

RELAZIONE DI STIMA

La Cooperativa Fortore, la cui fondazione risale al 1960, operativa a partire dal 1966; da sempre rappresenta un punto di riferimento per la realtà agricola della comunità di Torremaggiore. Attraverso una successione di eventi agro-economici si è avviata a coprire ruoli sempre più ampi nella filiera produttiva dei prodotti tipici locali: acquisizione e trasformazione dell'uva in mosti e vini; stivaggio del grano; raccolta e trasformazione delle olive in oli di eccellente qualità. Attività intesa anche nel fornire da una parte assistenza ai soci con la vendita diretta di concimi e prodotti in genere per l'agricoltura, compresa la distribuzione dei carburanti; dall'altra fornendo servizi integrativi agli operatori agricoli attraverso la formazione di corsi.

In quasi mezzo secolo di attività l'Azienda si è dotata di una moltitudine di infrastrutture sufficienti a far fronte alle continue richieste dei soci interessanti alla recezione e alla trasformazione dei prodotti agricoli; programmando e realizzando capannoni nell'ambito dei quali trovano sede gli impianti per lavorazione dell'uva, delle olive e dei loro derivati. A canto a queste opere sono state realizzate strutture destinate ad uffici, a vasche in c.a. e a silos per lo stivaggio del vino, del grano, dell'olio e da magazzini per la commercializzazione all'ingrosso e al minuto di prodotti. Non di meno, l'Azienda si è dotata di macchine e di attrezzi adatti alle potenziali capacità produttive.

Sin dall'inizio della sua costituzione l'Azienda volle costantemente tenere un elevato profilo ecologico nel contesto dell'ambiente in cui operava, dotandosi in successione nel rispetto delle rigide norme regionali, nazionali ed europei di efficienti depuratori per il trattamento delle acque provenienti dalla lavorazione dei prodotti agricoli.

In questo contesto è stato svolto l'incarico di stima dei beni che caratterizzano la Cooperativa Fortore, inteso a valutare non solo i beni immobili, ma sentendo la necessità di dare una stima anche a ciò che è diverso.

Sotto la veste logistica l'Azienda si colloca in una posizione strategica nell'ambito dell'Agro di Torremaggiore, alla periferia del centro urbano, ricadente in zona D. Ben servita da strade e da rete di distribuzione dei servizi pubblici.

Per la valutazione dei beni immobili si è considerato l'epoca di costruzione, la loro destinazione d'uso, la loro rendita catastale e la loro staticità. Su questa base si è inteso esaminare, caso per caso, se gli immobili fossero, potenzialmente, suscettibili di cambiamento di destinazione d'uso e quali implicazioni avessero queste trasformazioni. Occorre precisare che molte strutture ricadenti nell'ambito delle pertinenze dell'Azienda sono state edificate in data antecedente al 1982, cioè prima che il territorio di Torremaggiore fosse dichiarato zona sismica con grado 5=9. Altro aspetto, ulteriormente penalizzante e restrittivo per una loro convertibilità è che molte strutture sono state edificate nella prima metà degli anni sessanta, data antecedente all'entrata in vigore della legge 1086/71, la quale per la prima volta, introduce nel campo delle costruzioni il divieto di confezionare il calcestruzzo in cantiere, imponendo l'impiego di barre di acciaio ad aderenza migliorata, escludendone quelle a barre lisce e stati tensionali operativi elevati. Altre perplessità sulla convenienza o meno di recuperare strutture non debilitate sotto la veste statica sono da ricercarsi nelle restrizioni introdotte con l'entrata in vigore della norma NTC2008 e del successivo

regolamento attuativo del 2009, le quali hanno reso penalizzanti gli adeguamenti sotto la veste economica.

