

PROF. ALFONSO DI CARLO  
ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE  
NELL'UNIVERSITA' DI ROMA TOR VERGATA  
DIRETTORE DEL MASTER UNIVERSITARIO  
PER LE PROFESSIONI ECONOMICO-CONTABILI  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 29/2017 – ALIMENTITALIANI S.R.L.**

**GIUDICE DELEGATO**  
**DOTT.SSA GIULIANA GAUDIANO**

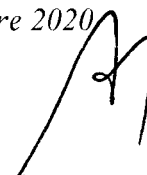
**CURATORI FALLIMENTARI**  
**PROF. AVV. MICHELE CASTELLANO – DOTT. FERNANDO CALDIERO**

**FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA**

**RELAZIONE DI STIMA EX ART. 87 L.F.**  
**E DI**  
**INDIVIDUAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ OPERATIVE**

**N. 8**

*Dicembre 2020*



## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PARTE PRIMA .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1. CONFERIMENTO E OGGETTO DELL'INCARICO .....  | 3         |
| 2. ASPETTI PRELIMINARI DELL'AZIENDA FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA .....                 | 4         |
| 2.1 <i>LE QUOTE DI FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA</i> .....                              | 4         |
| 2.2 <i>ASPETTO PATRIMONIALE</i> .....  | 5         |
| 2.3 <i>ASSETTO ECONOMICO</i> .....   | 11        |
| 2.4 <i>GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) SOTTOPOSTI A PROCEDURE ESECUTIVE</i> .....      | 15        |
| 3. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT UOVA .....   | 17        |
| <b>PARTE SECONDA .....</b>   | <b>19</b> |
| 1. IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN SPOLETO E CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT UOVA..... | 19        |
| 2. ASPETTO ECONOMICO E PATRIMONIALE AL 30.09.2020 .....                                    | 19        |
| 3. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE QUOTE SOCIALI AL 30.09.2020 .....                    | 20        |
| 4. VALORE DELLE QUOTE AL 30.09.2020 .....  | 22        |
| 5. CONSIDERAZIONI E INDICAZIONI SULLE MODALITÀ OPERATIVE .....                             | 23        |



## PARTE PRIMA

### 1. CONFERIMENTO E OGGETTO DELL'INCARICO

In data **13.08.2020** la curatela fallimentare di Alimentitaliani S.r.l. ha nominato il sottoscritto prof. Alfonso Di Carlo stimatore ai sensi dell'art. 87 l.f.

L'incarico conferito risulta così articolato:

- A) *Di essere autorizzati a nominare sin da subito in modo tale da ottimizzare le operazioni d'inventario, ai sensi dell'art. 87 comma 2 l.f., un perito stimatore ed individuano a tale scopo il professionista che ha redatto le precedenti stime, il Prof. Dr. Alfonso Di Carlo, che procederà a:*
- 1) *riconfermare o meno se la liquidazione debba avvenire per l'intero complesso, per rami, per beni o rapporti giuridici individuabili in blocco o atomisticamente;*
  - 2) *verificare e stimare il valore del marchio anche alla luce delle contestazioni già effettuate da Fattorie Novelli srl;*
  - 3) *verificare se è utile accorpate i rami d'azienda Panificio ed Essiccatoio e quelli Uova/pastorizzatore e Mangimificio;*
  - 4) *stimare il valore delle quote delle tre partecipate ed a stabilire se è più utile procedere ad una liquidazione atomistica delle quote societarie o inserirle nel ramo uova/pastorizzatore e/o mangimificio;*
  - 5) *verificare ed eventualmente aggiornare i valori di stima delle precedenti perizie già rassegnate nel 2018, in virtù delle modifiche della forza lavoro, del tempo trascorso e dell'eventuale mutazione dei riferimenti e delle variabili delle stime.*

In data **28.11.2020**, a mezzo p.e.c., la curatela ha richiesto un aggiornamento avuto riguardo alle recenti approvazioni dei bilanci delle partecipate e delle istanze di fallimento ad esse pervenute.

