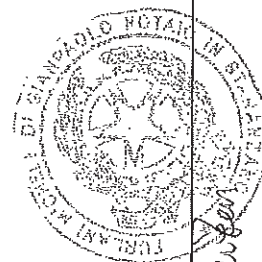


PERIZIA

ex art. 2 comma 17 LR 4 agosto 2014 n. 15

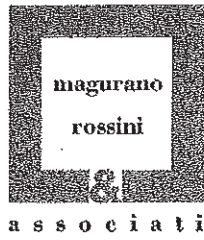
avente ad oggetto

l'immobile e gli impianti costituenti
l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in
Cormons
in provincia di Gorizia



Maurizio Rossini

Perito dott. Maurizio Rossini, con Studio in Trieste, via Fabio Severo n. 3
Tel 040 364692 Fax 040 368884 indirizzo e-mail mrossini@sca.ts.it



INDICE

1. IL QUESITO POSTO AL PERITO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	pag. 6
3. IL QUESITO OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag. 8
4. METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 13
5. CONCLUSIONI	pag. 18
6. ALLEGATI	pag. 20



Man. L. orr



1. IL QUESITO POSTO AL PERITO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- a) La Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, a mezzo della propria Avvocatura Regionale, presentava specifica istanza, dd 1 dicembre 2017, al Tribunale di Gorizia volta alla nomina di un esperto per la stima ex art. 2 comma 17 L.R. 15/2014;
- b) la stima ha ad oggetto l'immobile e gli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Commons in provincia di Gorizia;
- c) in particolare, Part. 2 comma 16 L.R. 15/2014 prevede che: *"Al fine di dare attuazione al decreto legislativo 10 dicembre 2010, n. 255 (Norme di attuazione dello statuto speciale della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia concernenti il trasferimento di beni immobili e di impianti, a norma dell' articolo 10 della legge 27 ottobre 1966, n. 910), e in particolare, all'articolo 2, comma 4, l'Amministrazione regionale è autorizzata, nel rispetto degli orientamenti comunitari per gli aiuti di Stato nel settore agricolo, a cedere gli impianti e i beni di cui all' articolo 10 della legge 27 ottobre 1966, n. 910 (Provvedimenti per lo sviluppo dell'agricoltura nel quinquennio 1966-1970), alle cooperative attuali concessionarie e a concedere un aiuto tramite l'abbattimento del costo di acquisto subordinatamente alla decisione positiva della Commissione europea"*;
- d) Part. 2 comma 17 L.R. 15/2014 prevede che: *"Il valore di mercato dei beni di cui al comma 16 e il valore del canone per l'affidamento in gestione dei beni per il periodo transitorio intercorrente tra la presa in consegna dei beni da parte dell'Amministrazione regionale e l'eventuale acquisto dei beni ai sensi del comma 16 è stabilito sulla base di una perizia di stima effettuata, anche nelle more del relativo trasferimento dallo Stato alla Regione, da un soggetto esperto e indipendente, designato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione territoriale sono situati i beni"*;
- e) in ragione di quanto sopra, la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, a mezzo della propria Avvocatura Regionale, ha presentato la citata istanza con cui chiede al Presidente del Tribunale di Gorizia di designare, a norma dell'art. 2 comma 17 L.R. 15/2014, un esperto ai fini della *"determinazione del valore di mercato e del valore del canone per l'affidamento in gestione dell'immobile e degli impianti costituenti l'Impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Commons in Provincia di Gorizia, con la*

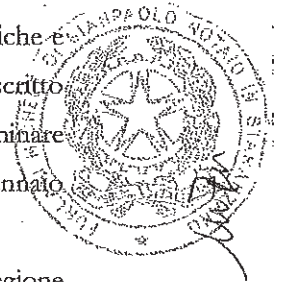


Manfredini

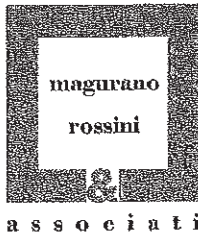


specificazione che suddetta stima tenga conto del valore iniziale dei beni individuato con Convenzione n. 11175/75 del 14 aprile 1975, sia del valore attuale anche a seguito delle migliorie effettuate dal soggetto attuale conduttore”.