Per quanto riguarda i beni mobili costituiti da macchine singole, da linee di lavorazione, da singoli o più attrezzi, riportati ed elencati i cespiti ammortizzabili, si sono adottati criteri di valutazione basati su una moltitudine di fattori che permettessero di dare agli oggetti esaminati un peso significativo compreso fra due estremi: materiale obsoleto, non funzionante in completo stato di inservibilità e di abbandono inteso come *ferro vecchio*; quello diversamente classificato ricorrendo a concetti soggettivi e prudenziali, che permettessero di riconoscere nell'oggetto esaminato il suo stato di manutenzione, la sua potenziale

riutilizzazione, la sua trasportabilità per un eventuale cambiamento di collocazione, indipendentemente dalla classificazione e dalla datazione nel tempo.

La soggettività, non per altro, ha permesso di dare un peso significativo alla stima di un'Azienda la quale è ancora in grado di produrre profitti.

Alla stregua di quanto si è precisato, non si è dato nessun peso economico alle vasche in c.a., alle vasche del depuratore in c.a., alle vasche per lo stivaggio dei combustibili; mentre per i silos si è fatta una distinzione tra quelli realizzati in acciaio zincato e quelli realizzati in acciaio inox. Nelle condizioni più restrittive i silos sono strutture precarie non asportabili per una nuova riedificazione in quanto di non facile rimontabilità; suscettibili, indipendentemente dall'età, di smontaggio attraverso taglio delle virole per essere successivamente inoltrate presso centri autorizzati per il recupero di materiali ferrosi. regolamento attuativo del 2009, le quali hanno reso penalizzanti gli adeguamenti sotto la veste economica.

Per quanto riguarda i beni mobili costituiti da macchine singole, da linee di lavorazione, da singoli o più attrezzi, riportati ed elencati i cespiti ammortizzabili, si sono adottati criteri di valutazione basati su una moltitudine di fattori che permettessero di dare agli oggetti esaminati un peso significativo compreso fra due estremi: materiale obsoleto, non funzionante in completo stato di inservibilità e di abbandono inteso come *ferro vecchio*; quello diversamente classificato ricorrendo a concetti soggettivi e prudenziali, che permettessero di riconoscere nell'oggetto esaminato il suo stato di manutenzione, la sua potenziale riutilizzazione, la sua trasportabilità per un eventuale cambiamento di collocazione, indipendentemente dalla classificazione e dalla datazione nel tempo.

La soggettività, non per altro, ha permesso di dare un peso significativo alla stima di un'Azienda la quale è ancora in grado di produrre profitti.

Alla stregua di quanto si è precisato, non si è dato nessun peso economico alle vasche in c.a., alle vasche del depuratore in c.a., alle vasche per lo stivaggio dei combustibili; mentre per i silos si è fatta una distinzione tra quelli realizzati in acciaio zincato e quelli realizzati in acciaio inox. Nelle condizioni più restrittive i silos sono strutture precarie non asportabili per una nuova riedificazione in quanto di non facile rimontabilità; suscettibili, indipendentemente dall'età, di smontaggio attraverso taglio delle virole per essere successivamente inoltrate presso centri autorizzati per il recupero di materiali ferro

Relazione giurata in euro di stima delle immobilizzazioni materiali della società "Cooperativa Agricola Fortore a r. l.", con sede legale corrente in TORREMAGGIORE (FG), via Matteo Colacchio, N. 39 , capitale sociale € 1.337.192 i. v. , iscritta presso la Camera di Commercio di Foggia al numero 68954 R. E. A. , codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Foggia 00133790717
Albo Cooperative N. A115666 – Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente
* * *

I sottoscritti:

- Ing. Felice Costantino, nato a Torremaggiore il 18/07/1949 ed ivi residente in via San Severo, Km. 1+200, codice fiscale CST FLC 49L18 L273 Q con studio professionale corrente in Torremaggiore, via Marsala, n. 60, iscritto al N. 1156 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia;
- Dott. Rag. Pierpaolo Annolfi, nato il 29/06/1972 a San Severo ed ivi residente in vico Freddo, n. 7, Cod. Fisc. : NNL PPL 72H29 I158 B, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Foggia n. 725 e al Registro Revisori Contabili n. 72466, G. U. 45 del 08/06/1999;

ricevuto in data 29 maggio c. a. incarico dal Dott. Giovanni Picciuto, nato a Torremaggiore il 06/06/1938 ed ivi residente in via Ricci, N. 22, C. F. PCC GNN 38C06 L273 K, in qualità di Presidente del CdA della società "Cooperativa Agricola Fortore", con sede legale corrente in Torremaggiore (Fg), via Matteo Colacchio, n. 39, capitale sociale € 1.337.192 i. v. , iscritta presso la Camera di Commercio di Foggia al numero 68954 R. E. A. , codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di FOGGIA 00133790717, Albo Cooperative N. A115666 – Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente, di stimare il valore delle immobilizzazioni materiali alla data del 31/12/2011 della società ut supra indicata.

Premessa storica:

1) La "Società cooperativa Agricola Fortore a r. l." è stata costituita con atto del 07/04/1960 e fin dalla costituzione ha come oggetto sociale, perseguito con fini mutualistici, la raccolta, la conservazione, la lavorazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli conferiti dai soci.

Da che divenne operativa, a partire dal 1966, rappresenta un punto di riferimento per la realtà agricola della comunità di Torremaggiore. Attraverso una successione di eventi agro-economici si è avviata a coprire ruoli sempre più ampi nella filiera produttiva dei prodotti tipici locali:

- acquisizione e trasformazione dell'uva in mosti e vini;
- stivaggio del grano;
- raccolta e trasformazione delle olive in oli di eccellente qualità,

attività intesa anche nel fornire da una parte assistenza ai soci con la vendita diretta di concimi e prodotti in genere per l'agricoltura, compresa la distribuzione dei carburanti, dall'altra fornendo servizi integrativi agli operatori agricoli attraverso la istituzione di corsi di formazione.

In quasi mezzo secolo di attività l'Azienda si è dotata di una moltitudine di infrastrutture sufficienti a far fronte alle continue richieste dei soci interessanti alla recezione e alla trasformazione dei prodotti agricoli, programmando e realizzando capannoni nell'ambito dei quali trovano sede gli impianti per lavorazione dell'uva, delle olive e dei loro derivati. A canto a queste opere sono state realizzate strutture destinate ad uffici, a vasche in c.a. e silos per lo stivaggio del vino, del grano, dell'olio e da magazzini per la commercializzazione all'ingrosso e al minuto di prodotti. Sin dalla sua costituzione, l'Azienda ha mantenuto costantemente un elevato profilo ecologico nel contesto dell'ambiente in cui opera, dotandosi in successione, nel rispetto delle rigide norme regionali, nazionali ed europee, di efficienti depuratori per il trattamento delle acque provenienti dalla lavorazione dei prodotti agricoli.

Spiegazione del metodo estimativo adottato

Scopo della presente perizia non è quello di valutare l'azienda come un complesso di beni organizzati e capaci di produrre reddito ma quello di valutare i singoli cespiti iscritti nel libro dei beni ammortizzabili al 31/12/2011 (ALLEGATO A), parte integrante della presente perizia.

Si precisa che alla data di redazione della presente perizia, il bilancio al 31/12/2011 non risulta ancora disponibile, in quanto non ancora approvato dall'Assemblea dei Soci, e, pertanto, si farà riferimento, lì ove si rendesse necessario, ai dati esposti nel nell'ultimo bilancio approvato, bilancio ordinario d'esercizio al 31/12/2010, riconciliandoli con i dati contabili.

Attesa la finalità di questa relazione, ossia stimare, alla data del 31/12/2011, il valore delle immobilizzazioni materiali possedute dalla società, il criterio di valutazione che verrà adottato sarà un criterio basato sullo stimare i singoli cespiti in base al loro valore di mercato.

