

**RELAZIONE DI STIMA DI RAMO D'AZIENDA
VALUTAZIONE IMMOBILIARE E MOBILIARE DEI CESPITI DELLA SOCIETÀ
"WINERY SOCIETÀ AGRICOLA a RESPONSABILITÀ LIMITATA"
siti in Gravina in Puglia (BA), Via Archimede n. 24**

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA DI RAMO D'AZIENDA

**Relazione tecnico estimativa della determinazione del più probabile valore di
mercato dello stabilimento enologico comprensivo di fabbricati – manufatti -
impianti e macchinari di trasformazione vitivinicola comprensivi di fondi rustici e
della valutazione economica del proprio brand**

Richiedenti la seguente perizia **Prof. Avv. Gabriele Dell'Atti**, nella qualità di esperto
nominato nell'ambito del procedimento di composizione negoziata della crisi della
WINERY Società Agricola a r.l.

Addì 20 Gennaio 2026

Dott. Agr. Antonio PISCOPO

**Relazione tecnico estimativa della determinazione del più probabile
valore di mercato dello stabilimento enologico comprensivo di
fabbricati – manufatti - impianti e macchinari di trasformazione
vitivinicola comprensivi di fondi rustici e
della valutazione economica del proprio brand**

Richiedenti la seguente perizia

Prof. Avv. Gabriele Dell'Atti, nella qualità di esperto nominato nell'ambito del procedimento di composizione negoziata della crisi della **WINERY Società Agricola a r.l.** (P. IVA 04392830727).

Premessa

Il sottoscritto **dott. Agr. Antonio PISCOPO**, con studio in Polignano a Mare (BA) in Via Oreste del Prete, n. 26; regolarmente iscritto all'ordine dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di Bari al n.565 ed all'albo dei consulenti tecnici - civile e penale- del Tribunale di Bari, veniva incaricato, il 06/08/2025, dal **Prof. Avv. Gabriele Dell'Atti**, a redigere perizia stragiudiziaria, avente per oggetto: la ricerca del più probabile valore di mercato del ramo di azienda, precisamente:

dello stabilimento enologico comprensivo di fabbricati – manufatti, degli impianti e macchinari di trasformazione vitivinicola ed ecc., dei fondi rustici coltivati e della valutazione economica del proprio brand, di proprietà della “WINERY SOCIETÀ AGRICOLA a R. L.” sita in Gravina in Puglia (BA), Via Archimede n. 24.

Di concerto con il Prof. Avv. G. Dell'Atti, il sottoscritto quale C.T.P., fissava il 15/10/2025 la data di inizio delle operazioni peritali, presso la sede della WINERY, ossia presso gli immobili oggetto di procedimento di composizione negoziata della crisi, in Gravina in Puglia, alla Via Archimede n. 24, alla presenza del sig. Calabrese dipendente della società, delegato dal rappresentante legale della società Winery Società Agricola a r. l. dott. B. D'Agostino. Il sottoscritto ha proceduto con una ricognizione dei luoghi e ad una individuazione dei cespiti ricadenti nel compendio immobiliare, *oggetto di affitto di ramo di azienda alla AWB SOCIETÀ AGRICOLA S.R.L. Rappresentante legale BALDI GIAN MATTEO (BLDGMT63D23A944Z) con sede VIA PAOLUCCI 9 70033 CORATO (BA).*

In date successive il sottoscritto CTP previa richiesta al Prof. Avv. Gabriele Dell'Atti, riceveva:

- 1.Contatto di fitto di ramo d'azienda;
- 2.Fascicolo aziendale AGEA, anno 2024, della WINERY Soc. Agr. a r.l;
- 3.Fascicolo aziendale AGEA, anno 2025, AWB società affittuaria (in quanto buona parte delle info relative alla società in CNC, in virtù del contratto di affitto di ramo di azienda, sono transitate nel fascicolo aziendale AWB);
- 4.relazione di stima di parte del 27/09/2024 a firma del Dott. Ing. P. Maurelli che su incarico della WINERY Società Agricola a r.l; puramente soggettiva, effettuata per fini di convenienza economica;
5. relazione di consulenza tecnica d'ufficio della Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 11/2025, Promossa da: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro: WINERY società agricola a r. l. a firma del Dott. Agr. D.V. de Felice;
6. copia del registro dei beni ammortizzabili della WINERY società agricola a r. l. al 30/06/2025.

Descrizione sommaria dei beni

Per la valutazione immobiliare, dello stabilimento enologico comprensivo di fabbricati – manufatti, degli impianti e macchinari di trasformazione vitivinicola ed ecc., dei fondi rustici coltivati, si è fatto riferimento, trascurandole di descrivere, alle 2 perizie fornite allo scrivente e, in particolar modo al dettaglio dei lotti della CTU del Dott. Agr. D.V. de Felice, che espone per completezza tutta la documentazione dei beni immobili, **trascurando, entrambi i periti, la valutazione economica del proprio brand (marchio storico della società).**

Per tutto ciò si desume quanto riportato nelle due perizie, una di parte e l'altra giudiziale, riportante di seguito, la presente valutazione del più probabile valore di mercato dello stabilimento enologico comprensivo di fabbricati – manufatti - impianti e macchinari di trasformazione vitivinicola comprensivi di fondi rustici e della valutazione economica del proprio brand, a cui è divenuto il sottoscritto dott. Agr. Antonio Piscopo.