Con atto del **30.07.2020** sono state acquisite all'attivo fallimentare il 100% delle quote sociali di **Fattorie Novelli S.r.l. agricola** (con sede in Terni, via del commercio n. 22, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni e partita i.v.a. 01532110556).

In riferimento al punto **sub A) 4)** l'oggetto dell'incarico, pertanto, può essere individuato nella attività di ricerca, all'interno del compendio aziendale di riferimento Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, del *valore delle quote societarie atte a essere autonomamente stimate ed efficacemente collocate sul mercato attraverso la vendita atomistica o inserite nel ramo uova/pastorizzatore e/o mangimificio.*



A tal fine, e anche per fornire una sintetica rappresentazione numerica della dimensione dell'azienda in esame, è necessario considerare taluni preliminari aspetti di carattere patrimoniale ed economico, per procedere allo svolgimento di considerazioni propedeutiche circa la più appropriata modalità di individuazione, valorizzazione e stima delle quote societarie.

## **2. ASPETTI PRELIMINARI DELL'AZIENDA FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA**

### **2.1 LE QUOTE DI FATTORIE NOVELLI S.R.L. AGRICOLA**

Con atto del 22.12.2016 la società Alimentitaliani S.r.l. ha acquisito l'intero compendio aziendale di proprietà della società Gruppo Novelli S.r.l. che, alla data di stipula dell'atto di cessione, era assoggettata a procedura di concordato preventivo dinanzi al Tribunale di Terni<sup>1</sup>.

La società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola a seguito dell'atto sopra richiamato risultava controllata interamente da Alimentitaliani S.r.l..

Con atto di cessione di quote la Alimentitaliani S.r.l., allora *in bonis*, ha ceduto l'intera partecipazione sociale della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola:

- alla costituita società **Poderi Greco Tommaso società semplice agricola**, che ha acquistato una quota del valore nominale di € 180.360,00 (centoottantamila trecentosessanta virgola zero zero), per il prezzo di € 180.360,00;
- al signor **Cataldo Greco** che ha acquistato una quota del valore nominale di € 20.040,00, per il prezzo di € 20.040,00.

Con ordinanza della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Castrovillari del 2 marzo 2018, n. 410/18 R.G.N.R. mod. 21, è stato disposto, tra l'altro, il sequestro preventivo di tutte le quote sociali della società Fattorie Novelli S.r.l. agricola, di proprietà della società Poderi Greco Tommaso società semplice agricola e del signor Cataldo Greco, convalidato con emissione di contestuale Decreto del G.I.P. del 10 marzo 2018, n. 883/18 R.G. GIP e integrazione del giorno 8 agosto 2018.

Con Decreto di Restituzione di Cose Sequestrate emesso dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Castrovillari in data 28 aprile 2020 R.G.N.R. 410/2018 mod. 21, n. 883/2018 R. GIP, è stata disposta la revoca del sequestro preventivo del Tribunale di Castrovillari del 2 marzo 2018, sopra

---

<sup>1</sup> Il Tribunale di Terni con provvedimento del 27.04.2017 ha dichiarato il fallimento della società Gruppo Novelli S.r.l. Cfr. Visura storica Gruppo Novelli S.r.l. – Registro Imprese – Archivio ufficiale della c.c.i.a.a. di Terni – estratta in data 09.04.2018.

L'attività della società Gruppo Novelli S.r.l., unitamente alle sue società partecipate, consisteva nella produzione e commercializzazione di prodotti alimentari di largo consumo e specificatamente nella selezione e commercializzazione di uova fresche a marchio "Ovito", nell'attività di trasformazione di uova in ovo prodotti per l'industria dolciaria, grandi trasformatori, pasticcerie e negozi di pasta fresca, nella produzione industriale e commercializzazione di pane fresco e prodotti da forno a marchio "Interpan" e di pane a lunga conservazione a marchio "Pan Famiglia" e nella commercializzazione di vini da tavola nonché nella produzione di mangime per animali da reddito e alimenti secchi per animali da compagnia (pet-food).

richiamato, e la restituzione delle quote societarie della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola agli aventi diritto, attribuendo ai Curatori del Fallimento Alimentitaliani S.r.l. i poteri del socio.