In questo contesto è stato svolto l'incarico di stima dei beni che caratterizzano la Cooperativa Fortore, inteso a valutare non solo i beni immobili, quindi, ma anche quelli mobili suscettibili ancora di un valore di mercato, nel caso di una loro ipotetica cessione.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31/12/2010

- Terreni e Fabbricati	€ 2.127.089
- Impianti e Macchinari	€ 1.639.622
- Attrezzature Industriali e Commerciali	€ 80.143
- Altri Beni	€ 10.295
- Immobilizzazioni in corso e Acconti	€ 780

TERRENI E FABBRICATI

La valutazione dei beni immobili, previo verifica, ha tenuto conto di tutti gli elementi contenuti nel modello 2NB- Parte I, di cui all'articolo 10, L. 1249/39 (Accertamento della proprietà immobiliare urbana).

Il loro valore contabile, dato come differenza tra il loro costo storico ed il relativo fondo ammortamento, ammonta ad euro 2.127.089.

Per quanto riguarda gli immobili, si tratta di uno stabilimento vinicolo con annesso oleificio e granaio sociale ubicata nell'agro di Torremaggiore, alla contrada Bosco, alla periferia del centro urbano, ricadente in zona D. Ben servita da strade con accessi diretti da via M. Colacchio e dalla S. P. n. 10 per Casalvecchio di Puglia e raccordo stradale Lucera – Casalvecchio di Puglia.

Gli immobili ricadono su una superficie complessiva di 46.521 mq.

Il complesso immobiliare è di proprietà della Cooperativa Fortore a r. l. , come da atti di compravendita immobiliare del 27/11/1962, Repertorio N. 46130, Raccolta N. 6460; del 26/03/1970, Repertorio n. 1993, Raccolta N. 829 del 03/03/1979, Repertorio N. 164137, Raccolta N. 17343 del 27/03/1979, Repertorio N. 164139, raccolta N. 17392.

Il complesso immobiliare è costituito da 4 capannoni distinti, destinati alla trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, da una palazzina adibita ad uffici, da una palazzina destinata a sala per riunioni, uffici, spogliatoi, officine, e depositi in genere; da una tettoia; da un locale destinato a distribuzione carburanti; da una cabina elettrica; da una sede dell'autoclave e da un depuratore.

Inoltre il complesso perimetralmente dotato di un muro di cinta.

Per quanto concerne le caratteristiche strutturali, il complesso è realizzato prevalentemente mediante strutture in c. a., realizzate attraverso successivi ampliamenti.

In merito si preciserà innanzi le problematiche annesse a quest'aspetto.

In genere i solai sono in latero-cemento con tompagni e divisori in laterizio forato.

I tetti sono in genere piani impermeabilizzati e pavimentati; in alcuni capannoni la copertura è costituita da pannelli prefabbricati.

La pavimentazione dei capannoni, dove avvengono trasformazione, lavorazione e conservazione dei prodotti conferiti dai soci, sono del tipo industriale; mentre, per i locali diversi da questi, sono formati da piastrelle di graniglia o in ceramica mono-cottura;

gli intonaci, per interni ed esterni, sono di tipo civile e tinteggiati; le porte interne sono in legno. Quelli esterne sono in alluminio o in ferro.

L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica; quello fognante è privato.

Inoltre è allacciato alla rete elettrica e telefonica pubblica.

Lo stato di conservazione delle opere sopra descritte non ha evidenziato in fase di sopralluogo strutture soggette a rilascio statico. L'area di sedime ricade in una zona geo-morfologica stabile e sufficientemente drenata.

Per quanto riguarda la recinzione, la stessa è stata realizzata in tempi diversi, man mano che l'Azienda si espandeva.

Per quanto riguarda la data di edificazione, molte strutture sono state realizzate in data antecedente al 01/09/1967 e rese abitabili o agibili con posizione numero 1902/87 del 14/04/1988. Successivamente furono richieste altre autorizzazioni:

- L. E.