Stima del valore immobiliare

Per Stimare il più probabile valore di mercato dell'azienda **WINERY**, nel suo complesso, si è preso come riferimento:

1.il canone del contratto di affitto pari a € 42.000.00/ anno; 2.la perizia del CTP dell'ing. Maurelli, che con una riduzione del 30% dovuto alla assenza di garanzia giudiziale, stima un valore totale dei beni di € 1.270.000,00; 3.la perizia del CTU del dott. Agr. de Felice, effettua, sulla stima totale, non solo il deprezzamento, con un indice di vetustà del 25%, ma anche una riduzione per obsolescenza del 15% e per assenza di garanzia giudiziale del 15%, stimando un valore totale dei beni di € 1.730.500,00

Queste 2 stime sono state elaborate a settembre 2024 e ad aprile 2025.

La **WINERY** società agricola a responsabilità limitata” con sede in via archimede 24 - 70024 gravina in puglia (ba), registro imprese di bari rea ba 306517, data inizio 24/10/2017, esercente attività agricola (codice Ateco): 11-02-10 produzione di vini da tavola e V.Q.P.R.D., in persona del rappresentante legale della società, dott. D'AGOSTINO BENIAMINO, la quale svolgeva direttamente fino al 31/12/2024: Attività agricola di coltivazione di vigneti e di commercializzazione del vino prodotto e Attività di lavorazione di uve, produzione e imbottigliamento di vini per conto proprio e per conto di terzi. La stessa, il 2025 ha affittato, per 12 mesi, con contratto regolarmente registrato alla AWB SOCIETA' AGRICOLA S.R.L. ad un canone annuo pari a € **42.000,00**, sia i beni immobili (stabilimento enologico comprensivo dell'impianto fotovoltaico, terreni agricoli ed ecc.) per lo svolgimento dell'attività di vitivinicoltura nonché di commercializzazione del vino di produzione e sia, comprensivo, dei beni mobili strumentali alla attività di vitivinicoltura, quali risultanti dall'elenco allegato al predetto contratto.

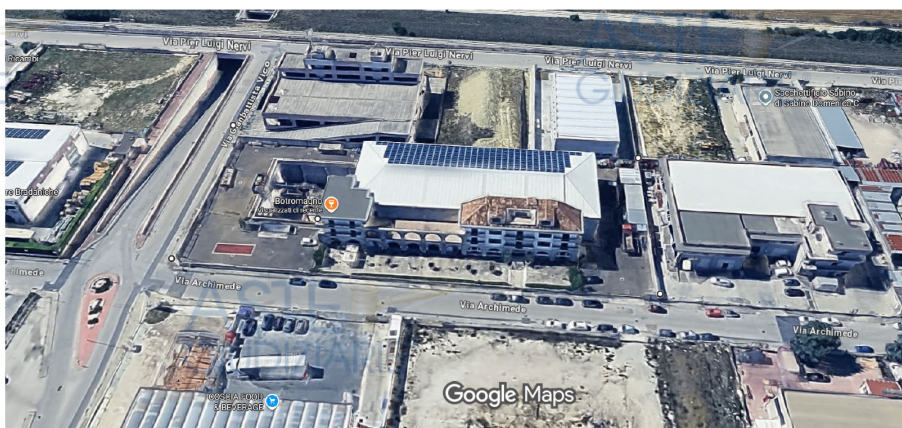
In tale contratto non viene menzionato l'uso del marchio storico della società Botromagno oggetto di valutazione economica del proprio brand, il cui risultato della stima di un'azienda vitivinicola è rigorosamente relazionato con il livello di riconoscibilità del brand. Ragion per cui, si cercherà di far capire quanto il brand possa influire sul risultato finale della valutazione. La cantina Botromagno produce vini da oltre 25 anni. I titolari sono i custodi della tradizione e hanno scelto di restare a Sud per esportare i loro vini in tutto il mondo. Alcune etichette storiche dei vini "Pier delle vigne" e la "Verdeca di Gravina" tra i più quotati. Molti riconoscimenti nel settore, sicuramente tra i vini d'eccellenza d'Italia.

La valutazione aziendale

Nelle due perizie, attendibili, vengono descritte dettagliatamente, sia il fabbricato, che i terreni (edificabile ed agricoli), oggetto della valutazione, dove è riportato la tipologia costruttiva dello stabilimento enologico, non certamente prefabbricato, ma realizzato in opera, dove, **Entrambi i periti, deducono che il fabbricato è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, ma di scarsa vendibilità, dovuto, forse all'impossibilità di accedere all'interrato, aspetto certamente risolubile.**

Il processo di valutazione è, dunque, diventato necessario in tutti quei casi in cui è richiesta la stima del capitale economico dell'azienda, che possono andare dalla cessione, fusione o scissione ad attività di analisi di performance aziendali. È da precisare che la valutazione delle aziende non è mai un processo meccanico ed uniforme, ma è frutto di diversi strumenti concettuali e di informazioni utili per analizzare le strategie e le politiche Aziendali.

