 – chiusura di una porta finestra con creazione di finestra nel rispetto delle prescrizioni della USL nota n. 1975 del 24/09/1996 – rialzamento della porta di ingresso in allineamento alla finestra di adeguamento USL – posa in opera di inferriate in ferro a protezione delle nuove finestre” e relativo CERTIFICATO DI ABITABILITA’ protocollo n. 4604 del 24/03/1997;

AUTORIZZAZIONE n. 17655 protocollo n. 17655/1999 del 25/10/1999 relativa a “Posa in opera di marciapiede perimetrale di cm. 100 in massetto di calcestruzzo e porfido”;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 15822 del 12/11/2002 relativa al piano terreno dell’immobile consistenti “Ampliamento del locale bagno esistente”;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 1185 del 27/01/2004 relativa a “Realizzazione di impianto di illuminazione con lampioncini identici a quelli esistenti a distanza di circa 30 metri”;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’ protocollo n. 346 del 25/01/2007 relativa a “Installazione serbatoio gpl interrato da 3 mc”.

Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia per la definizione delle procedure d’infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, l’immobile rientra in Classe Energetica G con indice di prestazione energetica globale pari a 351,10 KWh/mq anno.

All’Agenzia del Territorio di Grosseto l’immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 12, località Cicalino Podere Lama, piano I, categoria D/10, rendita catastale € 2.738,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l’identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all’Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/05/2015 con prot. n. GR0044060, corrispondono allo stato di fatto.

PODERE IL CICALINO fg. 98 particella 36





La costruzione del fabbricato nella sua interezza è successiva al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante (i fabbricati sono stati infatti realizzati sull'allora particella n. 14):



Lo stesso si sviluppa su due piani, terra e primo, adibito ad agriturismo, e si compone di n. 6 unità abitative indipendenti con servizio di cucina e bagno denominate "Cicalino 1" (2)

vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 36), “Cicalino 2” (2 vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq.34), “Cicalino 3” (2 vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano terra - per una superficie netta di mq. 34), “Cicalino 4” (2 vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano primo - per una superficie netta di mq. 36), “Cicalino 5” (2 vani nel complesso – cucina, camera e bagno al piano primo - per una superficie netta di mq. 33) e “Cicalino 6” (4 vani nel complesso – cucina, tre camere e bagno al piano primo - per una superficie netta di mq. 62). Risultano annesse al fabbricato corte e portico esclusivi; completa il piano terra (tra gli alloggi Cicalino 2 e Cicalino 3) un locale utilizzato come rimessa biciclette.



L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (tutti allegati in stralcio):

ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE art. 26 L. 28/2/85 n. 47 del 27/10/1999 relativa a *“Demolizione degli intonaci interni al piano terreno e primo - demolizione del pavimento al piano terreno e primo – costruzione di camera di areazione al piano terreno rialzata di cm. 50 dal piano del pavimento attuale mediante muricci in mattoni, tavelloni, massetto in cls e rete elettrosaldata – rifacimento del massetto e del pavimento al piano primo – sostituzione travi e travetti ammalorati a piano terreno e al piano primo”*;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 159 del 19/11/1999 protocollo n. 13171/1999 relativa a *“Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di porzione del fabbricato e realizzazione di cinque appartamenti per agriturismo – realizzazione di porticato ed ampliamento terrazzo”* e successiva variante in corso d'opera DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 6507 del 22/04/2000 relativa a *“Modifica della copertura del pianerottolo della scala al piano primo – demolizione di n. 2 ripostigli al piano terreno con adeguamento di parete divisoria – demolizione di ripostiglio a piano primo in corrispondenza della sala lettura – realizzazione di una nuova finestra ed allargamento dell'adiacente sul prospetto ovest – adeguamento ed ampliamento di due finestre sul prospetto est”*;



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA protocollo SUAP n. 3321 del 12/05/2015 relativa a *“Cambio di utilizzazione dei locali sala lettura dell'alloggio Cicalino 6 in camera e realizzazione dell'alloggio denominato Cicalino 2, al piano terreno, mediante cambio di utilizzo dei due locali sala ricreativa in cucina e camera”*.

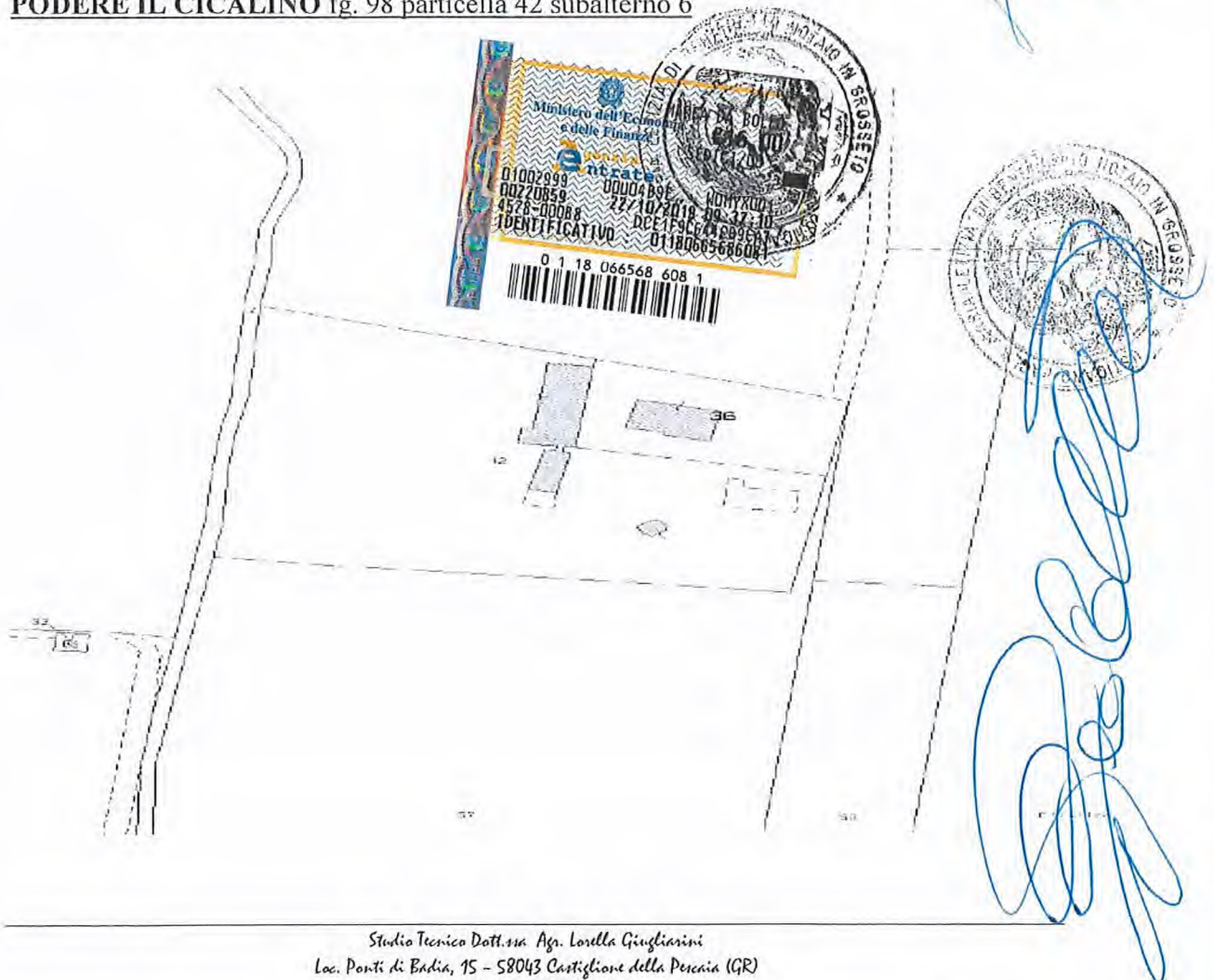
Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: *“Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19*

maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale", l'immobile rientra in Classe Energetica G con indice di prestazione energetica globale pari a 253,38 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 36 subalterno 1, piano T - 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.602,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastale allegata, depositata all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 15/05/2015 con prot. n. GR0044757 , corrisponde allo stato di fatto.