C. E. n. 13/2000;

C. E. n. 21 del 22/07/2000;

D. I. A. n. protocollo 16445 del 27/10/2006;

P. C. n. 271 del 11/12/2008;

D. I. A. n. protocollo 5602 del 06/04/2009.

Le opere sono state realizzate in conformità alle autorizzazioni ricevute.

Per la valutazione dei beni immobili si è considerato l'epoca di costruzione, la loro destinazione d'uso, la loro rendita catastale e la loro staticità. Su questa base si è inteso esaminare, caso per caso, se gli immobili fossero potenzialmente suscettibili di cambiamento di destinazione d'uso e quali implicazioni avessero queste trasformazioni.

Occorre precisare che molte strutture ricadenti nell'ambito delle pertinenze dell'Azienda sono state edificate in data antecedente il 1982, cioè prima che il territorio di Torremaggiore fosse dichiarato zona sismica con grado S = 9. Altro aspetto, ulteriormente penalizzante e restrittivo per una loro convertibilità, è che molte strutture sono state edificate nella prima metà degli anni sessanta, data antecedente all'entrata in vigore della legge 1086/71, la quale, per la prima volta, introduce nel campo delle costruzioni il divieto di confezionare il calcestruzzo in cantiere, imponendo l'impiego di barre di acciaio ad aderenza migliorata, escludendone quelle a barre lisce e stati tensionali operativi elevati.

Altre perplessità sulla convenienza o meno di recuperare strutture non debilitate sotto la veste statica sono da ricercarsi nelle restrizioni introdotte con l'entrata in vigore della norma NTC2008 e del successivo regolamento attuativo del 2009, le quali hanno reso penalizzanti gli adeguamenti sotto la veste economica.

VALUTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Opere murarie fuori terra: mq. 12.261 x € 700,00 =	€ 8.582.700,00	57,70%
Opere murarie entro terra: mq. 2.196 x € 500,00 =	1.098.000,00	7,40%
Tettoie e porticati: mq. 1.828 x € 300,00 =	€ 548.400,00	3,60%
Piazzali, verde e recinzioni: mq 32.500,00 x € 45,00 =	€ 1.462.680	9,80%
Totale = € 11.691.780,00		
Area adibita al lavoro: mq 45.521 x € 70,00 =	€ 3.186.470,00	21,40%
Totale = € 14.878.250,00		100,00%

COSTO DI RICOSTRUZIONE

Sono state considerate le seguenti aree:

12.261 mq + 2.196 mq + 1.828 mq + 32.504 mq = 48.789 mq

E' stato fissato un costo di ricostruzione pari ad € 227,08/mq, per un costo complessivo di € 11.079.016,12.

Sintesi della valutazione:

Uffici e servizi mq. 1.297 x € 1.000,00 =	€ 1.297.000,00
Capannoni mq. 12.908 x € 800,00 =	€ 10.326.400,00
Tettoie e porticati mq. 1.828 x € 240,00 =	€ 438.720,00
Piazzale, verde e recinzioni mq 32.504 x € 80,00 =	€ 2.600.320,00
Locali tecnici mq 252 x € 640,00 =	€ 161.280,00
Totale	€ 14.823.720,00

Nota aggiuntiva:

il valore di mercato del complesso immobiliare è stato determinato adottando il prezzo unitario di €/mq 1.000,00 per la superficie degli uffici e dei servizi e di €/mq 800,00 per la superficie dei capannoni. I prezzi unitari delle superfici secondarie, locali tecnici, tettoie, porticati, piazzale, verde e recinzioni sono stati calcolati applicando dei coefficienti correttivi al prezzo medio adottato per il calcolo del valore dei capannoni e precisamente:

- locali tecnici 0,80;
- superfici esterne coperte 0,30
- superfici esterne scoperte 0,10.

I prezzi unitari medi sono stati valutati stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un complesso immobiliare simile per utilità, funzioni e tipologia edilizia.