Si riportano ortofoto del fabbricato



Pertanto per Stimare il più probabile valore di mercato dell'azienda **WINERY**, nel suo complesso, si è preso come riferimento il contratto di affitto, le due perizie, dove vengono identificati i beni oggetto della valutazione e dove sono raccolte e analizzate le informazioni necessarie, al fine redigere la presente relazione di stima, scegliendo il metodo applicativo più idoneo rispetto all'ambito e all'oggetto della valutazione.

In sintesi Ricercare il più probabile valore di mercato di questi beni immobili, può essere effettuato solo attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato attraverso:

- la capitalizzazione del reddito, ottenuto sia per la ricerca del Valore della Produzione Lorda vendibile e/o volume di affari su base IVA/IRAP, dovuto alla attività vitivinicola in essere e sia attraverso il reddito ottenuto dal canone di affitto, entrambi dati certi, vedasi dichiarazione IVA/IRAP e contratto di affitto stipulato;

- il costo di costruzione o di ricostruzione del fabbricato; oppure;
- per stima sintetico comparativa, per conoscenza diretta del mercato o attraverso la comparazione di beni simili, non solo per la cantina ma anche per la palazzina uffici di grandi dimensioni, che hanno certamente prezzi diversi, pur se insistono in area industriale.

Bisogna considerare che il valore automatico rinveniente dalla rendita catastale attuale, risulta essere pari a circa € 2.500.000,00.

Precisamente si sono analizzati:

1. Il canone del contratto di affitto stipulato il 2025 tra **WINERY e AWB pari a € 42.000,00 anno;**
2. La stima di parte della WINERY eseguita dal Dott. Ing. P. Maurelli del 27/09/2024,
3. La stima del CTU Dott. Agr. D.V. de Felice Promossa da: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. contro: WINERY, della Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 11/2025,

Un aspetto importante come in questo caso è **il costo di riproduzione e/o di ricostruzione deprezzato**; infatti il valore del più probabile valore di mercato, dei fattori della produzione necessari alla ricostruzione a prezzi correnti alla data di stima, di un bene esattamente identico (replica) a quello oggetto di valutazione, utilizzando gli stessi materiali, tecniche costruttive, design, e tipo di manodopera e tenendo conto degli eventuali difetti e dell'obsolescenza, si ottiene attraverso il valore del fabbricato, area compresa = valore dell'area + costo di ricostruzione del fabbricato – il coefficiente di deprezzamento e/o di vetusta:

$$V_f = V_a + C_r - K_v$$

Pertanto, prendendo suggerimento non solo le due perizie di cui sopra, ma anche il canone del contratto di affitto del ramo di azienda, quale reddito da capitalizzare al fine di ottenere la valutazione della azienda vitivinicola, alla luce di queste considerazioni, sottoscritto riformula quanto dagli stessi periti descritto, comparandolo con alcuni prezzi di mercato, pur se solo di alcune opere edilizie; considerato che il fabbricato adibito a stabilimento enologico **non può assimilarsi ad un semplice stabilimento/capannone industriale, in quanto diverso dalle tipologie classiche, vedasi foto dello stesso immobile.**

Comunque di può affermare che i beni immobili, non sono mai identici e che hanno un insieme di prezzi oscillanti intorno ad un valore definibile come ordinario, infatti solo *Beni simili hanno prezzi simili in tutti i luoghi di uno stesso mercato. Quindi si possono confrontare facilmente solo beni simili.*

La società **WINERY**, nel suo complesso, esercita direttamente:

1. Attività agricola di coltivazione di vigneti del vino prodotto;
2. Attività di lavorazione di uve, produzione e imbottigliamento e di commercializzazione di vini prodotto per conto proprio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il metodo applicato considera la consistenza patrimoniale dell'azienda in quanto valuta il valore corrente delle poste di bilancio mentre non viene considerato l'avviamento stante lo stato della società.

ESAME DEI VALORI DEI BENI

La valutazione delle attività aziendali viene stimata nelle singole componenti, prendendo sempre come stima le immobilizzazioni che sono costituite da: Terreni – Fabbricati e manufatti - Impianti e attrezzature agricole e della linea trasformazione vitivinicola - Mobili e Arredamento.

I beni strumentali sono stati singolarmente controllati, anche sulla scorta di libro dei cespiti ammortizzabili. Le immobilizzazioni sono indicate nell'allegati inventari divisi per ramo di azienda.

Il valore di stima ivi riportato è stato determinato attraverso il confronto COMPARATIVO delle due perizie esperite ed indicate sopra, e del più probabile valore di mercato possibile del realizzo dei fabbricati fondato su una indagine diretta ed attuale di mercato. Infatti è stato esperito dal sottoscritto, un'indagine sui reali prezzi di €/mq per la tipologia di fabbricati di che trattasi - stabilimento enologico.