Con atto del **30.07.2020** sono state acquisite all'attivo fallimentare il 100% delle quote sociali di **Fattorie Novelli S.r.l. agricola** (con sede in Terni, via del commercio n. 22, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni e Partita i.v.a. 01532110556).

## **2.2 ASPETTO PATRIMONIALE**

Al fine di avere una visione d'insieme dell'azienda Fattorie Novelli S.r.l. Agricola risulta opportuno procedere a un'analisi dei dati storici prima sotto l'aspetto patrimoniale e successivamente sotto l'aspetto economico.

È necessario premettere che come risulta da visura camerale al 30.07.2020 (sottoscrizione atto di retrocessione quote) erano approvati e depositati presso la Camera di Commercio i bilanci di esercizio fino al 31.12.2015.

A tal proposito i curatori del fall. Alimentitaliani a partire dal 31.07.2020 per il tramite dell'avv. Salari, nominato amministratore della società, si sono attivati per predisporre i bilanci di esercizio 2016, 2017, 2018, 2019 e al 30.09.2020.

In data 16.11.2020 l'assemblea dei soci ha deliberato:

- 1) di approvare la relazione sulla gestione al 31.12.2016 ma di non approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2016;
- 2) di approvare la relazione sulla gestione al 31.12.2017 ma di non approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2017;
- 3) di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2018 e di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a € 3.996.454;
- 4) di approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2019 e di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a € 479.864;
- 5) di approvare la situazione economico patrimoniale in corso di formazione al 30.09.2020 dalla quale emerge una perdita infrannuale pari a € 1.223.636;
- 6) di dare mandato all'Amministratore Unico di convocare, entro il termine di una settimana, una prossima assemblea che deliberi in merito alla adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 ter ed in merito agli opportuni strumenti che consentano di governare e gestire lo stato di crisi della Società.

In data 25.11.2020 la curatela ha trasmesso allo scrivente i bilanci di esercizio 2016, 2017, 2018, 2019 e la situazione patrimoniale ed economica al 30.09.2020

A oggi i bilanci di esercizio 2016 e 2017 non risultano approvati, risultano approvati i bilanci di esercizio 2018, 2019 e la situazione patrimoniale ed economica al 30.09.2020.



### 2.2.1 Assetti patrimoniali 2014 -2015

Nelle tabelle che seguono, in sintesi, vengono riportate le situazioni patrimoniali ed economiche al 31.12.2014, al 31.12.2015 che risultano dai bilanci di esercizio approvati e depositati al Registro delle Imprese dalla precedente compagine societaria.