**PODERE IL CICALINO** fg. 98 particella 42 subalterno 6





Studio Tecnico Dott.ssa Agr. Lonella Giugliarini  
Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglione della Pescaia (GR)  
Cell. 338.5457884



Lo stesso si compone di due corpi di fabbricati distinti (identificati dal subalterno 5), collegati da una tettoia, entrambi a piano terra, adibiti ad attività agrituristiche e relative attività sportive e culturali. Il fabbricato più esteso si compone di una sala attività didattiche, di sala convegni e riunioni, di zona relax e sauna con locali idromassaggio oltre a numerosi servizi igienici e spogliatoi; sul retro dello stesso sono realizzati due piccoli locali comuni (identificati dal subalterno 2) che costituiscono il locale centrale termica ed autoclave dell'immobile. Il fabbricato più piccolo – ex rimessa attrezzi - si compone di più locali destinati comunque a zona relax e sauna (uomini e donne) con annessi servizi igienici e spogliatoi. Risulta annessa ai fabbricati corte esclusiva con pozzo (identificata dal subalterno 1).

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (tutti allegati in stralcio):

AUTORIZZAZIONE n. 1332/1993 del 04/05/1993 relativa a *"installazione fossa Imhoff e smaltimento tramite sub-irrigazione"*;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 160 del 19/11/1999 protocollo n. 16671/1999 relativa a *"Realizzazione di piscina per uso agriturismo"*, successiva variante in corso d'opera DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 6507 del 22/04/2000 relativa a *"Diverse dimensioni ed altezza del vano tecnico della piscina"* e CERTIFICATO DI AGIBILITA' protocollo n. 8101 del 26/05/2000;

CONCESSIONE EDILIZIA n. 162 del 24/11/1999 protocollo n. 16253/1999 relativa a *"Realizzazione di una struttura per attività didattiche e sportive mediante la demolizione di un capannone ad uso stalla sfruttandone la volumetria in altra ubicazione"*, successiva variante in corso d'opera CONCESSIONE EDILIZIA n. 60 del 22/05/2000 protocollo n. 6508/2000 relativa a *"Realizzazione del marciapiede perimetrale a quota più bassa di cm. 7 e con un'altezza del colmo del tetto inferiore di cm. 4, mantenendo le stesse dimensioni planimetriche e rientrando nei limiti volumetrici della C.E. n. 162/1999 – realizzazione di volume tecnico e dei pilastri della tettoia in metallo a faccia vista in luogo di quelli previsti in legno"* e CERTIFICATO DI AGIBILITA' protocollo n. 9081 del 14/06/2000;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 14857 del 19/09/2001 relativa a *"Demolizione del pavimento esistente, posa in opera di massetto con rete elettrosaldata nel ripostiglio – demolizione delle murature delle finestre e posa in opera di infissi – smontaggio del tetto, nuovo montaggio con posa in opera di massetto e rete elettrosaldata, guaina, isolamento con poliuretano espanso con pannelli da cm. 4 e successiva posa in opera del manto precedentemente accatastato ed integrato con elementi nuovi se*



deteriorati o mancanti – posa in opera dei canali di gronda e dei pluviali (sul locale ex rimessa attrezzi)”;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 16772 del 25/10/2001 relativa a “Demolizione di due muri interni, costruzione di divisori per realizzazione di n. 2 saune, una sala per idromassaggio, una sala relax, due spogliatoi, due docce e due servizi igienici – demolizione del pavimento esistente, posa in opera di massetto posato su controsoffitto realizzato con igloo, posa in opera di pavimento in cotto (sul locale ex rimessa attrezzi) – apertura di una porta nel locale sauna di recente costruzione, realizzazione di un tramezzo interno ed apertura di una porta nella palestra con conseguente chiusura di un'altra – costruzione di piccola tettoia in legno con copertura in coppi e tegole senza alcun pilastro per il collegamento dei due immobili (sul locale per attività sportive)”;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 19623 del 19/12/2001 relativa a “Costruzione di n. 2 pareti alte mt. 2 da terra intonacate sui due lati per creare l'ambiente. 12 sala massaggi e 13 disimpegno – cambio di utilizzazione della sala solarium a sala relax – apertura di una porta nel corridoio per il passaggio all'ambiente n. 11 – apertura di una porta tra la sala n. 9 e 10 – demolizione parziale della parete divisoria la sala n. 9 e 10 ed il disimpegno n. 13 e sala n. 11 sino all'altezza di mt. 2 da terra”;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 7670 del 06/06/2008 relativa a “Realizzazione di deposito interrato per lo stoccaggio di cippato a servizio di centrale termica a biomasse” (INTERVENTO MAI REALIZZATO);

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 7668 del 06/06/2008 relativa a “Installazione di sistemi fotovoltaici Albero dell'energia Beghelli” (INTERVENTO MAI REALIZZATO);

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' protocollo n. 17467 del 23/12/2008 relativa a “Realizzazione di nuovi tramezzi e spostamenti vani porte (sul locale per attività sportive)”, relativo stato finale protocollo n. 5232 del 14/04/2009 e ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' protocollo n. 9356 del 13/07/2009;

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA protocollo SUAP n. 3127 del 05/05/2015 n. pratica 136/2015 relativa a “Spostamento della parete di uno dei bagni adiacenti al corridoio e demolizione di parete divisoria nel corridoio stesso (sul locale per attività sportive)”;

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA D.L. 269/2003 art. 32 L. 326/2003 e L.R.T. n. 53/2004 n. 5 del 19/05/2015 relativa a “Sostituzione della pavimentazione della piscina con porfido chiaro”.

Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, l'immobile rientra in Classe Energetica F con indice di prestazione energetica globale pari a 44,55 KWh/mq anno.