Il fabbricato di per sé, diverso da altre strutture adibiti ad opifici a categoria D/1 o D/7, è composto non solo dalla struttura adoperata ad Attività di lavorazione di uve, produzione e imbottigliamento e di commercializzazione di vini prodotto per conto proprio, ma anche da fabbricati adibiti uffici, sala riunioni, sala esposizione e alloggio custode ed ecc., che sicuramente hanno un costo di costruzione, per rifiniture, a mq diverso dallo stabilimento enologico.

Di seguito si riporta la descrizione del predetto fabbricato, fonte perizia dott. De Felice, individuato come:

LOTTO N. 1

Lo stabilimento di proprietà della società Spa che svolge l'attività di trasformazione delle uve in vino, di stoccaggio dei vini e il relativo imbottigliamento. Vengono svolte le seguenti attività: La lavorazione di uve e relativa trasformazione in vino, Lo stoccaggio di vini sfusi per conto proprio, L'imbottigliamento di i vini di proprietà e FORSE di terzi, La commercializzazione dei vini imbottigliati. Il complesso è inoltre dotato di un laboratorio interno attrezzato per le analisi chimiche fisiche e microbiologiche dei vini e per il controllo dei principali parametri di qualità sia delle materie prime che dei prodotti finiti.

Lo stabilimento enologico è costituito da un unico complesso di fabbricati, dove pur prendendo come riferimento la sola superficie commerciale, si ha la seguente suddivisione, tra parte adibita alla lavorazione delle uve, dalla parte adibita ai servizi quali uffici ed ecc. che si traduce in costo di costruzione a mq diverso.

Superfici Opificio artigianale D/7 con annessa palazzina uffici e abitazione custode

Id. CA T.	P.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)	COEFF. SUP. COMMERCIALE	SUP. COMM. (MQ)
	T	Laboratorio	1.575,00	1.00	1.575,00
	T	Uffici	190,00	1.00	190,00
	T	Sala riunioni	144,00	1.00	144,00
	T	Sala esposizione	115,00	1.00	115,00
	T	Scale e parti comuni	58,00	1.00	58,00
	T	Porticato	70,00	0.30	21,00
	T	Area pert. scoperta	3.220,00	0.10	322,00
	S1	Deposito	181,00	0.50	90,50
	S2	Depositi coperti	278,00	0.50	139,00
	S2	Stoccaggio vini*	1.555,00	1.00	1.555,00
	S2	Impianto enologico scop.	740,00	0.50	370,00
	1	Uffici	182,00	1.00	182,00
	1	Locale bagni	26,00	1.00	26,00
	1	Uffici e lab. analisi	106,00	1.00	106,00
	1	Terrazzi e balconi	251,00	0.10	25,10
	2	Uffici	182,00	1.00	182,00
	2	Alloggio custode	106,00	1.00	106,00
	2	Terrazzi	25,00	0.30	7,50
	2	Terrazzi	35,00	0.10	3,50
	3	Depositi (h<mt. 2,45)	151,00	0.50	75,50
	3	Terrazzo	22,00	0.10	2,20
Totale immobile			5.992,00		5.295,00**

* Al netto dell'intercapedine

** Arrotondato a cifra intera

Pertanto scomponendo le aree si ha:

1 fabbricati adibiti attività di lavorazione di uve ecc..... 4.247 mq

- area pertinenziale scoperta di 322 mq si ha..... 3.925 mq

2 fabbricati adibiti uffici, riunioni, esposizione, custode, ecc.1.048 mq

Fatte queste premesse, è opinione che il valore a mq dell'opificio, che si deduce è pressoché raddoppiato, considerato che entrambi i periti eseguono una stima sintetico comparativa di beni simili e che lo scrivente nella propria stima, ha fatto un distinguo tra il valore della cantina rispetto al valore della palazzina uffici, ragguagliandoli entrambi ad un prezzo di ricostruzione medio, e solo dopo deprezzandolo +/- con lo stesso indice di vetustà usato dai periti.

Si deve, inoltre, tenere conto che i prezzi OMI o TecnoBorsa, sono prezzi, su beni già in essere, nelle condizioni in cui si trovano al momento della compravendita o ad aste, e di per sé già deprezzati della vetustà, rispetto al costo di costruzione/ricostruzione, che il sottoscritto ha individuato +/- con una indagine diretta già al ribasso rispetto ai prezzi odierni ad oggi.

Pertanto, tralasciando:

1.i valori OMI, rilevati dal sito della Agenzia delle Entrate, che sicuramente sono sotto stimati;

2.i valori di compravendite di contratti recenti, in quanto il predetto stabilimento non può essere comparato a beni simili, quanto meno per caratteristiche tipologiche visto che fabbricato è stato realizzato in opera e non prefabbricato e, che i valori sono delle rilevazioni di fabbricati dello stesso segmento di mercato;

si deduce quanto segue:

1 che i valori di € 365/mq, individuati nella perizia del Ing. Maurelli -CTP- tengono in considerazione di una comparazione di compravendite realizzate in un determinato momento e che tengono conto già della decurtazione del cosiddetto prezzo deprezzato dovuto alla vetusta del fabbricato;

2 che il valore di € 320,00/mq, individuato nella perizia del dott. Agr. De Felice -CTU- anch'egli determina un valore unitario medio delle strutture coperte, nel suo insieme stabilimento ed uffici, deprezzandolo del prezzo dovuto alla vetustà.