| <b>Stato patrimoniale</b>                                    |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ATTIVO</b>  | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   | <b>30.542.493</b> | <b>31.481.977</b> |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>                      | 183.991           | 144.497           |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>                       | 30.225.337        | 31.204.615        |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>                    | 133.165           | 132.865           |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  | <b>9.511.950</b>  | <b>8.466.974</b>  |
| <i>I - Rimanenze</i>   | 3.034.635         | 2.549.934         |
| <i>II - Crediti</i>  | 6.446.937         | 5.863.428         |
| <i>IV - Disponibilità liquide</i>                            | 30.378            | 53.612            |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>332.002</b>    | <b>324.267</b>    |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>40.386.445</b> | <b>40.273.218</b> |
|  |                   |                   |
| <b>PASSIVO</b>   | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   | <b>6.262.237</b>  | <b>6.995.906</b>  |
| <i>I - Capitale</i>  | 200.400           | 200.400           |
| <i>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</i>             | 112.192           | 112.192           |
| <i>III - Riserve di rivalutazione</i>                        | 20.256.132        | 20.256.132        |
| <i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>           | 713.356           | 713.360           |
| <i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>                | -                 | -12.766.772       |
| <i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>                   | -                 | -1.519.406        |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           |                   |                   |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>633.557</b>    | <b>641.448</b>    |
| <b>D) Debiti</b>   | <b>32.707.740</b> | <b>31.883.238</b> |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti                       | 1.197.535         | 1.374.135         |
| 4) debiti verso banche                                       | 909.251           | 1.194.475         |
| 7) debiti verso fornitori                                    | 2.990.069         | 3.114.896         |
| 8) debiti rappresentati da titoli di credito                 | 64.200            | 214.000           |
| 10) debiti verso imprese collegate                           | 1.076.274         | 872.477           |
| 11) debiti verso controllanti                                | 21.078.230        | 20.759.266        |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| 12) debiti tributari   | 3.188.549         | 2.424.661         |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 1.654.378         | 1.327.850         |
| 14) altri debiti   | 549.254           | 601.478           |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                     | <b>782.911</b>    | <b>752.626</b>    |
| <b>Totale passivo</b>  | <b>40.386.445</b> | <b>40.273.218</b> |

## 2.2.2 Assetti patrimoniali dal 2016 al 2019

I dati patrimoniali al 2016, 2017, 2018 e 2019 della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, trasmessi allo scrivente, sono rappresentati nella tabella seguente:

| SITUAZIONE PATRIMONIALE  | 31.12.2019        | 31.12.2018        | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ATTIVO</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>   | <b>27.226.117</b> | <b>27.870.859</b> | <b>28.651.024</b> | <b>29.547.806</b> |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>  | <i>92.532</i>     | <i>109.429</i>    | <i>131.720</i>    | <i>157.576</i>    |
| 1) costi di impianto e di ampliamento  | -                 | 2.073             | 4.145             | 6.218             |
| 2) costi di sviluppo   | 0                 | 696               | 1.392             | 2.088             |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 539               | 1.396             | 2.254             | 2.012             |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       |                   |                   | -                 | -                 |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti   | 88.644,00         | 88.643,71         | 88.644            | 88.644            |
| 7) altre   | 3.349,00          | 16.620,22         | 35.285            | 58.614            |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>   | <i>27.066.329</i> | <i>27.694.175</i> | <i>28.388.205</i> | <i>29.259.130</i> |
| 1) terreni e fabbricati  | 26.533.043        | 27.156.105,1      | 27.780.535        | 28.453.767        |
| 2) impianti e macchinario  | 143.627           | 148.209           | 216.001           | 410.085           |
| 3) attrezzature industriali e commerciali  | -0,02             | 145,19            | 405               | 1.636             |
| 4) altri beni  | 0                 | 56                | 1.605             | 3.983             |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti.  | 389.659,00        | 389.658,55        | 389.659           | 389.659           |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>  | <i>67.256</i>     | <i>67.256</i>     | <i>131.100</i>    | <i>131.100</i>    |
| 1) partecipazioni in   |                   |                   |                   |                   |
| d) altre imprese   | 67.256            | 67.256            | 131.100           | 131.100           |
| Totale partecipazioni  | 67.256            | 67.256            | 131.100           | 131.100           |
| <b>C) Attivo circolante</b>  | <b>32.378.073</b> | <b>43.928.943</b> | <b>32.424.350</b> | <b>22.035.596</b> |
| <i>I - Rimanenze</i>   | <i>2.788.064</i>  | <i>2.104.002</i>  | <i>2.118.125</i>  | <i>2.576.211</i>  |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo   |                   |                   |                   |                   |