- f) con provvedimento di accoglimento n. cron. 4179/2017 dd. 15/12/2017 RG 2786/2017 il Presidente del Tribunale di Gorizia, dott. Giovanni Sansone, nominava il sottoscritto, dott. Maurizio Rossini, nato a Monfalcone il 5 aprile 1969, residente in Staranzano (GO), iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Gorizia con il n. 103 di iscrizione all'Albo;
- g) con comunicazione Prot. 0028248/P dd 19/12/2017 trasmessa via PEC la Direzione Centrale Finanze, Patrimonio, Coordinamento e Programmazione Politiche Economiche e Comunitarie, Area Patrimoniale, Servizio e consulenza tecnica dava notizia al sottoscritto dell'intervenuta nomina, trasmettendo alcuni primi documenti al fine di una preliminare valutazione rispetto all'incarico acquisito e rinviando all'incontro conoscitivo del 9 gennaio 2018 presso la sede della Direzione di Trieste;
- h) con la predetta nota, la Direzione dava comunicazione anche agli altri Uffici della Regione coinvolti nello svolgimento dell'attività, segnatamente all'Agenzia regionale per lo sviluppo rurale – ERSA, ente a cui la Regione ha attribuito la disponibilità, la gestione diretta e indiretta e la vigilanza dei beni di cui sopra;
- i) il sottoscritto perito, in attesa di ricevere l'affidamento dell'incarico, dopo ulteriori riunioni ricognitive, anche presso la Direzione centrale risorse agricole, forestali e ittiche di Udine e presso la Cantina Produttori di Cormons Soc. Coop. Agricola (di seguito anche “Cantina Produttori di Cormons”), tenuto conto della complessità del lavoro e nel proseguire con le preliminari operazioni volte allo svolgimento delle attività peritali, comunicava alle predette Direzioni, dandone notizia anche alla Cantina Produttori di Cormons, che si sarebbe avvalso del supporto del geom. Daniele Lavaroni, iscritto presso il Collegio dei geometri di Udine;
- j) con comunicazione PEC di data 10 luglio 2018, la Direzione Centrale Finanze, Patrimonio, Coordinamento e Programmazione Politiche Economiche e Comunitarie, Area Patrimoniale, Servizio e consulenza tecnica, trasmetteva al sottoscritto il perfezionamento



Maurizio Rossini



- dell'affidamento dell'incarico per la stima dell'impianto, potendo quindi avviare le attività peritali da concludersi entro il 30 settembre 2018.
- k) con comunicazione PEC di data 25 settembre 2018, la Direzione Centrale Finanze, Patrimonio, Coordinamento e Programmazione Politiche Economiche e Comunitarie, Area Patrimoniale, Servizio e consulenza tecnica, trasmetteva al sottoscritto, la proroga della conclusione dell'incarico per la stima dell'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons (GO) di 30 giorni.
- l) l'attività si è concentrata in una prima fase sulla disamina della documentazione messa a disposizione dalla Direzione incaricante, oltre che sull'acquisizione e disamina di quella da parte della stessa Cantina Produttori di Cormons;
- m) parimenti l'acquisizione e il successivo vaglio ha interessato documentazione acquisita da diversi soggetti pubblici (ERSA, Comune di Cormons e Agenzia delle Entrate, Ufficio Tavolare, etc.);
- n) il sottoscritto perito, alla luce della documentazione esaminata durante le predette operazioni, viene ad elaborare la presente relazione.



Alfano



2. LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Al fine di poter svolgere compiutamente l'incarico affidato, è stata presa in esame la seguente documentazione:

- a) Convenzione per l'affidamento della gestione dell'impianto per la produzione, tipizzazione e commercializzazione dei vini in Cormons (Gorizia) realizzato dallo Stato ai sensi dell'art. 21 della legge 02/06/1961, n. 454 e dell'art. 10 della legge 27/10/1966 n. 910 di data 02/05/1975; (Ente Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura nel Friuli Venezia Giulia - ERSA/Cantina Produttori di Cormons - CPC).
- b) Verbale di consegna dell'Ufficio tecnico erariale di Gorizia all'amministrazione finanziaria dei beni immobili e mobili costituenti l'impianto di trasformazione, tipizzazione e commercializzazione dei vini in Comune di Cormons di data 11/05/1984; (Ente Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura nel Friuli Venezia Giulia ERSA/ Ufficio tecnico erariale UTE).
- c) Verbale di consegna dell'Ufficio tecnico erariale di Gorizia dei beni immobili e mobili costituenti l'impianto di trasformazione, tipizzazione e commercializzazione dei vini in Comune di Cormons di data 09/05/1990; (UTE/Ministero Agricoltura e Foreste/Cantina Produttori di Cormons).
- d) Verbale di consistenza della Cantina Produttori di Cormons di data 28/04/2015.
- e) Verbale di consegna di data 30/09/2016 dell'impianto per la trasformazione, tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons (GO) dallo Stato, per il tramite del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali e dell'agenzia del demanio alla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia ai sensi del D.Lgs. 255/2010 (Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali - MAF/Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - RAFVG).
- f) Verbale di consegna n. 84 di data 30/09/2016, attribuzione alla disponibilità, alla gestione diretta e indiretta e alla vigilanza dell'Agenzia regionale per lo sviluppo rurale (ERSA) ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2, comma 19 Bis, della legge regionale 4 agosto 2014, n.15 (Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - RAFVG/ Ente Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura nel Friuli Venezia Giulia - ERSA).