Invece questi prezzi a mq sono da considerare prezzi effettivi di una compravendita di beni simili già deprezzati della propria vetustà e non ragguagliandoli al costo di ricostruzione dello stesso complesso di fabbricati, dissomigliante dal resto dei fabbricati industriali; ad es il prospetto frontale dello stabilimento è rivestito con il tufo tipico delle cave di Gravina di Puglia. Questo denota la diversità tipologica dello stabilimento enologico.

A titolo di esempio si riporta che il solo costo di ri/costruzione del solo interrato, relativo allo stoccaggio vini di 1555 mq + l'impianto enologico scoperto di 740 mq, per un'altezza/profondità di almeno 5 m di scavo, prendendo come riferimento la DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 dicembre 2024, n. 1853 quale Aggiornamento del prezzario regionale delle opere pubbliche della Puglia – edizione 2025, Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 2 suppl. del 7-1-2025; fino a 2 metri di profondità, stralcio prezzario regionale

01.E01.005	Scavo a sezione obbligata, eseguito con mezzi meccanici, fino alla profondità di 2 m, compresi l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato nell'ambito del cantiere		
01.E01.005.005	in conglomerati (calcareniti, tufo, pietra crosta, puddinghe, argilla compatta e assimilabili) scavabili con mezzi di demolizione meccanica	m³	€ 34,45

costa a € 34,45 mc, oltre i 2 m e fino a 5 m di altezza, scavabile con benna da roccia, bisogna aggiungere altri € 3,74 mc per metro di profondità, ossia € 3,74 x 3m = € 11,22 + € 34,45 = € 45,67 mc.

Pertanto solo lo scavo di 2295 mq x 5h = 11.475 mc x 45,67 = 524.063,00, che tradotto a mq di superficie, si consegue il valore del solo scavo a mq è pari a 228,00 €/mq.

Questo denota che Il più probabile valore di mercato di ricostruzione/costruzione, per giunta deprezzato con un indice di vetustà del 30/35 %, non può essere di 365 €/mq (perizia Ing Maurelli) o di 320 €/mq (perizia de Felice), in quanto lo scrivente dimostra che oggi solo lo scavo viene a costare a circa 230 €/mq.

Pertanto da una indagine diretta (ottobre 2025) presso costruttori locali di Gravina di Puglia e Altamura, il costo di costruzione ex novo può stimarsi in almeno:

- 600/700,00 €/mq per lo stabilimento enologico nel suo insieme,
 - 800/1.000,00 € mq per la palazzina uffici, alloggio custode ed ecc.,
- per cui si può valutare ed attestare che il prezzo medio di ri/costruzione, come minimo, di 700,00 €/mq.**

Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato, comprensivo del costo di costruzione, incidenze, valore dell'area edificabile, spese ed oneri ed ecc..

Lo scrivente nella stima del costo di ricostruzione deprezzato ha compreso, sommando, il valore di mercato del suolo edificabile, il costo di ricostruzione "a nuovo" dell'edificio (calcolato con prezzi attuali per materiali e manodopera) e sottraendo il deprezzamento totale, che tiene conto dell'invecchiamento fisico, obsolescenza funzionale (design obsoleto) ed economica (mercato) del fabbricato, per determinare un valore attuale realistico. I passaggi per la stima sono stati:

la determinazione del Valore del Suolo: Si stima il valore di mercato dell'area edificabile su cui sorge l'immobile, il Calcolo del Costo di Ricostruzione "a Nuovo" (CRN): dove si stima quanto costerebbe oggi riprodurre un edificio +/- identico, usando materiali, tecnologie e metodi costruttivi attuali (prezzo al mq), includendo anche, ai costi diretti (materiali, manodopera, ecc) anche i costi indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri tecnici di progettazione e direzione lavori, piani di sicurezza ed ecc. utile del costruttore).

Per tutto ciò il valore del fabbricato adibito, come stabilimento enologico, palazzina uffici, alloggio custode, si evidenzia comprensivo del valore del suolo, oneri di urbanizzazione, oneri tecnici di progettazione e direzione lavori, piani di sicurezza ed ecc. utile del costruttore ed ecc., sarà:

$$5.295 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.706.500,00$$

Definiti tutti i parametri, ed ottenuto il valore del costruito, si sottrae al valore di costruzione a nuovo il **deprezzamento per vetustà**, indice uguale alle altre due perizie, pari al 35% di