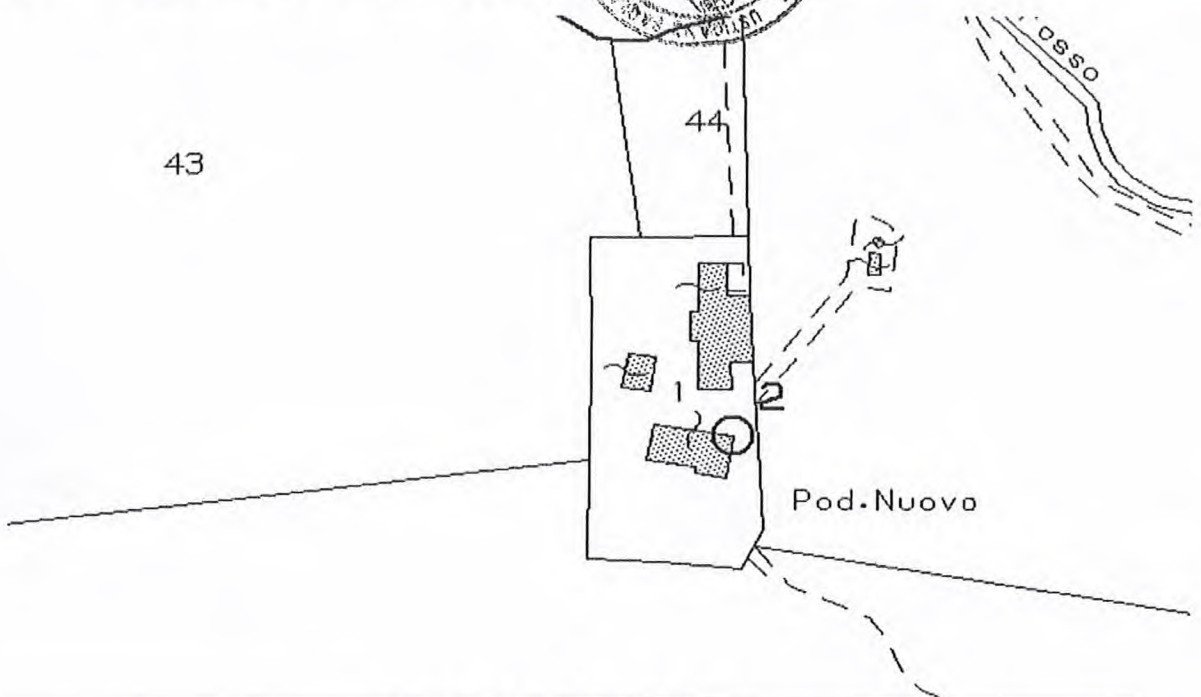
All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 42 subalterno 6, località Cicalino, piano T, categoria D/10, rendita catastale € 4.560,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastale allegata, depositata all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 13/05/2015 con protocollo n. GR0043869, corrisponde allo stato di fatto.





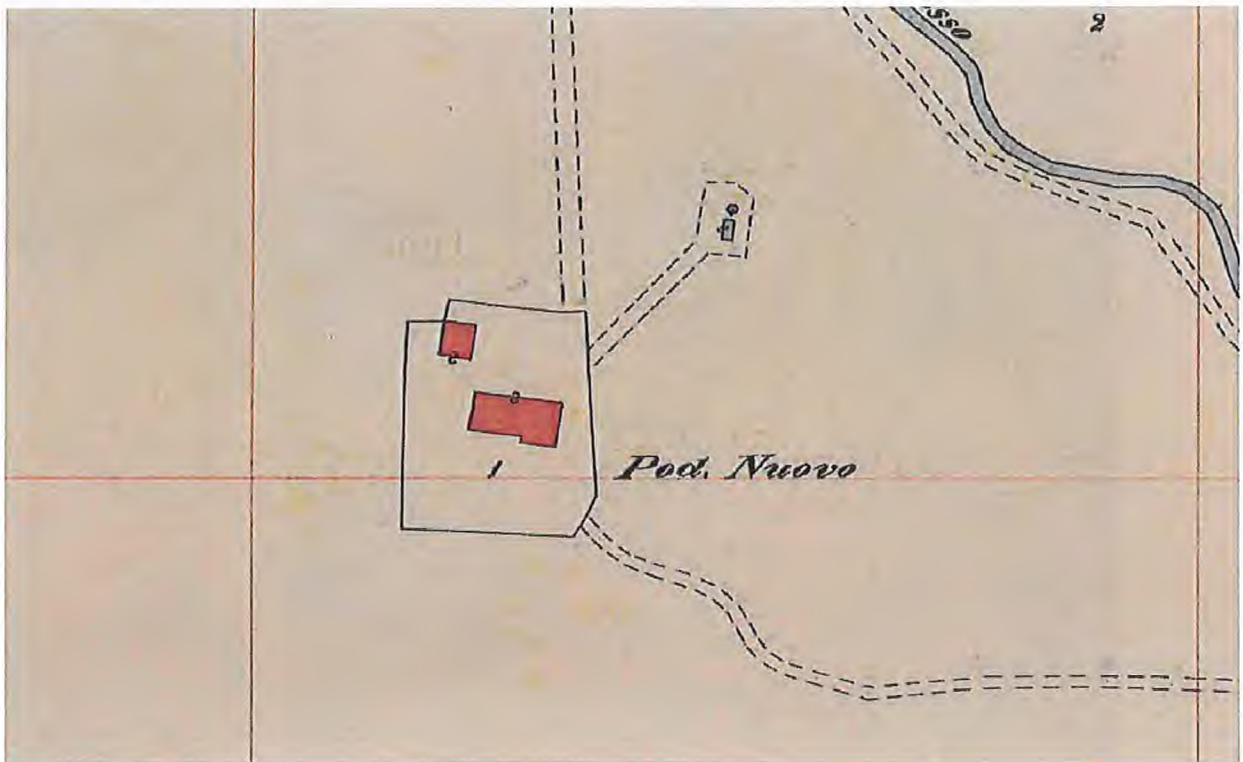
**PODERE NUOVO** fg. 98 particella 1 subalterno 2





La costruzione del fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:

Studio Tecnico Dott.ssa Agr. Lorella Giugliarini  
Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglione della Pescaia (GR)  
Cell. 338.5957889



L'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica distinti, uno su si sviluppa su due piani, terra e primo, e si compone di n. 2 unità abitative indipendenti, entrambe poste al piano primo, con servizio di cucina e bagno denominate "Podernovo 1" (3 vani nel complesso – soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio, per una superficie netta di mq. 70) e "Podernovo 2" (3 vani nel complesso – soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e ripostiglio, per una superficie netta di mq. 70), al piano terreno sono presenti cinque locali ad uso magazzino con bagno. L'altro fabbricato, realizzato in corpo staccato, risulta composto dal solo piano terreno e caratterizzato da due locali ad uso ripostiglio con bagno annesso e uno ad uso locale autoclave.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:

AUTORIZZAZIONE n. 15113 del 18/11/1992 protocollo n. 15133/1992 relativa a "Demolizione dell'intonaco della facciata lasciandola a facciavista – chiusura ed apertura di vani finestra e porta – ripassatura completa del tetto";

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1 del 08/01/1993 protocollo n. 16826/1992 relativa a "Ristrutturazione di un fabbricato, denominato Podere Nuovo, facente parte del patrimonio immobiliare della fattoria denominata Cicalino";

AUTORIZZAZIONE n. 4819 del 03/05/1993 protocollo n. 4819/1993 variante alla C.E. n. 1/1993 relativa a "Modifica esterna di due finestre e sostituzione della struttura portante a sostegno della terrazza mediante la realizzazione di pilastri in pietra anziché mattoni";

AUTORIZZAZIONE n. 19988 del 07/01/1995 protocollo n. 19988/1994 variante alla C.E. n. 1/1993 relativa a *"Realizzazione di alcune modifiche interne rispetto quanto autorizzato dalla C.E. originale"*;

ABITABILITA' rilasciata in data 01/03/1995;

AUTORIZZAZIONE n. 2358 del 02/03/1995 protocollo n. 2358/1995 relativa a *"Installazione di caldaia aggiuntiva"*;

AUTORIZZAZIONE n. 5288 del 18/04/1998 protocollo n. 5288/1998 relativa a *"Imbrecciatura strada privata e costruzione di soletta in calcestruzzo su tubi prefabbricati per attraversamento fosso"*;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 6520 del 28/04/1995 protocollo n. 6520/1995 relativa a *"Realizzazione di bagno all'interno del fabbricato piccolo ed allaccio alla fossa Imhoff esistente"*;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 14856 del 19/09/2001 protocollo n. 14856/2001 relativa a *"Interventi di manutenzione straordinaria da svolgere sul fabbricato piccolo quali: ripristino del pavimento interno, posa in opera di infissi e manutenzione della copertura"*;

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA protocollo SUAP n. 3322 del 12/05/2015 n. pratica 145/2015 relativo a *"Realizzazione di tramezzatura a delimitazione di un ripostiglio – realizzazione vano porta per accesso interno al locale bagno – tamponamento interno della porta di accesso esterno al locale bagno (per il fabbricato piccolo) – realizzazione di locale bagno all'interno del magazzino – realizzazione di tramezzi a chiusura di due vani porta e di un arco – installazione di infisso interno in corrispondenza dell'arco (al piano terreno del fabbricato su due piani) – cambio di utilizzazione di locali ad uso agriturismo da studio a camera e da camera da cucina (al piano primo del fabbricato su due piani)"*.