Alfano



- g) Contratto di locazione di beni immobili e mobili costituenti l'impianto per la tipizzazione vini in Cormons (GO) fra l'Agenzia Regionale per lo Sviluppo Rurale – ERSA e la Cantina Produttori Cormons Società Cooperativa agricola di data 06/03/2017.
- h) Bilanci d'esercizio dal 30/06/2003 al 30/06/2007, bilancio d'esercizio al 30/06/2009 e bilanci d'esercizio dal 30/06/2012 al 30/06/2017.
- i) Libro dei beni ammortizzabili dal 31/07/1974 al 30/06/2017.
- l) Analisi della voce dello Stato Patrimoniale "B IMMOBILIZZAZIONI" suddivisa in Immobilizzazioni immateriali e Immobilizzazioni materiali. Sono stati esaminati tutti gli incrementi eseguiti dalla Cantina Produttori di Cormons dal 1975 al 31/12/2017 confrontando per ogni singola fattura di acquisto la registrazione eseguita sia in contabilità che nel libro cespiti. E' stata eseguita la ricostruzione degli investimenti fatti confrontando le singole voci di bilancio con le categorie di beni del libro cespiti dal 1975 al 30/06/2017 e dal 01/07/2017 ad oggi suddividendo gli investimenti in costi di impianto e sviluppo, in costi di ricerca, sviluppo e pubblicità, in impianti e macchinari, in attrezzatura industriale e commerciale e in altri beni.
- m) Sono state estrapolate le fatture di acquisto intestate alla Cantina Produttori di Cormons che individuano i cespiti che compongono lo stato di consistenza di data 25/02/2016, la categoria nel libro dei beni ammortizzabili nella quale sono stati registrati i singoli investimenti, il numero del cespite dove l'investimento è stato inserito, il codice di conto della contabilità utilizzato per la registrazione, il costo storico d'acquisto, il fondo di ammortamento relativo, il valore contabile e per finire il valore attuale.
- n) Sono stati esaminati altri documenti amministrativi che il sottoscritto perito ha ritenuto di interesse ai fini dei lavori peritali (visure CCIAA, statuto, richieste di autorizzazioni al MAF e concessione delle stesse, etc.).
- o) E' stata acquisita ed esaminata tutta la documentazione tecnica che l'ausiliario del perito ha ritenuto di dover esaminare al fine di predisporre la propria relazione, elencata e, per quanto necessario, allegata alla stessa.



Mondati



3. IL QUESITO OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Alla luce della documentazione che è stato possibile esaminare, si procede con il deposito del presente elaborato peritale, con il quale si viene a fornire risposta al quesito articolato nei seguenti punti sottoposti al sottoscritto esperto designato dal Presidente del Tribunale di Gorizia:

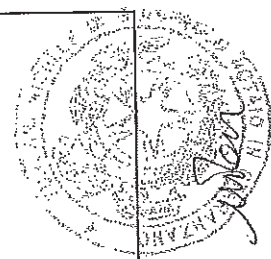
- a) determinazione del valore di mercato
- b) e del valore del canone per l'affidamento in gestione dell'

- I) immobile e
- II) degli impianti

costituenti l' Impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons in Provincia di Gorizia (di seguito anche "Impianto di Cormons", per brevità),

con la specificazione

- ✓ che suddetta stima tenga conto del valore iniziale dei beni individuato con Convenzione n. 11175/75 del 14 aprile 1975,
- ✓ sia del valore attuale anche a seguito delle migliorie effettuate dal soggetto attuale conduttore.