|   |                   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 2.788.064         | 2.104.002         | 2.118.125         | 2.573.286         |
| 4) prodotti finiti e merci                                      |                   |                   |                   | 2.925             |
| <b>II - Crediti</b>   | <b>29.173.728</b> | <b>41.700.464</b> | <b>30.288.346</b> | <b>19.442.668</b> |
| 1) verso clienti  |                   |                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                          | 5.927.840         | 18.341.063        | 4.667.387         | 953.087           |
| <b>Totale crediti verso clienti</b>                             | <b>5.927.840</b>  | <b>18.341.063</b> | <b>4.667.387</b>  | <b>953.087</b>    |
| 3) verso imprese collegate                                      |                   |                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                          |                   | 152.892           | 1.536.107         | 1.361.617         |
| <b>Totale crediti verso imprese collegate</b>                   |                   | <b>152.892</b>    | <b>1.536.107</b>  | <b>1.361.617</b>  |
| 4) verso controllanti   |                   |                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                          | 22.857.051        | 22.857.051        | 23.726.669        | 16.770.031        |
| <b>Totale crediti verso controllanti</b>                        | <b>22.857.051</b> | <b>22.857.051</b> | <b>23.735.394</b> | <b>16.770.031</b> |
| 4-bis) crediti tributari  |                   |                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                          | 38.043            | 38.077            | 38.077            | 37.883            |
| <b>Totale crediti tributari</b>                                 | <b>38.043</b>     | <b>38.077</b>     | <b>38.077</b>     | <b>37.883</b>     |
| 5) verso altri  |                   |                   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                          | 350.793           | 311.381           | 311.381           | 320.050           |
| <b>Totale crediti verso altri</b>                               | <b>350.793</b>    | <b>311.381</b>    | <b>311.381</b>    | <b>320.050</b>    |
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>                               | <b>416.282</b>    | <b>124.477</b>    | <b>17.879</b>     | <b>16.717</b>     |
| 1) depositi bancari e postali                                   | 413.526           | 124.320           | 18.140            | 16.657            |
| 2) assegni  |                   |                   | -                 |                   |
| 3) danaro e valori in cassa                                     | 2.757             | 157               | 261               | 60                |
| 4) carte di credito   |                   |                   | -                 |                   |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>227.951</b>    | <b>244.249</b>    |
| Ratei e risconti attivi   | -                 | -                 | 227.951           | 244.249           |
| <b>Totale attivo</b>  | <b>59.604.190</b> | <b>71.799.802</b> | <b>61.303.325</b> | <b>51.827.651</b> |
| <b>PASSIVO</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                      | <b>- 516.969</b>  | <b>- 37.108</b>   | <b>3.959.347</b>  | <b>2.636.001</b>  |
| I - Capitale  | 200.400           | 200.400           | 200.400           | 200.400           |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni                       | 112.192           | 112.192           | 112.192           | 112.192           |
| III - Riserve di rivalutazione                                  | 20.256.132        | 20.256.132        | 20.256.132        | 20.256.132        |
| VII - Riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari | 713.364           | 713.361           | 713.362           | 713.362           |
| Fondo art. 55 reg CEE 328                                       | 21.937            | 21.937            | 21.937            |                   |
| Riserva per utili da conguaglio                                 | 58.433            | 58.433            | 58.433            | 58.433            |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale                  | 258.250           | 258.250           | 258.250           | 258.250           |