€ 3.706.500,00, che risulta pari a **€ 1.297.275,00**, da cui si ottiene il

Valore del fabbricato = valore dell'area + costo di ricostruzione del fabbricato – il coefficiente di deprezzamento e/o di vetusta:

$$\underline{\underline{V_f = V_a + Cr \text{ € } 3.706.500,00 - K_v \text{ € } 1.297.275,00 = \\ 2.409.225,00}}$$

dicasi duemilioni quattrocentonovemiladuecentoventicinque euro/00

Incremento dell'Impianto fotovoltaico

Al valore su riportato è necessario aggiungere quello dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'opificio, in quanto parte integrante dell'immobile periziando, che si può ritenere congruo quanto stimato dal CTU che lo stima pari a:

$$\underline{\underline{V_{if} = \text{€ } 113.523,00.}}$$

Dicasi centotredicimilacinquecentoventitree euro/00

$$V_t = V_f + V_{if} = 2.409.225,00 + \text{€ } 113.523,00 =$$

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.522.748,00}}$$

Dicasi duemilioni cinquecentoventidue milasettecento quarantotto euro/00

**Valore di stima del suolo edificabile individuato come
LOTTO N 2**

sito nella zona industriale (Zona P.I.P. – Comparto “M”, lotti 53 e 54), nel Comune di Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 106, particelle 755 e 756, e attualmente risulta accessibile da Via Pier Luigi Nervi, di 1.500 mq, indicato nelle due perizie, sopra citate. Il valore del suolo edificatorio è così determinato:

$$\text{Valore suolo} = V_{mu} (\text{€/mq.}) \times St (\text{mq.}) \rightarrow 29,09 \text{ €/mq.} \times 1.500 \text{ mq.} = \text{€ 43.635,00}$$

Dicasi quarantatremilaseicentotrentacinquemilaeuro/00

Valore di stima dei terreni agricoli individuati come

LOTTO 3

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 4, 5 6 e 7 e consiste in suolo di tipo agricolo nella località “Capotenda” nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 3 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 99, particelle 8 e 33, e con il foglio 97, particelle 64 e 65. Il fondo rustico si trova ad ovest del centro del centro abitato di Gravina in Puglia, ad una distanza di circa 4 km dallo stesso, ed è raggiungibile mediante la strada Via Madonna della Stella, dove in ragione di diverse indagini, **si possono ritenere congrui i valori determinati dal CTU de Felice**, che nella zona in esame possono essere comparati pari:

Vigneto: € 50.000,00/Ha (euro cinquantamila/00 per ettaro) – 5,00 €/mq;

Pascolo: € 15.000,00/Ha (euro quindicimila/00 per ettaro) – 1,5 €/mq;

Incolto produttivo/pascolo: € 10.000,00/Ha (euro diecimila/00 per ettaro) – 1,00 €/mq.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m ²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
4	99/8	Vigneto	25.761	5,00	128.805,00
5	99/33	Vigneto	7.059	5,00	35.295,00
		Pascolo	8.670	1,50	14.505,00
6	97/64	Pascolo/Incolto	7.054	1,00	7.054,00
7	97/65	Pascolo/Incolto	7.030	1,00	7.030,00
TOTALE			55.574		192.689,00

Valore di stima dei terreni agricoli LOTTO N.3 € 192.689,00

Dicasi centonovantaduemilaseicentottantanoveveeuro/00

Valore di stima dei terreni agricoli individuati come

LOTTO 4

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 8, 9, 10 ,11 e consiste in suolo di tipo agricolo nella località “Capotenda” nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 4 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 99, particelle 29, 30, 43, 5. Il fondo rustico si trova ad ovest del centro del centro abitato di Gravina in Puglia, ad una distanza di circa 4 km dallo stesso, ed è raggiungibile mediante la strada Via Madonna della Stella, dove in ragione di diverse indagini, **si possono ritenere congrui i valori determinati dal CTU de Felice**, che nella zona in esame possono essere comparati pari:

Vigneto: € 50.000,00/Ha (euro cinquantamila/00 per ettaro) – 5,00 €/mq;

Incolto produttivo/pascolo: € 10.000,00/Ha (euro diecimila/00 per ettaro) – 1,00 €/mq.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m ²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
8	99/29	Vigneto	12.731	5,00	63.655,00
9	99/30	Vigneto	4.270	5,00	21.350,00
10	99/43	Vigneto	30.194	5,00	150.970,00
11	99/5	Pascolo/Incolto	7.915	1,00	7.915,00
TOTALE			55.110		243.890,00

Valore di stima dei terreni agricoli LOTTO N.4 € 243.890,00
Dicasi duecentoquarantatremilaottocentonovanta/00

Il risultato di questa valutazione porta al più probabile valore di mercato dei 4 beni immobili di

(€ 2.522.748,00 + € 43.635,00 + € 192.689,00 + € 243.890,00)
€ 3.003.000,00

Dicasi tremilonietremilaeuro/00

Dove entrambi i periti CTP e CTU deprezzano questi beni, mediamente del 30%, per vincoli naturali per i terreni agricoli, per assenza di garanzia e per obsolescenza economica, in quanto deducono che diventa difficile vendere questi beni in caso di vendite forzate presso i Tribunali, valori di per sé già sottostimati.

Il sottoscritto, può affermare che il bene fabbricato, pur essendo uno stabilimento enologico, dalla sua tipologia strutturale, interrato, piano terra e palazzina uffici, risulterebbe ottimo per qualsiasi altra attività produttiva/manifatturiera, smantellato/smontando, solo le attrezzature enologiche, es. pigiadiraspatrici-silos-impianto di imbottigliamento che benissimo possono essere rivendute ad altre cantine, in quanto non proprio obsolete.