Manisheer

Inquadramento normativo

Come prima ricordato, in base all'art. 2 comma 16 della Legge regionale 4 agosto 2014, n. 15, proprio al fine di dare attuazione al decreto legislativo 10 dicembre 2010, n. 255 (Norme di attuazione dello statuto speciale della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia concernenti il



a s s o c i a t i

trasferimento di beni immobili e di impianti, a norma dell' articolo 10 della legge 27 ottobre 1966, n. 910), e in particolare, all'articolo 2, comma 4, l'Amministrazione regionale è autorizzata, nel rispetto degli orientamenti comunitari per gli aiuti di Stato nel settore agricolo, a cedere gli impianti e i beni di cui all' articolo 10 della legge 27 ottobre 1966, n. 910 (Provvedimenti per lo sviluppo dell'agricoltura nel quinquennio 1966-1970), alle cooperative attuali concessionarie e a concedere un aiuto tramite l'abbattimento del costo di acquisto subordinatamente alla decisione positiva della Commissione europea.

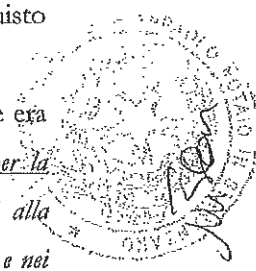
In base all'articolo 10 della citata legge 910/1966 il Ministero dell'agricoltura e delle foreste era stato autorizzato a provvedere alla realizzazione *"di impianti di particolare interesse pubblico per la raccolta, conservazione, lavorazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici, nonché alla realizzazione di impianti per la disinfestazione degli animali e dei prodotti agricoli nei valichi di frontiera e nei principali porti"*. La stessa norma prevede che *"L'esecuzione degli impianti può essere affidata in concessione agli enti di sviluppo o, nelle zone in cui questi non operano, a cooperative o loro consorzi e ad associazioni di produttori agricoli. Per l'approvazione dei progetti, la concessione e l'esecuzione dei lavori riguardanti tali impianti, si applicano le norme vigenti in materia di opere pubbliche di bonifica. La gestione degli impianti è affidata a cooperative, a loro consorzi, ad associazioni di produttori agricoli nonché a consorzi appositamente costituiti aventi prevalente interesse pubblico. Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche per gli impianti di interesse nazionale di cui all'articolo 21, secondo comma, ultima parte della legge 2 giugno 1961, n. 454. Le modalità da osservarsi per la gestione senza fini di lucro degli impianti sono stabilite con decreto del Ministro per l'agricoltura e le foreste, di concerto con i Ministri per il tesoro e per l'industria e il commercio"*.

Per completezza, si precisa che si tratta di interventi che il Ministero poteva realizzare anche in forza della precedente legge 2 giugno 1961, n. 454.

E' appena il caso di ricordare che proprio per effetto del decreto legislativo 10 dicembre 2010, n. 255 venne trasferito dallo Stato alla Regione l'Impianto di Cormons, comprensivo dei beni mobili ne costituiscono pertinenza.

Le principali vicende riguardanti l'impianto

L'impianto di Cormons, affidato in concessione all'ERSA che ne aveva curato l'esecuzione (allora Ente Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura nel Friuli Venezia Giulia, venne affidato



Handwritten signature



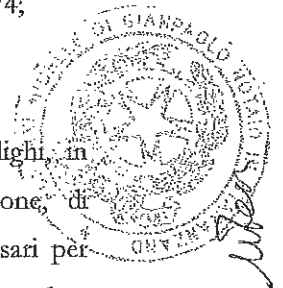
dalla stessa in gestione alla Cantina Produttori di Cormons (allora Cantina Produttori Vini del Gollio e dell'Isonzo) mediante la sottoscrizione di una Convenzione del 14 aprile 1975, che prevedeva:

- a) l'individuazione degli impianti, anche in termini di strutture e attrezzature, così come risultavano individuate nello stato di consistenza redatto in data 30 settembre 1974;
- b) la durata trentennale della Convenzione;
- c) la gratuità dell'affidamento in gestione ;
- d) l'assunzione da parte della Cantina Produttori di Cormons di specifici obblighi, in termini di rispetto degli indirizzi del Ministero, di adeguata rendicontazione, di sostenimento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per garantire la perfetta efficienza dell'impianto affidato, compreso l'obbligo di provvedere al rinnovo dei macchinari non più idonei, oltre, ovviamente, agli oneri derivanti dall'utilizzo dell'impianto;
- e) l'obbligo di uno specifico stanziamento in bilancio per la copertura finanziaria delle spese occorrenti per la manutenzione straordinaria e per il rinnovo dei macchinari (*"costituzione fondo ammortamento"*, come previsto in Convenzione);
- f) facoltà, da parte della Cantina Produttori di Cormons, previa autorizzazione del Ministero, di apportare a sue cura e spese le modifiche e gli ampliamenti che ritenesse necessari per la più economica gestione dell'impianto, salvo "il riconoscimento da parte dello Stato delle migliorie apportate e sussistenti a fine concessione"

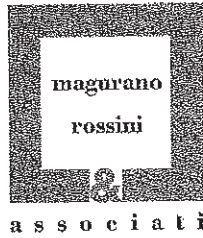
Le modalità di gestione dell'impianto vennero disciplinate dal DM 11 dicembre 1978, modificato con DM 22 novembre 1982.