|   |                   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Riserva avanzo di fusione</i>                                      | 374.740           | 374.740           | 374.740           | 374.740           |
| <i>Varie altre riserve</i>  | 4                 | 1                 | 2                 | 21.939            |
| <i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>                         | - 21.319.193      | - 17.322.739      | - 18.644.985      | - 15.019.846      |
| <i>IX - Perdita d'esercizio</i>                                       | 479.864           | 3.996.454         | 1.322.246         | 3.626.239         |
| Utile (perdita) dell'esercizio  |                   |                   | 1.322.246         | 3.626.239         |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                                    | <b>2.743.030</b>  | <b>2.763.030</b>  | <b>2.743.857</b>  | <b>2.743.857</b>  |
| 4) altri  | 2.743.030         | 2.763.030         | 2.743.857         | 2.743.857         |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>          | <b>376.086</b>    | <b>427.531</b>    | <b>505.913</b>    | <b>629.125</b>    |
| <b>D) Debiti</b>  | <b>57.001.927</b> | <b>68.646.232</b> | <b>53.387.927</b> | <b>44.768.018</b> |
| <b>3) debiti verso soci per finanziamenti</b>                         | <b>1.125.235</b>  | <b>1.125.235</b>  | <b>1.125.235</b>  | <b>1.125.235</b>  |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                | 1.125.235         | 1.125.235         | 1.125.235         | 1.125.235         |
| <b>4) debiti verso banche</b>   | <b>705.743</b>    | <b>705.828</b>    | <b>705.399</b>    | <b>787.729</b>    |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 150.103           | 150.188           | 149.759           | 148.627           |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                | 555.640           | 555.640           | 555.640           | 639.102           |
| <b>7) debiti verso fornitori</b>                                      | <b>11.354.985</b> | <b>22.706.787</b> | <b>10.542.374</b> | <b>2.925.169</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 11.354.985        | 22.706.787        | 10.542.374        | 2.925.169         |
| <b>8) debiti rappresentati da titoli di credito</b>                   |                   |                   | -                 | -                 |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                |                   |                   |                   |                   |
| <b>10) debiti verso imprese collegate</b>                             | <b>1.564.283</b>  | <b>1.564.283</b>  | <b>1.221.289</b>  | <b>1.191.161</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 1.564.283         | 1.564.283         | 1.221.289         | 1.191.161         |
| <b>11) debiti verso controllanti</b>                                  | <b>33.703.086</b> | <b>33.703.086</b> | <b>33.703.086</b> | <b>32.835.044</b> |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 33.088.559        | 33.088.559        | 33.088.559        | 32.220.517        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                | 614.527           | 614.527           | 614.527           | 614.527           |
| <b>12) debiti tributari</b>   | <b>5.505.590</b>  | <b>5.713.730</b>  | <b>3.488.810</b>  | <b>3.660.633</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 4.451.224         | 4.659.364         | 2.434.502         | 2.335.266         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                | 1.054.366         | 1.054.366         | 1.054.308         | 1.325.367         |
| <b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | <b>2.607.441</b>  | <b>2.722.608</b>  | <b>2.353.891</b>  | <b>1.770.964</b>  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 2.091.457         | 2.206.624         | 1.837.907         | 1.770.964         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                                | 515.984           | 515.984           | 515.984           |                   |
| <b>14) altri debiti</b>   | <b>435.564</b>    | <b>404.675</b>    | <b>247.842</b>    | <b>472.083</b>    |
| esigibili entro l'esercizio successivo                                | 435.564           | 404.675           | 247.842           | 472.083           |
| <b>E) Ratei e risconti</b>  | <b>117</b>        | <b>117</b>        | <b>706.283</b>    | <b>1.050.650</b>  |
| Ratei e risconti passivi  | 117               | 117               | 706.283           | 1.050.650         |
| <b>Totale passivo</b>   | <b>59.604.191</b> | <b>71.799.803</b> | <b>61.303.326</b> | <b>51.827.651</b> |

**2.2.2 Assetto patrimoniale al 30.09.2020**

I dati patrimoniali al 30.09.2020 della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, trasmessi allo scrivente, sono rappresentati nella tabella seguente:

| Situazione patrimoniale                      | 30.09.2020           |
|--|----------------------|
| <b>ATTIVO</b>                                |                      |
| B) IMMOBILIZZAZIONI                          |                      |
| I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI             |                      |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>   | <b>88.643,71</b>     |
| II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI              |                      |
| 1) Terreni e fabbricati                      | 26.470.343,55        |
| 2) Impianti e macchinari                     | 95.318,65            |
| 3) Attrezzature ind. e commerciali           | - 0,02               |
| 4) Altri beni                                | 2.900,00             |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>     | <b>26.568.562,18</b> |
| III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE           |                      |
| TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE          | 67.255,91            |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>               | <b>26.724.461,80</b> |
| C) ATTIVO CIRCOLANTE                         |                      |
| C1) RIMANENZE                                |                      |
| 1) Mat. prime, sussid. e di consumo          | 2.376.220,00         |
| <b>TOTALE RIMANENZE</b>                      | <b>2.376.220,00</b>  |
| C2) CREDITI                                  |                      |
| 1) Verso clienti                             | 5.613.099,15         |
| 3) Verso imprese collegate                   | 92.910,26            |
| 4) Verso controllanti                        | 22.857.050,93        |
| 4-BIS) Crediti tributari                     | 257.455,96           |
| 5) Verso altri                               | 291.220,09           |
| <b>TOTALE CREDITI</b>                        | <b>28.411.003,95</b> |
| C4) DISPONIBILITA' LIQUIDE                   |                      |
| 1) Depositi bancari e postali                | 524.364,19           |
| Cassa contanti                               | 511,45               |
| <b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>         | <b>524.875,64</b>    |
| <b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>              | <b>31.312.099,59</b> |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                         | <b>58.036.561,39</b> |
|  |                      |
| <b>PASSIVO</b>                               |                      |
| A) PATRIMONIO NETTO                          |                      |
| I - CAPITALE SOCIALE                         | 200.400,00           |
| II - RISERVA DA SOVRAP. DELLE AZIONI         | 112.192,29           |
| III - RISERVE DI RIVALUTAZIONE               | 20.256.131,89        |
| 21070002 f.do art.55 reg.cee 328             | 21.936,83            |
| 21070004 f.do riv.immobili legge visentin    | 58.432,54            |
| 21070005 soci c/vers.futuri aumento capitale | 258.250,00           |
| 21070011 avanzo di fusione                   | 374.740,35           |
| VII - ALTRE RISERVE                          | 713.359,72           |
| 21080001 UTILE D'ES.PREC.PORT.NUOVO          | 437.643,75           |
| 21080002 PERD. D'ES.PREC.PORT.NUOVO          | 12.927.458,24        |
| 21080004 PERDITE ANNI PRECEDENTI             | 276.957,09           |
| VIII - PERDITE PORTATI A NUOVO               | 12.766.771,58        |

|  |                      |
|--|----------------------|
| IX - PERDITA DELL'ESERCIZIO              | 9.032.284,99         |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO                  | - 516.972,67         |
|  |                      |
| <b>TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUB.</b> | <b>140.228,71</b>    |
| <b>D) DEBITI</b>                         |                      |
| 3) debiti vs soci per finanziamenti      | 1.125.235,47         |
| 4) debiti verso banche                   | 1.025.390,94         |
| 7) debiti verso fornitori                | 11.122.850,52        |
| 10) debiti verso imprese collegate       | 1.563.066,62         |
| 11) debiti verso controllanti            | 33.088.559,39        |
| 11) debiti verso controllanti >12m       | 614.526,83           |
| 12) debiti tributari                     | 5.320.873,15         |
| 13) deb. v/ist. di prev. e sic. soc.     | 2.723.079,84         |
| 14) altri debiti                         | 3.053.474,91         |
| <b>TOTALE DEBITI</b>                     | <b>59.637.057,67</b> |
| Ratei e risconti                         | 116,65               |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>                    | <b>59.260.197,06</b> |
| <b>SBILANCIO</b>                         | <b>-1.223.635,67</b> |

Il Patrimonio Netto a *valori contabili* risulta negativo al 31.12.2019 per € 516.971,67, cui va aggiunto lo sbilancio fatto registrare al 30.09.2020 di € 1.223.635,67.

## 2.3 ASSETTO ECONOMICO

### 2.3.1 I dati economici 2014 -2015

Come anticipato risulta utile, altresì, completare la visione d'insieme della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola anche con riferimento all'aspetto economico.