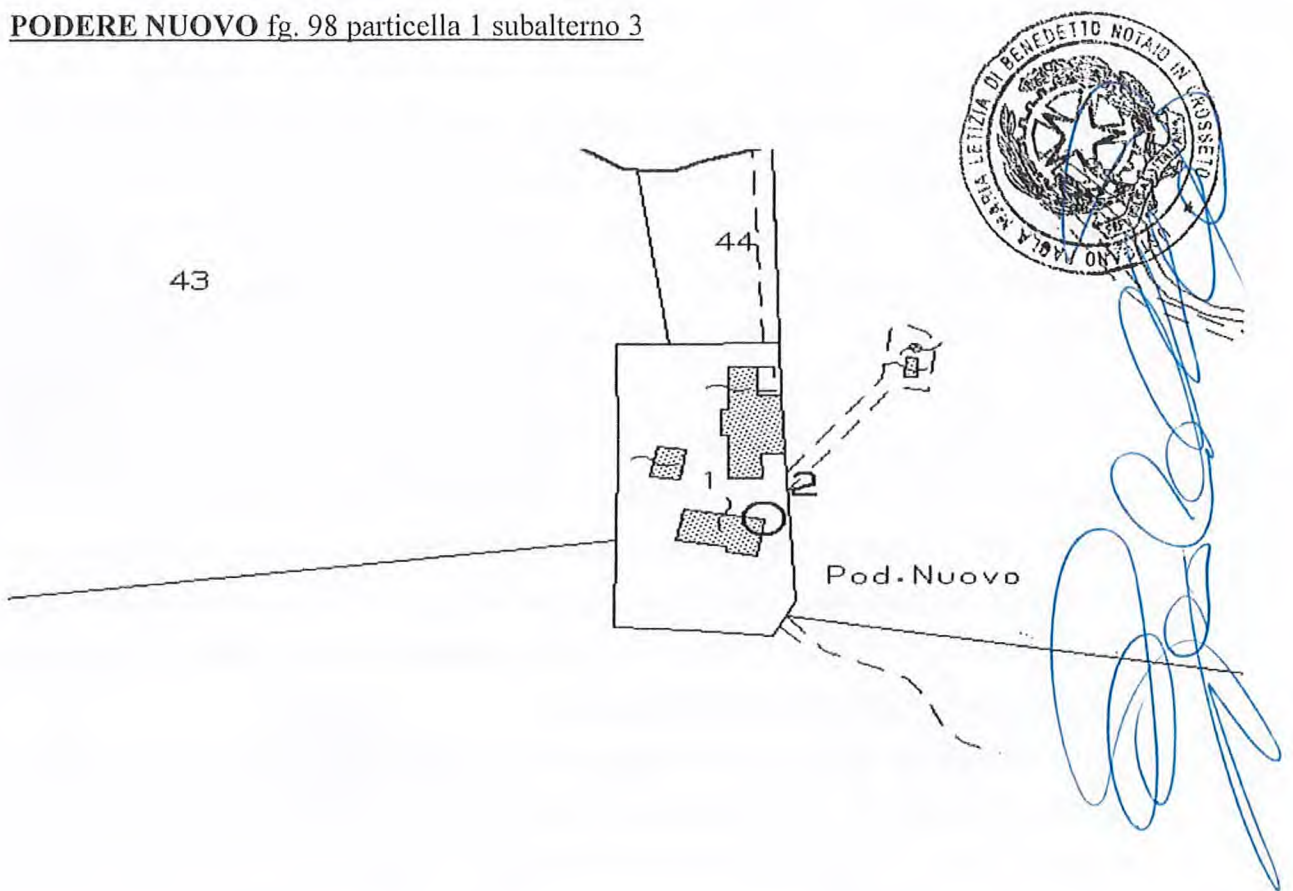
Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale"*, l'immobile rientra in Classe Energetica G con indice di prestazione energetica globale pari a 346,82 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 1 subalterno 2, località Cicalino Podere Nuovo Secondo, piano T – I, categoria D/10, rendita catastale € 2.556,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 14/05/2015 con prot. n. GR0044393, corrispondono allo stato di fatto.



PODERE NUOVO fg. 98 particella 1 subalterno 3



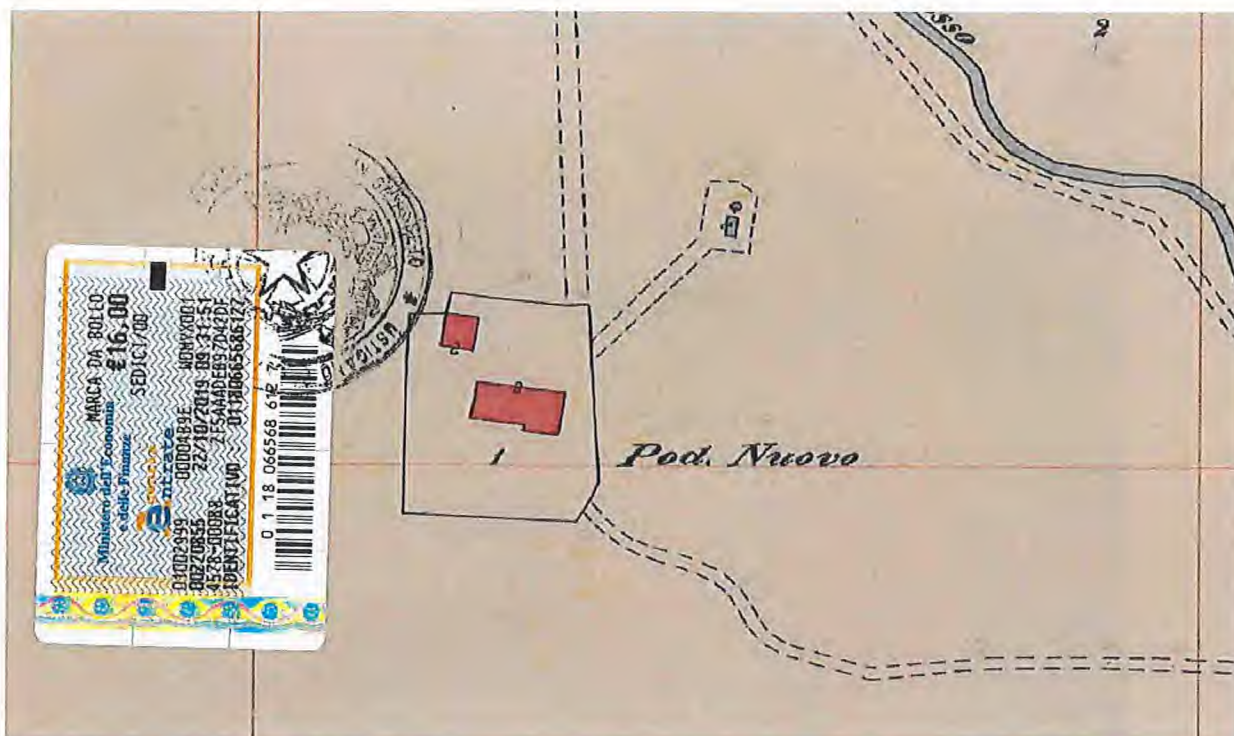


La costruzione del fabbricato nella sua interezza è successiva al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:

Studio Tecnico Dott.ssa Agr. Lorella Giugliarini  
Loc. Ponti di Badia, 15 - 58043 Castiglioni della Pescaia (GR)  
Cell. 338.5457889







Lo stesso si sviluppa sul solo piano terreno, adibito a ristorante, composto da una zona adibita a cucina e tre locali adibiti a sale da pranzo; in aderenza al fabbricato è presente un porticato, per una superficie complessiva pari a mq. 245.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi:

- COSTRUZIONE FABBRICATO in data antecedente 1967;
- PERIZIA ASSEVERAZIONE OPERE INTERNE del 20/12/1997 relativa a *"Demolizione muretti interni, livellamento del pavimento, demolizione intonaci interni e demolizione spallette interne delle finestre"*;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 20 del 06/03/1998 protocollo n. 1483/1998 relativa a *"Ristrutturazione fabbricato"*;
- AGIBILITA' prot. n. 5384 del 10/04/1998;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 50 del 21/04/2001 protocollo n. 19166/2001 relativa a *"Realizzazione di porticato"*;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 14735 del 17/09/2001 protocollo n. 14735/2001 relativa a *"Modifiche alla disposizione dei locali interni"*;
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 348 del 25/01/2007 protocollo n. 348/2007 relativa a *"Installazione serbatoio GPL interrato da 3mc."*

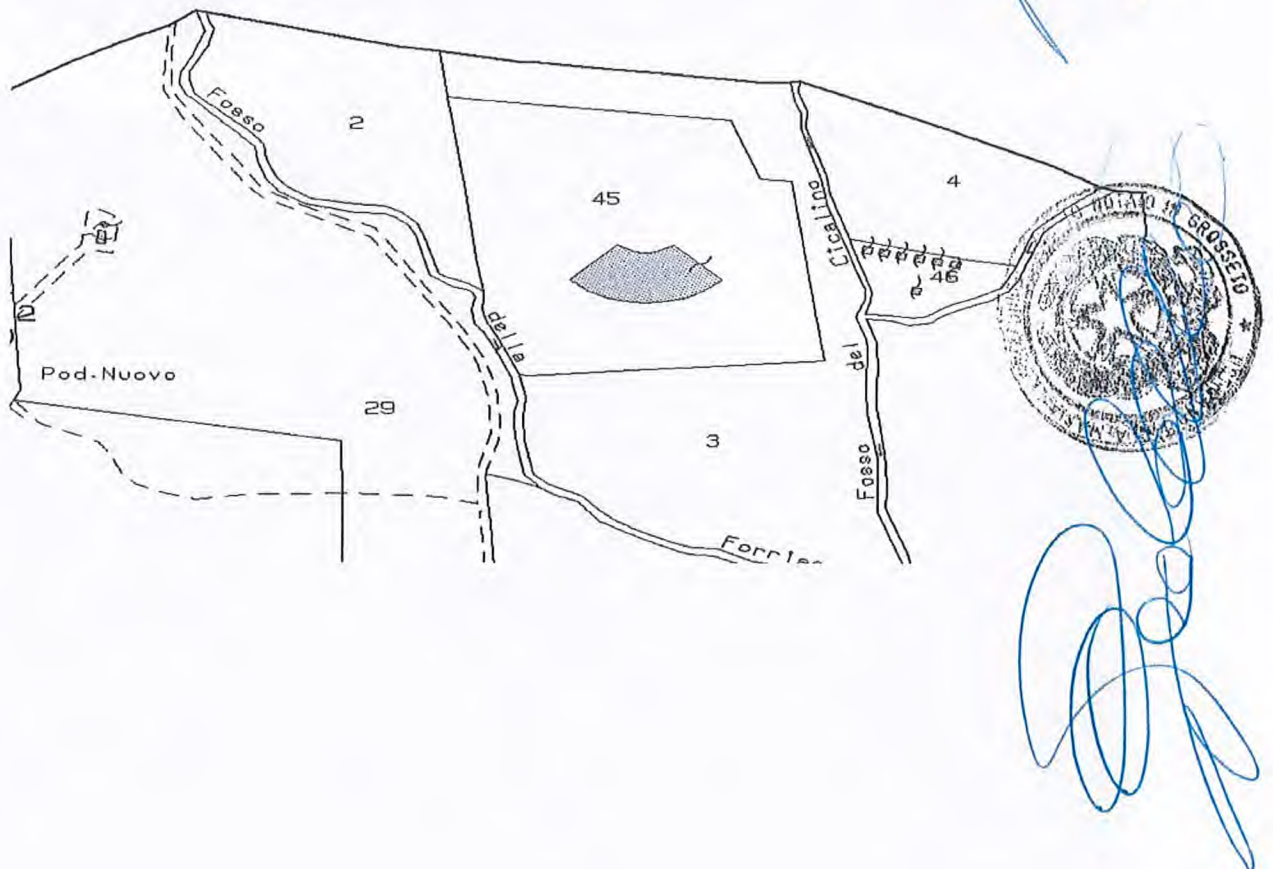
Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19*

maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale", l'immobile rientra in Classe Energetica E con indice di prestazione energetica globale pari a 38,89 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 1 subalterno 3, località Cicalino Podere Nuovo Secondo, piano T, categoria D/10, rendita catastale € 1.980,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 14/05/2015 con prot. n. GR0044396, corrispondono allo stato di fatto.

**FABBRICATO AL SOLE** fg. 98 particella 45





La costruzione del fabbricato nella sua interezza è successiva al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:



Lo stesso si sviluppa su tre piani, seminterrato, terreno e primo, adibito a reception, componi al piano terreno di una zona adibita a piscina, con locali ad uso spogliatoio e bagno, una zona adibita ad accettazione, un locale ad uso sala congressi ed alcuni locali ad uso aziendale composti da magazzini, depositi e locali per stoccaggio e degustazione dei prodotti aziendali; al piano seminterrato sono invece presenti locali ad uso magazzino e locali tecnici; al piano primo è presente un soppalco per vendita di prodotti aziendali ed alcuni locali ad uso ufficio e deposito materiali. Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 1.416.