La Convenzione sottoscritta nel 1975 è stata più volte prorogata sino all'ultima proroga venuta a scadere il 31 ottobre 2016.

In pendenza di Convenzione, per effetto del passaggio di detti beni dallo Stato alla Regione, si è proceduto con la formalizzazione della consegna degli stessi mediante la sottoscrizione di uno specifico verbale (n. 7458 del 30 settembre 2016), con contestuale consegna all'ERSA (verbale n. 84 di pari data), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava.



M. Chiosso



L'impianto di Cormons, non essendo destinato all'assolvimento di una funzione o di un servizio pubblico, è stato iscritto al patrimonio disponibile della Regione, scheda n. 669 (rif. di scheda attiva inventariale) e, come tale, sottostà alla disciplina ordinaria prevista dal Codice Civile.

Conseguentemente, l'idoneo contratto per l'affidamento della gestione dei beni in rassegna, così come invocato dalla LR 15/2014 è stato individuato nel contratto di locazione di beni immobili e mobili costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione, sottoscritto il 6 marzo 2017 tra FERSA e la Cantina Produttori di Cormons.

Come si evince dal contratto di locazione, i contenuti dello stesso non ripropongono più gli obblighi contemplati dalla normativa statale di riferimento, venuta meno a seguito della cessione dei beni alla Regione, nonché della Convenzione stipulata con lo Stato, scaduta il 31 ottobre 2016 (*in primis* la gratuità dell'affidamento e quelli che rispondevano ad esigenze di tutela del patrimonio statale).

Nelle more della determinazione dell'ammontare del canone, a cura dello scrivente, è stato stabilito un canone provvisorio e temporaneo con i criteri fissati dal decreto del Direttore Generale n. 25 del 16 febbraio 2017, che si fonda su un "generale principio di prudenza", pari ad euro 41.245,92 all'anno.

Il compendio oggetto della locazione è inteso come il "complesso di fabbricati, strutture, pertinenze, accessori, attrezzature e macchinari quali risultano individuati nel verbale di consegna tra Regione e ERSA n. 84 di data 30 settembre 2016 e tra Stato e Regione n. 7458 di data 30 settembre 2016", documenti allegati al contratto. In particolare, come precisato nel contratto, il complesso locato è costituito da:

a) fabbricati e terreni censiti:

- all'Ufficio tavolare di Gradisca d'Isonzo alla partita tavolare 3983, c.t. 1° di C.C. Cormons, pp.cc. 924/5 – 919/3 – 919/4;

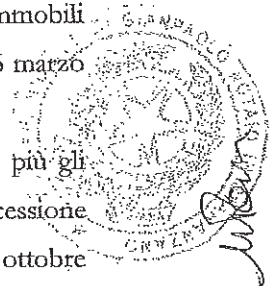
- al Catasto Terreni del Comune di Cormons (GO)

Foglio 16, mappale 924/5, ente urbano di mq 40687

Foglio 16, mappale 919/3, strade fondiario di mq 1037

Foglio 16, mappale 919/4, strade fondiario di mq 326

- al Catasto Fabbricati del Comune di Cormons (GO)



Handwritten signature: M. M. M.



Sez B – foglio 16, mappale 924/5, sub 1, cat A/3, cl. 2, vani 5,5

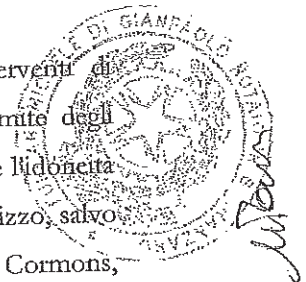
Sez B – foglio 16, mappale 924/5, sub 2, cat D/8;

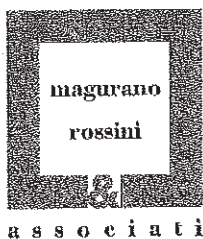
b) attrezzature e macchinari come risultano dallo stato di consistenza redatto in data 25 febbraio 2016.

Si tratta di beni tutti già in uso della Cantina Produttori di Cormons.