Pertanto pur riducendo del 30% il valore dei cespiti immobiliari dovuto a quanto sopra riportato, si ha:

€ 3.003.000,00 x 30% (901.000,00) =
€ 2.102.000,00

Dicasi duemilionicentoduemila/00

Comunque, comparando, questo valore immobiliare di € 2.102.000,00, con il reddito dato dal canone di affitto del ramo di azienda, omnicomprensivo di tutto, fabbricati+terreni+attrezzature, pari a € 42.000,00/anno e capitalizzandolo con un tasso di sconto, oggi remunerativo per investimenti all'attualità, del 2,00 %, si ha un valore di mercato pari a:

€ 42.000,00 / 0.02 =

€ 2.100.000,00

Dicasi duemilionicentomila/00

Valore MOBILIARE dei cespiti materiali della società, questi sono stati ripresi dal registro dei beni ammortizzabili, dove per la società affittuaria, risultano indispensabili per continuare la propria attività enologica, pur se obsoleti ma riportati nel contratto di affitto. Nel merito di *qualche imprecisione, fatta eccezione di quanto si è appreso* dalla stessa WINERY:

1. *che le botti di rovere di proprietà Winery sono vecchie e inutilizzabili enologicamente, che per le nuove botti presenti sono state acquistate tutte da AWB, ma che il sottoscritto ha visto nello stabilimento senza sapere di chi fossero;*

2. *che la linea di imbottigliamento è fatiscente e totalmente inutilizzabile fatta eccezione, parzialmente, per l'etichettatrice (tant'è che per imbottigliare si ricorre a ditte esterne che noleggiavano l'impianto di imbottigliamento);*

3. *che l'impianto di produzione del freddo è fatiscente ed il gruppo che lo alimenta è energivoro (per questo è quasi sempre spento tranne che nel periodo di vendemmia, quindi viene usato);*

4. *che i macchinari di laboratorio sono di proprietà AWB, dove si poteva precisare meglio.*

Ma che comunque molti di questi cespiti sono riportati nel REGISTRO, beni che entrambi i periti non hanno tenuto conto del valore MOBILIARE dei cespiti materiali della società.

Infatti Il valore al 30/06/2025 risulta pari, come da stralcio del registro, a:

€ 453.268,00

Dicasi quattrecentocinquantatremiladuecentosessantotto/00

Azienda : 00021 WINERY SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

Indirizzo : VIA ARCHIMEDE ZONA PIP 20/22/24 GRAVINA IN PUGLIA 70024 BA

Partita IVA : 04392830727

Codice fiscale : 00542880778

REGISTRO DEI BENI AMMORTIZZABILI - Periodo 01/01/2025 - 30/06/2025

BENI MATERIALI	Val. del bene	Fondo ded. Fondo ind.	Imp. non amm.le	Residuo
5 - MACCHINARI, APPARECCHI E ATTREZZAT. ECC.	883.606,18	645.570,30		238.035,88
7 - ARREDAMENTO	84.455,34	6.068,25		78.387,09
13 - MACCHINE D'UFFICIO ELETT. E COMPUTERS	7.668,93	750,05 18,40		6.900,48
14 - AUTOVEICOLI DA TRASPORTO	135.439,97	102.398,58		33.041,39
16 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO	103.918,47	7.014,50		96.903,97
23 - BENI STRUMENTALI INFERIORE 1 MILIONE	7.587,83	7.587,83		

VALUTAZIONE FINALE

Terminato l'esame dei documenti e di tutte le parti dell'azienda, il sottoscritto dott. Agr. Antonio PISCOPO, ritiene che il più probabile valore di mercato del ramo di azienda sia pari a:

€ 2.102.000,00 + € 453.268,00 =

€ 2.555.268,00

Dicasi unmilionicinquecentocinquantacinquemiladuecentosessantotto/00

Riassumendo i risultati della presente stima

Lo scrivente ha dedotto che il predetto stabilimento enologico/cantina non è certamente una struttura prefabbricata, ma realizzata in opera, pertanto, sia l'ing. Maurelli a pag. 16 della Sua perizia, e sia il dott. Agr. De Felice, descrivono il metodo di stima.....ritenendo che la metodologia più idonea, sia la stima sintetica per comparazione di merito, per atti di compravendita e, per prezzi OMI, prezzi di per se già deprezzati, che, sommariamente, consiste nel determinare il valore di un cespite come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti, tenendo in considerazione che al prezzo determinato, applicano un'ulteriore riduzione per deprezzamento per vetustà, per obsolescenza e per assenza di garanzia giudiziale.

Perizia e metodo, che lo scrivente dott. Agr. Antonio Piscopo ha adottato, tenendo conto nella propria indagine di mercato e non tenendo conto di una eventuale vendita giudiziale, all'asta, che potrebbe anche essere aggiudicata ad un prezzo più alto.