L'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (tutti allegati in stralcio):

CONCESSIONE EDILIZIA n. 79 del 23/09/2002 protocollo n. 12293/2002 relativa a "Realizzazione di fabbricato, con tecnica costruttiva e materiali "bioedili", da adibire allo stoccaggio dell'olio prodotto in azienda con: uno spazio espositivo, uno spazio per la degustazione, un laboratorio per la produzione di conserve alimentari, spazi didattici per la realizzazione di "laboratori del gusto" e corsi di cucina";

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 16511 del 29/11/2004 protocollo n. 16511/2004 relativa a "Installazione deposito GPL orizzontale interrato";

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 55 del 24/06/2005 protocollo n. 7269/2005 relativa a *"Variante in corso d'opera alla concessione edilizia 79/2002 per la realizzazione di un fabbricato ad uso annesso agricolo"*;

ABITABILITA'/AGIBILITA' rilasciato dal Comune di Massa Marittima in data 15/09/2005 relativo all'immobile costruito con C.E. 79/2002 e successiva variante P.C. 55/2005;

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA protocollo n. 5858 del 28/04/2006 relativa a *"Realizzazione impianto di smaltimento reflui composto da base di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale e degrassatore"*;

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 7068 del 05/06/2008 protocollo n. 7068/2008 relativa a *"Realizzazione di pergolato in legno"*;

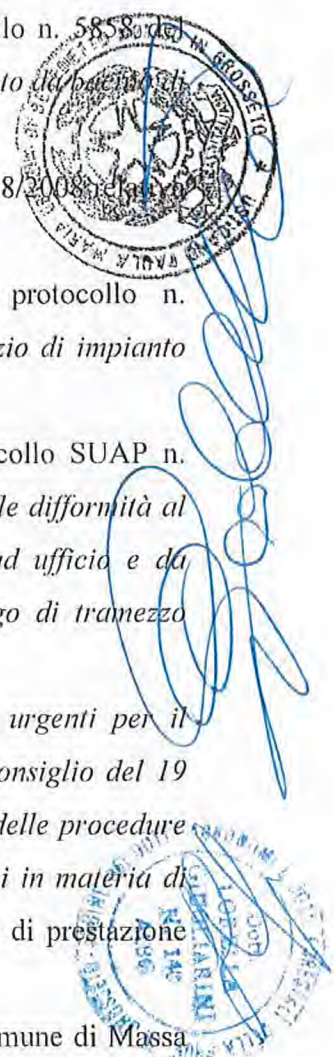
DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' n. 15303 del 02/12/2010 protocollo n. 15303/2010 relativa a *"Realizzazione impianto di sub-irrigazione a servizio di impianto smaltimento reflui esistente"*;

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA protocollo SUAP n. 3448 del 15/05/2015 relativa a *"Realizzazione di alcuni tramezzi in parziale difformità al P.C. sopra citato - cambio di utilizzo di alcuni locali da magazzino ad ufficio e da magazzino a sala convegni - realizzazione di parete attrezzata in luogo di tramezzo divisorio"*.

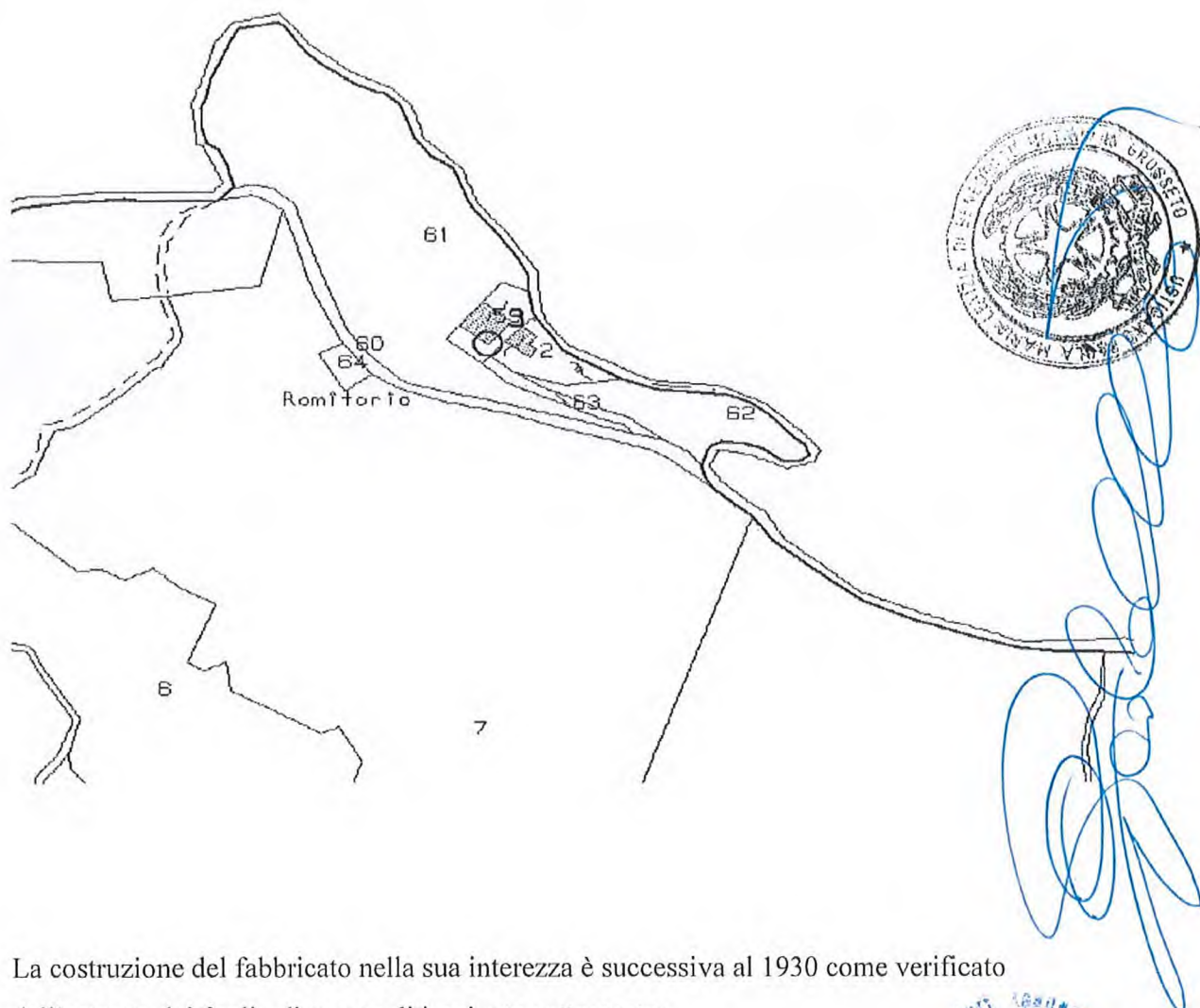
Ai fini del D.L. 04 giugno 2013, n. 63, recante: *"Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale"*, l'immobile rientra in Classe Energetica A+ con indice di prestazione energetica globale pari a 23,56 KWh/mq anno.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 98 particella 45, località Cicalino, piano S1 - T - 1, categoria D/10, rendita catastale € 9.158,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 15/05/2015 con prot. n. GR0044823, corrispondono allo stato di fatto.