Il contratto prevede che rimangono a carico dell'ERSA esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo dei beni regionali, nel limite degli interventi urgenti e improrogabili necessari a garantire la conservazione, la sicurezza e l'idoneità all'uso cui sono destinati, nonché ad evitare danni che possano comprometterne l'utilizzo, salvo che gli stessi non dipendano da trascuratezza, dolo o colpa della Cantina Produttori di Cormons, rimandando in questi casi a carico della stessa. Restano a carico di quest'ultima le spese di ordinaria manutenzione, nonché, previa autorizzazione di ERSA, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria diversi da quelli di cui sopra.

Inoltre, vengono ammesse migliorie, innovazioni, addizioni e trasformazioni a complesso locato, con spese a carico esclusivo della Cantina Produttori di Cormons, previa autorizzazione di ERSA su parere positivo della Regione, e con rinuncia ad ogni pretesa, indennità o rimborso nei confronti di ERSA, sia in costanza di rapporto sia alla conclusione del contratto, anche per effetto della risoluzione di diritto conseguente la cessione in proprietà dei beni oggetto del contratto.





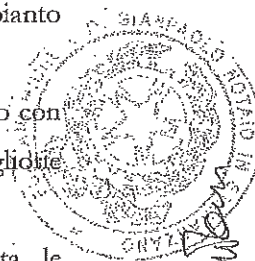
4. METODOLOGIA E CRITERI DI VALUTAZIONE

Scopo della presente perizia, come detto, è la determinazione del valore di mercato e del valore del canone per l'affidamento in gestione dell'immobile e degli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons.

Viene specificato, inoltre, che tale stima tenga conto del valore iniziale dei beni individuato con Convenzione n. 11175/75 del 14 aprile 1975 e del valore attuale anche a seguito delle migliorie effettuate dal soggetto attuale conduttore.

Ferma restando la documentazione esaminata così come puntualmente sopra descritta, le operazioni peritali si sono basate essenzialmente su:

- a) dati contabili, esaminati e acquisiti dalla Cantina Produttori di Cormons, con particolare riferimento agli investimenti e agli interventi della stessa nel complesso immobiliare utilizzato nello svolgimento dell'attività e nel complesso mobiliare, costituito da impianti, attrezzature e beni destinati allo stesso scopo. I dati contabili esaminati, tenuto conto del rilevante arco temporale di riferimento oggetto di indagine (dal 1975 al 2018) sono stati assunti senza particolari ulteriori riscontri rispetto a quelli di una generale loro correttezza e ragionevole attendibilità. Un tanto, tenuto conto del fatto che in questo periodo la Cantina è sempre stata sottoposta ai controlli di soggetti autonomi che, nello svolgimento della funzione di vigilanza (collegio sindacale) e di controllo contabile (revisori), sono istituzionalmente obbligati a garantire un presidio in tale ottica.
- b) dati tecnici ed estimativi, acquisiti dalla stessa Cantina Produttori di Cormons, ma anche da altre fonti. Al fine di individuare quanto necessario ad una esaustiva elaborazione peritale, come detto, il sottoscritto si è avvalso di un ausiliario particolarmente esperto nella stima dello specifico compendio mobiliare e immobiliare. Lo stesso ha reso una perizia, parte integrante della presente, regolarmente asseverata, le cui determinazioni di valore vengono recepite nel presente lavoro poiché si è potuto accertare che l'attività dell'ausiliario, sul piano metodologico ma anche sul piano dei valori espressi, si è attenuta a condivisibili principi di elaborazione peritale.



Handwritten signature



I beni oggetto di stima sono descrivibili, in termini sommati, nel seguente modo (si rinvia alla perizia del geom. Lavaroni per un più approfondito livello di dettaglio):

Compendio immobiliare - è sito nel Comune di Cormons, realizzato in quattro lotti, è ora costituito da un corpo di fabbrica principale comprendente un piano interrato, un piano terra con aderenti due corpi di fabbrica uno costituente gli uffici al piano terra e sala riunioni al primo piano, l'altro costituente il punto vendita al dettaglio.

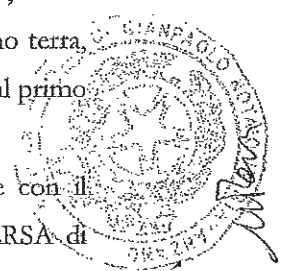
Dal 1975, anno di affidamento dell'impianto alla Cantina attraverso la Convenzione con il Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste (MAF) oltre alla realizzazione da parte di ERSA di quelli che sono stati individuati come Lotti I e II, la Cantina ha realizzato interventi e ampliamenti, individuati come Lotti III e IV, che hanno portato all'attuale compendio.