Infatti l'ing. Maurelli, CTP, prendendo come riferimento 3 atti di compravendita di beni simili, pag. 18 della perizia, deduce un prezzo medio di 430,00 €/mq; giungendo a valutare il più probabile valore di mercato del **lotto 1 (fabbricato e suolo edificabile) e del lotto 2 (2 terreni agricoli) pari a € 1.818.525,13; dove lo stesso va a decurtare questo importo, solo per assenza di garanzia del 30%;**

mentre

Il dott. De Felice, CTU, ha rilevato il prezzo medio unitario di 320,00 €/Mq, sia tramite indagine presso le imprese edili della zona, e il prezzo medio unitario di 345,00 €/mq secondo i dati dell'OMI della Agenzia delle entrate, andando a deprezzare, a sua volta, il valore del fabbricato del 25% come indice di vetustà, che a detta del dott. de Felice, lo stesso stabilimento ha un ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima; decurtandolo di un'ulteriore ribasso, per tutti i beni, per obsolescenza e per assenza di garanzia e, a valutare il più probabile valore di mercato solo dei lotti distinguendoli in 1-2-3-4; **a € 1.730.500,00**

Delle due l'una, questo fa capire la soggettività posto nel valore delle due perizie, la prima del CTP Maurelli ridotta del 30 %, la seconda CTU de Felice ridotta del 55/60%; che la seconda perizia, con una sola riduzione, il valore sarebbe stato di € 2.383.104,26, poco più del valore stimato dal sottoscritto di € 2.100.000,00 tra fabbricati e terreni e senza beni mobili.

Altro metodo di stima di confronto, dello scrivente, è stata la capitalizzazione del canone di affitto di € 42.000,00/anno, dell'intero ramo di azienda, fabbricati-manufatti e terreni agricoli e macchine ed attrezzature, che capitalizzato con un tasso di sconto, oggi remunerativo per investimenti diversi, del 2,00 %, ha determinato un valore di mercato pari a: € 2.100.000,00; valore di mercato comprensivo anche dell'impianto fotovoltaico, terreni ed attrezzature.

Valore non inserito nella perizia dell'ing Maurelli.

Certamente, senza nulla togliere all'indagine diretta dei due periti, che se avessero valutato separatamente la palazzina uffici e lo stabilimento, avrebbero ottenuto un valore di mercato differente come gli stessi non hanno considerato e/o valutato nelle loro perizie.

Per questo lo scrivente dott. Agr. Antonio Piscopo ha stimato un prezzo medio di ri/costruzione, come minimo 700,00 €/mq per tutto. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato, comprensivo del costo di costruzione, delle incidenze per opere di urbanizzazione primarie e secondarie versate al comune, del valore dell'area edificabile, di altre spese ed oneri ed ecc.. e non ultimo per conoscenza di diversi costruttori locali.

Per tutto ciò, il valore del fabbricato, adibito a stabilimento enologico, palazzina uffici, alloggio custode ed ecc., stimato dallo scrivente è stato: 5.295 mq x 700 €/mq = € 3.706.500,00

Solo dopo aver definito tutti i parametri, ed ottenuto il valore del costruito, si è sottratto dal valore di costruzione a nuovo, **il deprezzamento per vetustà**, indice +/- uguale alle altre due perizie, pari al 35% di: € 3.706.500,00, che risulta pari a € **1.297.275,00**, da cui si ottenuto il Valore del fabbricato = valore dell'area + costo di ricostruzione del fabbricato – il coefficiente di deprezzamento e/o di vetusta, formula estimativa di uso: **Vf = Va + Cr € 3.706.500,00 – Kv € 1.297.275,00 = 2.409.225,00.**

Il risultato totale, fabbricati e terreni, di tutta la valutazione ha portato lo scrivente al più probabile valore di mercato dei 4 beni immobili a (€ 2.522.748,00 + € 43.635,00 + € 192.689,00 + € 243.890,00) € 3.003.000,00.

Dove tutti beni, sono stati ulteriormente ridotti del 30%, dovuto ad assenza di garanzia, obsolescenza tecnica e tecnologia, ecc. quanto sopra riportato, si ha: € 3.003.000,00 x 30% (901.000,00) = ottenendo quindi il valore di mercato di € **2.102.000,00.**

Il seguente ed ultimo passaggio si occupa anche di dare una valutazione economica del brand/botromagno operante nel settore vinicolo da molti anni, forse dagli anni 60 (marchio storico della società). Le fasi del processo di valutazione economica di un brand, sono un esame storico preliminare, una due diligence e la scelta del metodo. Scelta del metodo di valutazione: nella prassi non esiste un metodo riconosciuto di valutazione del brand. Infatti, la valutazione economica del brand, effettuata per fini di cessione di proprietà, è focalizzata sulla selezione dei fattori economici idonei ad individuare il valore economico. Il risultato della valutazione potrà essere utilizzato come coefficiente moltiplicativo di rischio.

Bisognerebbe basare la valutazione sui *Flussi finanziari*: si tratta di estrapolare dai flussi di cassa generali dell'azienda i soli flussi monetari generati dal brand, ovvero come la sommatoria di tutti esborsi sostenuti nel ciclo di vita del Brand, cosa che per questa valutazione al momento non è stato possibile.

Per questo si potrebbe ipotizzare un valore economico variabile compreso tra:

€ 150.000,00 -300.000,00

**Tanto in adempimento all'incarico ricevuto
Addì 20 Gennaio 2026**

Dott. Agr. Antonio PISCOPO