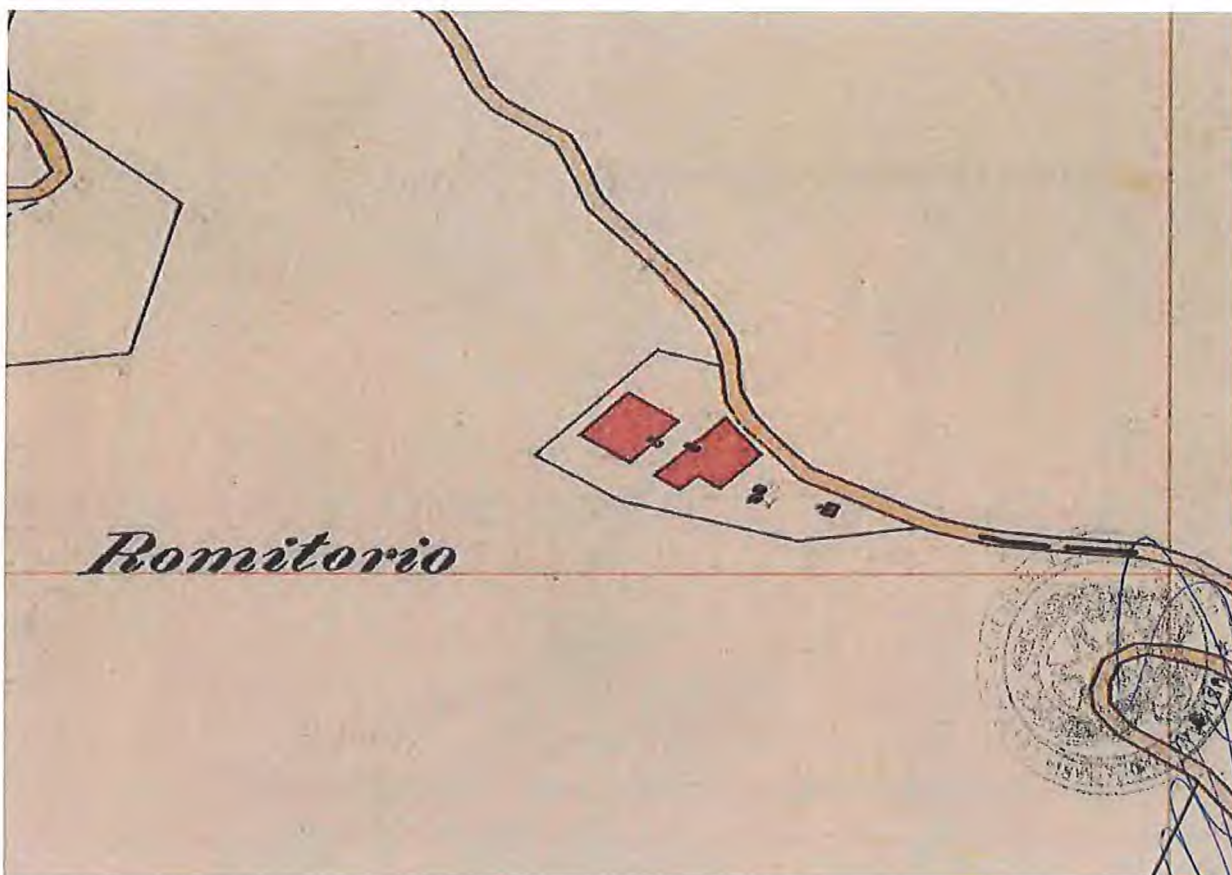


CHIESA ROMITORIO fg. 99 particella 2



La costruzione del fabbricato nella sua interezza è successiva al 1930 come verificato dall'estratto del foglio di mappa di impianto sottostante:





Lo stesso si sviluppa su un unico piano con annessa corte esclusiva. L'unità immobiliare non è mai stata oggetto di atti abilitativi né tantomeno di lavori.

All'Agenzia del Territorio di Grosseto l'immobile è censito nel Comune di Massa Marittima, al foglio di mappa 99 particella 2, località Podere Casa Morandi, piano T, categoria E/7, rendita catastale € 177,00.

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quanto depositato in catasto e più precisamente l'identificazione e la planimetria catastali allegate, depositate all'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 27/02/2008 con prot. n. GR0037124, corrispondono allo stato di fatto.



Per quanto sopra esposto, si DICHIARA la conformità urbanistica e catastale delle unità immobiliari come di seguito riportate:

**Podere Il Ceppo**

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 34 subalterno 2 e particella 35 subalterno 2, località Cicalino Podere Ceppo, piano T – 1, categoria D/10, rendita catastale € 4.148,00.

**Podere Poderino**

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 33 subalterno 1, località Podere Poderino, piano T – 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.556,00;

**Podere Parco dei Lecci (Fattoria Cicalino)**

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 97 particella 27 e foglio n. 98 particella 26 subalterno 1, località Cicalino, piano S1 - T – 1 - 2, categoria D/10, rendita catastale € 6.280,00;

**Podere Le Lame**

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 12, località Cicalino Podere Lame, piano T - 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.738,00;

**Podere Il Cicalino**

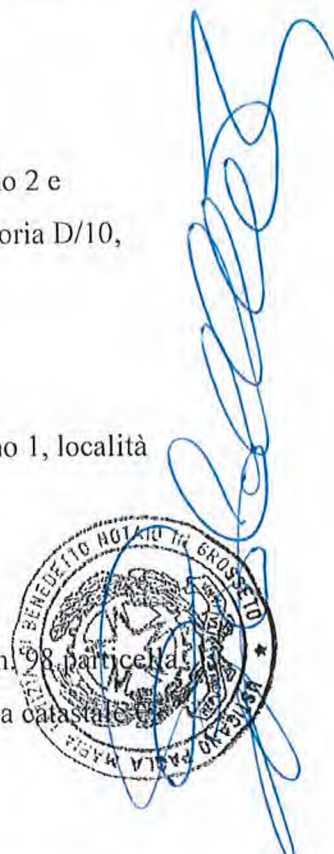
N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 36 subalterno 1, località Cicalino, piano T - 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.602,00;

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 42 subalterno 6, località Cicalino, piano T, categoria D/10, rendita catastale € 4.560,00;

**Podere Nuovo**

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 1 subalterno 2, località Cicalino Podere Nuovo Secondo, piano T – 1, categoria D/10, rendita catastale € 2.556,00;

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 1 subalterno 3, località Cicalino Podere Nuovo Secondo, piano T, categoria D/10, rendita catastale € 1.980,00;





### Fabbricato al Sole

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 98 particella 45, località Cicalino, piano S1 - T - 1, categoria D/10, rendita catastale € 9.158,00;

Chiesa

N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima foglio n. 99 particella 2, località Podere Casa Morandi, piano T, categoria E/7, rendita catastale € 177,00.

#### **4) Generalità sui criteri di stima**

Come già accennato l' oggetto della valutazione saranno i terreni ed i fabbricati costituenti la "Tenuta Il Cicalino" valutata a cancelli aperti.

Saranno inoltre oggetto di valutazione l' istituto della "Azienda faunistico venatoria" che insiste su tutti i terreni facenti parte della Tenuta.

Al fine di determinare il più probabile valore del capitale fondiario sono state compiutamente analizzate le seguenti caratteristiche presentate dal complesso aziendale e la loro relativa incidenza sul suo più probabile valore:

- il quadro economico-sociale ove è ubicata l' azienda;
- la forma di conduzione;
- la libertà dei beni;
- i vincoli e le servitù esistenti sulla proprietà;
- la distanza dai centri abitati e la viabilità di accesso;
- l'ubicazione in relazione alle generalità delle preferenze del mercato;
- l'ubicazione e gli accessi in funzione della conduzione agricola e delle attività connesse;
- la natura dei terreni, la loro altitudine, giacitura ed esposizione;
- le superfici effettivamente coltivabili;
- la produttività attuale e potenziale dei terreni nell' evoluzione del sistema economico e nel contesto della politica agraria nazionale e comunitaria;
- l'attitudine dei terreni ad ospitare miglioramenti fondiari economicamente convenienti;
- la natura e la qualità dei soprassuoli che "estimativamente" non costituiscono un frutto pendente;
- il patrimonio edilizio utilizzato con particolare riguardo all' entità dello stesso, al suo stato di manutenzione ed alla sua razionale funzionalità in rapporto all' organizzazione produttiva aziendale attuale e potenziale; oltre a quanto accennato ai fini di una valutazione il più possibile aderente alla realtà è stata considerata la normativa urbanistica di riferimento in relazione agli interventi ammessi su tali tipologie di fabbricato.