Compendio mobiliare - si tratta dell'attrezzatura e degli impianti messi a disposizione già nel 1975 nell'ambito del rapporto di affidamento, che completavano l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione attraverso il quale la Cantina ha potuto svolgere la propria attività.

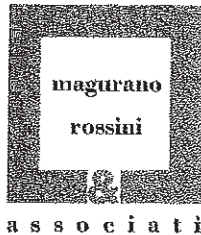
Si tratta di beni che hanno subito successive sostituzioni per effetto dell'usura e della loro obsolescenza e che, per quanto individuato nel 2016 nella predisposizione dello stato di consistenza (richiamato nel vigente contratto di locazione) e per quanto oggi accertato nello svolgimento dei lavori peritali, sono stati pressoché integralmente eliminati.

Per quanto attiene ai riscontri contabili, lo scrivente, nell'aver fatto riferimento alle evidenze contabili e alla documentazione di supporto disponibile, ha ricavato che:

- a) **immobili** - gli investimenti fatti da parte della Cantina Produttori di Cormons, senza tener conto delle manutenzioni ordinarie e straordinarie rese necessarie dalla continuazione dello svolgimento dell'attività dell'impianto (oneri pluriennali pari ad euro 187.492,61), hanno riguardato interventi di ampliamento, individuati nei c.d. lotti III e IV, per i quali i costi complessivamente sostenuti ad oggi ammontano ad euro 1.719.119,43.
- b) **Mobili (impianti e attrezzature)** - per quanto concerne la componente mobiliare dell'impianto, tenuto conto dell'inevitabile processo di sostituzione (specie se si considerano i beni consegnati nel 1975), è stato recuperato lo stato di consistenza che ha individuato ciò che nel 2016, alla conclusione del rapporto con il MAF, quando la



Mario Rossi



Regione ha concesso in uso alla Cantina attraverso il contratto di locazione (beni in realtà già detenuti dalla stessa), unitamente alle aggiunte nel frattempo intervenute. Beni che sono stati oggetto di individuazione in sede di sopralluogo presso il conduttore al fine della loro valorizzazione.

Con particolare riferimento a detti beni, così elencati nella relazione dell'ausiliario, le evidenze contabili hanno restituito un ammontare di investimenti fatto dalla Cantina Produttori di Cormons par ad euro 6.498.929,27 (costo storico).

Preso atto degli investimenti e dei correlati costi sostenuti dalla Cantina, a mente del quesito posto e di quanto valutato dall'ausiliario incaricato, il sottoscritto viene a rappresentare la seguente valutazione.

a) valore di mercato dell'immobile e degli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons

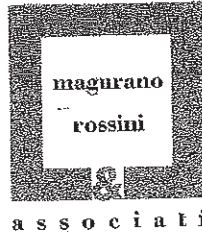
Il criterio di stima di riferimento per la componente immobiliare, a mente dell'elaborato dell'ausiliario, parte da quello mercantile "in funzione", sulla base del criterio di stima sintetico comparativa, mono parametrico superficario, riferita all'attualità, in relazione, tra l'altro, a:

- a) esercizio vinicolo in corso di produzione;
- b) collocazione territoriale;
- c) prezzi medi immobiliari;
- d) costo di "costruzione deprezzato";
- e) standard internazionali;
- f) prezzi normali e medi immobiliari;
- g) contesto mercantile per i beni in esame;
- h) depressione del mercato immobiliare;

Viene assunta anche una valutazione comparativa a Valore di realizzo, entro un ragionevole intervallo di tempo, di un anno, di esposizione su un mercato competitivo, in misura e valore ridotto del 25% circa rispetto a quello 'in funzione'.



M. Rossi



La Valutazione delle attrezzature degli impianti degli arredamenti e degli automezzi viene fatta prendendo a riferimento il Valore Corrente di Utilizzo (VCU) e il Valore nell'ipotesi di Vendita Forzata o di Pronto Realizzo, così come meglio definiti nella relazione dell'ausiliario.