Per la valutazione analitica dei singoli immobili si rimanda all'allegato B, parte integrante della presente perizia; si riporta di seguito il loro valore complessivo, sulla base di una stima basata sul loro valore di mercato :

IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZI

Per quanto riguarda i beni mobili costituiti da macchine singole, da linee di lavorazione, da singoli o più attrezzi, riportati ed elencati nel libro dei cespiti ammortizzabili, si sono adottati criteri di valutazione basati su una moltitudine di fattori che permettessero di dare agli oggetti esaminati un peso significativo compreso fra due estremi: materiale obsoleto, non funzionante in completo stato di inservibilità e di abbandono inteso come ferro vecchio; quello diversamente classificato ricorrendo a concetti soggettivi e prudenziali, che permettessero di riconoscere nell'oggetto esaminato il suo stato di manutenzione, la sua potenziale riutilizzazione, la sua trasportabilità per un eventuale cambiamento di collocazione, indipendentemente dalla classificazione e dalla datazione nel tempo.

Infatti sono presenti beni che sebbene completamente ammortizzati e , quindi, di valore contabile pari a zero, possiedono ancora caratteristiche che permettono di attribuire loro un valore corrente di mercato.

Alla stregua di quanto si è precisato, non si è dato nessun peso economico alla vasche in c.a., alle vasche del depuratore in c.a., alle vasche per lo stivaggio dei combustibili; mentre per i silos si è fatto una distinzione tra quelli realizzati in acciaio zincato e quelli realizzati in acciaio inox.

Nelle condizioni più restrittive i silos sono strutture precarie non asportabili per una nuova riedificazione in quanto il loro smontaggio, trasporto e rimontaggio non risulterebbe economicamente conveniente; anche nell'ipotesi di smontaggio attraverso taglio delle virole per essere successivamente inoltrate presso centri autorizzati per il recupero di materiali ferrosi, il guadagno sarebbe minimo, considerati i costi necessari per il taglio ed il successivo trasporto.

Ai fini di un'agevole consultazione del loro valore contabile e del singolo valore di mercato loro attribuito, si rimanda all'ALLEGATO C, anch'esso parte integrante della presente perizia.

Il valore complessivo attribuito agli impianti ed ai macchinari, stimato sulla base del loro valore di mercato, ammonta ad euro 2.095.327,56, prudenzialmente ridotto del 20%; pertanto, ai fini della presente perizia il loro valore è pari ad € 1.676.262,00

Riepilogo valori di stima:

IMMOBILI € 14.823.720,00
IMPIANTI, MACCHINARI E ATTREZZI € 1.676.262,00

Totale € 16.499,982

La presente perizia, attesa la suddetta finalità di redazione, deve riferirsi al valore delle immobilizzazioni materiali della società "Cooperativa Agricola Fortore a r. l." alla data del 31/12/2011, e, pertanto, i sottoscritti periti attestano la consistenza ed i valori a detta data, dandone contezza sulla base dei dati contabili rilevati ed i riscontri effettuati.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della tecnica professionale.

Torremaggiore, lì 08 giugno, 2012

Gli Esperti

Ing. Felice Costantino

Dott. Rag. Pierpaolo Annolfi

TRIBUNALE DI _____

L'anno duemiladodici, addì _____ del mese di giugno, davanti al sottoscritto Cancelliere, si presentano i Sigg.:

- Ing. Felice Costantino, nato a Torremaggiore il 18/07/1979 ed ivi residente in via San Severo, Km. 1+200;

- Dott. Pierpaolo Annolfi, nato a Sabn Severo il 29 giugno 1972 ed ivi residente in vico Freddo, N. 7;

i quali chiedono di asseverare con giuramento la relazione dianzi esposta.

Detti professionisti, dopo essere stati dal sottoscritto medesimo ammoniti, ripetono la formula di rito:

"GIURIAMO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PROFESSIONISTA

IL CANCELLIERE