E' inoltre da rilevare che non sono mai stati considerati, per i terreni e per i fabbricati oggetto di valutazione, fattori di suscettività extragricola o particolari valori imputabili a fenomeni di localizzazione od usi particolari.

### 5) Valutazione dei terreni

Sulla base delle considerazioni sopra espresse saranno come di seguito valutati i terreni costituenti l'azienda così come essi oggi si trovano, con sovrastanti soprassuoli ed investimenti fissi ai prezzi correnti di mercato, sulla scorta di dati certi e consueti, avuti da fonti eterogenee, relativi a beni analoghi e/o simili, ubicati nella stessa zona od in zone limitrofe che sono stati oggetto di compravendita in questo ultimo periodo.

Un fattore che ha inciso fortemente nella valutazione e nel prendere a confronto dati di compravendita di beni "simili", è rappresentato dallo stato manutentivo della parte agricola che rappresenta il naturale prolungamento del giardino prospiciente l'attività agrituristica, divenendone parte integrante e che non rappresenta solo la funzione meramente produttiva aziendale, ma anche quella paesaggistica che può essere interamente fruita sia dagli ospiti sia da chi vi si reca per acquistare i prodotti agricoli:

seminativo irriguo ha 24.88.97 x € 25.000,00 = 622.242,50

- oliveto vecchio impianto ha 18.81.94 x € 45.000,00 = € 846.873,00

- oliveto giovane impianto ha 50.00.00 x € 65.000,00 = € 3.250.000,00

- oliveto nuovo impianto intensivo ha 10.00.00 x 75.000,00 = 750.000,00

- Vigneto ha 01.53.33 x 70.000,00 = € 107.331,00

- Robinia ha 17.83.00 x 26.000,00 = 463.580,00

- bosco ceduo ha 145.86.70 x 4.500,00 = 656.401,50

- bosco alto fusto ha 09.83.90 x € 6.000/ha = € 59.034,00

- incolti e tare ha 15.49.46 (laghi, strade, resedi) considerando che la cava è stata valutata separatamente, anche se ricompresa nella superficie, al resto, strade, resedi e laghetti, si attribuisce un valore forfettario attribuito principalmente ai laghetti, pari ad € 350.000,00

**Totale ha 294.27.30**

**Valore terreni = € 7.105.462,09**

### 6) Valutazione dell'azienda agrituristico - venatoria

Nel caso specifico si ritiene che la presenza della riserva caratterizzi in maniera apprezzabile il complesso aziendale determinandone una maggiore appetibilità ed una evidente esclusività.

La presenza della riserva assume infatti un particolare significato sopra tutto nella parte nord dell'azienda formata per la quasi totalità da terreni collinari, aree a vegetazione naturale e spontanea e boschi. Al limitato livello di antropizzazione di questa zona corrisponde di conseguenza un basso livello di disturbo della selvaggina.

Per tutto quanto premesso il valore dell' istituto della Azienda faunistico venatoria viene stimato in € **130.000,00**

### 7) Valutazione del patrimonio edilizio

Per la valutazione del patrimonio edilizio, oltre alla verifica delle superfici sia abitative sia ad annessi, dello stato d'uso e manutenzione, della presenza o meno di allacciamenti e servizi, si è tenuto conto di alcuni parametri correntemente apprezzati dal mercato immobiliare quali panoramicità, prospicenza, significato storico, sociale e culturale dei fabbricati, razionalità funzionale e distributiva, grado di finitura; per il calcolo delle consistenze si è fatto riferimento alle consuetudini locali che adottano come unità di misura il metro quadrato di superficie lorda; le misure sono state assunte basandosi sulle rappresentazioni catastali opportunamente verificate; le superfici sono state arrotondate al metro quadrato; non si è ritenuto opportuno procedere ad un nuovo dettagliato rilievo degli stabili in quanto le eventuali modeste differenze che potessero riscontrarsi con un più accurato computo delle superfici sarebbero state comunque scarsamente rilevanti ai fini della determinazione del valore complessivo.

Tutto ciò premesso verranno come di seguito valutati i fabbricati facenti parte dell'azienda:

- superficie ricettiva ad uso agrituristico nella quale sono state eseguite operazioni di restyling in due fasi successive, nell'anno 2019

$$\text{mq } 2.266 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.305.400,00$$

- superficie non residenziale ad uso agrituristico mq 943 x 1.150,00 €/mq = € 1.084.450,00

- edificio in bioedilizia ristrutturato nell'anno 2019

$$\text{mq } 900 \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.800.000,00$$

- struttura per il culto (Chiesa Podere Casa Morandi) = € 20.000,00

**Valore fabbricati = € 7.209.850,00**

### 8) Valore degli arredi

Ho provveduto a redigere una stima sintetica degli arredi interni ed esterni, sulla base del loro valore di sostituzione che, risulta sicuramente inferiore al loro reale valore, ma offre un parametro incontrovertibile e facilmente riscontrabile.

Ho proceduto attribuendo un valore di € 2.500,00 a posto letto per gli arredi interni e di 250,00 € per quelli esterni, considerando che l'agriturismo si compone di 24 unità abitative e 7 camere che ospitano complessivamente 103 posti letto in 48 camere complessive, ho stimato un valore pari ad € 283.250,00 (derivante dalla somma di € 257.500,00 per gli arredi interni e 25.750,00 per gli arredi esterni).

## 9) Conclusioni

Si riassumono di seguito le valutazioni attribuite a ciascun bene o complesso di beni alla data del 16 ottobre 2019:

- terreni arrotondato € 7.105.000,00
- istituto dell'azienda agriturismo-venatoria € 130.000,00
- Valore fabbricati arrotondato € 7.210.000,00
- Valore del mobilio arredi interni ed esterni € 283.250,00

Considerati i risultati delle valutazioni estimali riportate nei precedenti capitoli si conclude che il più probabile valore della Tenuta Il Cicalino, composta da terreni agricoli, fabbricati e pertinenze, valutata a cancelli aperti con riferimento alla data corrente, può ritenersi complessivamente, in cifra tonda, di € 14.728.000,00

\*\*\* \* \*\*\*

Con l'animo di aver bene e fedelmente assolto al compito affidatomi, rassegno la presente relazione di stima ad evasione dell'incarico.

Grosseto 21 ottobre 2019



Il Tecnico  
Dott.ssa Agronomo Lorella Giugliarini

Repertorio n. 43510

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventidue ottobre duemiladiciannove in  
Grosseto e nel mio studio.

Innanzi a me dott. Paola Maria Letizia USTICANO, notaio in  
Grosseto, ivi residente con studio in Via Oberdan n.17, i-  
scritto nel Ruolo del Collegio Notarile della stessa città

E' PRESENTE

- GIULIARINI LORELLA, nata a Castiglione della Pescaia (GR)  
13 giugno 1964, codice fiscale GGL LLL 64H53 C310G, con stu-  
dio in Comune di Castiglione della Pescaia, località Ponti di  
Badia n.15, iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Foresta-  
li della Provincia di Grosseto al n.140, della cui identità  
personale io notaio sono certo, la quale mi ha presentato la  
relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con  
giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il compa-  
rente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo  
la formula:

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

Del che ho ricevuto il presente verbale del quale ho dato  
lettura al comparente che lo approva.

*Paola Maria Letizia Usticano*  
*[Signature]*