Atteso che la valutazione ha ad oggetto l'immobile e gli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione di Cornons, di cui si chiede il valore di mercato, la stima dell'intero compendio immobiliare e mobiliare porta ai seguenti valori (comprese le migliorie fatte dalla Cantina):



Mancheri

Valore mercato ATTUALE (con migliorie)	In funzione	Pronto realizzo
Valore/Stima IMMOBILI	5.000.000,00	3.750.000,00
Valore/Stima MOBILI/IMPIANTI	2.455.000,00	924.000,00
Totale Valore Mercato Imm. e Mob	7.455.000,00	4.674.000,00

Partendo dal valore iniziale dei beni individuato nella Convenzione del 14 aprile 1075, tenuto conto che il compendio immobiliare realizzato direttamente da ERSA può essere limitato ai cd lotti I e II e assunto il valore virtuale degli investimenti mobiliari (di sostituzione di quelli messi a disposizione nel 1975), i valori attuali di mercato (in 'funzione' e di 'realizzo') vengono così rappresentati:

Valore mercato I e II lotto rivalutato	In funzione	Pronto realizzo
Valore/Stima IMMOBILI (netto vetustà e obsolescenza)	2.123.805,00	
Valore/Stima MOBILI/IMPIANTI	793.961,25	
Totale Valore Mercato I e II riv	2.917.766,25	-
↓		
Totale Valore Mercato I e II riv (arrot.)	2.900.000,00	2.175.000,00



b) valore del canone per l'affidamento in gestione dell'immobile e degli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons

I criteri di riferimento per la determinazione del canone dell'impianto, a mente dell'elaborato dell'ausiliario, sono:

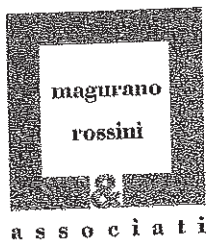
- Canone normale medio mercantile
- Capitalizzazione del reddito.

Anche in questo caso, vengono evidenziate due quotazioni separate, su base annua. Quella relativa all'intero compendio (immobiliare e mobiliare):

Canone locazione mercato		Canone locazione capitalizzazione del reddito	
canone immobili	108.000,00	Totale Valore Mercato Im. e Mob	7.455.000,00
canone mobili/impianti	122.750,00	canone annuo complessivo	149.100,00
canone annuo complessivo	230.750,00		

La valorizzazione del canone riferita solamente alla parte realizzata da ERSa (senza tener conto delle migliorie della Cantina Produttori di Cormons), può essere rappresentata nel seguente modo:

Canone locazione mercato I e II lotto		Canone locazione capitalizzazione del reddito I e II lotto	
canone immobili	54.000,00	Totale Valore Mercato I e II riv	2.900.000,00
canone mobili/impianti	39.698,06	canone annuo	58.000,00
canone annuo	93.698,06		



5. CONCLUSIONI

Con riserva di relazionare ulteriormente, anche alla luce di eventuali riformulazioni del quesito, in risposta allo stesso si conclude nel seguente modo:

a) valore di mercato dell' immobile e degli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons tenendo conto del valore iniziale dei beni individuato con Convenzione n. 11175/75 del 14 aprile 1975 e del valore attuale anche a seguito delle migliorie effettuate dal soggetto attuale conduttore

Valore complessivo (tenuto conto delle migliorie della Cantina Produttori di Cormons) - Il valore che può essere individuato tenuto conto delle due indicazioni di importo di cui sopra può ragionevolmente attestarsi sul valore mediano tra i due, e quindi pari ad euro 6.064.500,00 arrotondato ad euro 6.065.000,00.

Valore riferito al compendio affidato in Convenzione - Il valore che può essere individuato tenuto conto delle due indicazioni di importo può ragionevolmente attestarsi sul valore mediano tra i due, e quindi pari ad euro 2.537.500,00, arrotondato ad euro 2.538.000,00

b) valore del canone per l'affidamento in gestione dell' immobile e degli impianti costituenti l'impianto per la tipizzazione e commercializzazione vini in Cormons tenendo conto del valore iniziale dei beni individuato con Convenzione n. 11175/75 del 14 aprile 1975 e del valore attuale anche a seguito delle migliorie effettuate dal soggetto attuale conduttore

Valore complessivo (tenuto conto delle migliorie della Cantina Produttori di Cormons) - Il canone annuo che può essere individuato tenuto conto delle due indicazioni di importo può ragionevolmente attestarsi sul valore mediano tra i due, e quindi pari ad euro 189.925,00,



Valore riferito al compendio affidato in Convenzione realizzati da ERSA (lotti I e II)

Il canone annuo che può essere individuato tenuto conto delle due indicazioni di importo può ragionevolmente attestarsi sul valore mediano tra i due, e quindi pari ad euro 75.849,03, arrotondato ad euro 76.000,00.

Con osservanza.

Trieste, 28 settembre 2018

dott. Maurizio Rossini