Pertanto si è proceduto con la rappresentazione dei conti economici per i periodi 2014 e 2015, in quanto i rispettivi bilanci risultano approvati e depositati al Registro delle Imprese:

| <b>Conto Economico</b>   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| <b>A) Valore della produzione</b>  | <b>20.692.576</b> | <b>21.424.558</b> |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni                                | 20.018.253        | 21.017.840        |
| 2) variazioni delle rim. di prodotti in corso di lavoraz., semil. e finiti | - 5.000           | 5.000             |
| 5) altri ricavi e proventi   | 679.323           | 401.718           |
| <b>B) Costi della produzione</b>   | <b>21.138.534</b> | <b>22.720.403</b> |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                   | 15.207.039        | 16.310.997        |
| 7) per servizi   | 1.126.138         | 1.104.992         |
| 8) per godimento di beni di terzi  | 428.026           | 509.334           |
| 9) per il personale  | <b>3.596.360</b>  | <b>3.556.983</b>  |

|   |                  |                   |
|---|------------------|-------------------|
| a) salari e stipendi  | 2.933.731        | 2.930.895         |
| b) oneri sociali  | 480.449          | 459.468           |
| c) trattamento di fine rapporto   | 176.249          | 163.231           |
| e) altri costi  | 5.931            | 3.389             |
| 10) ammortamenti e svalutazioni:  | <b>1.036.470</b> | <b>1.040.420</b>  |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali                                | 33.376           | 34.740            |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali                                  | 1.003.094        | 1.005.680         |
| 11) variazioni delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci       | - 489.701        | 59.928            |
| 12) accantonamenti per rischi   |                  |                   |
| 14) oneri diversi di gestione   | 234.202          | 137.749           |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                     | <b>- 445.958</b> | <b>-1.295.845</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                  |                   |
| 16) altri proventi finanziari:  | 207              | 1.010             |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  | 279.691          | 160.738           |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>               | <b>- 279.484</b> | <b>-159.728</b>   |
| <b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>  |                  |                   |
| 20) proventi  | 2.705            | -                 |
| 21) oneri   | 3.610            | 46.006            |
| <b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>                               | <b>- 905</b>     | <b>-46.006</b>    |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>                    | <b>- 726.347</b> | <b>-1.501.579</b> |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate          |                  |                   |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 7.319            | 17.827            |
| <b>23) Perdita dell'esercizio</b>   | <b>- 733.666</b> | <b>-1.519.406</b> |

### 2.3.2 I dati economici dal 2016 al 2019

I dati reddituali al 2016, 2017, 2018 e 2019 della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, trasmessi dalla curatela allo scrivente sono riportati in dettaglio nella tabella seguente:

|  | 2019              | 2018              | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) Valore della produzione</b>  | <b>11.592.249</b> | <b>16.793.509</b> | <b>16.185.748</b> | <b>20.398.099</b> |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 10.827.429        | 14.032.047        | 14.875.799        | 19.169.908        |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 33.324            | 38.086            | 2.925             | 2.925             |
| 5a) altri ricavi e proventi  | 601.470           | 2.676.775         | 890.344           | 1.225.266         |
| 5b) contributi in conto esercizio  | 130.026           | 46.601            | 422.530           | 1.008.028         |
|  |                   |                   |                   | 217.238           |
| <b>B) Costi della produzione</b>   | <b>12.052.641</b> | <b>20.465.414</b> | <b>14.673.700</b> | <b>23.668.139</b> |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                                 | 8.429.888         | 9.574.579         | 9.216.196         | 14.356.382        |
| 7) per servizi   |                   |                   |                   |                   |

|   |                  |                    |                  |                    |
|---|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|   | 1.127.333        | 1.224.749          | 1.194.725        | 1.229.437          |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 34.042           | 57.144             | 221.161          | 385.679            |
| 9) per il personale   | <b>2.356.561</b> | <b>2.274.761</b>   | <b>2.648.728</b> | <b>3.313.843</b>   |
| a) salari e stipendi  | 1.946.572        | 1.788.986          | 2.217.646        | 2.725.461          |
| b) oneri sociali  | 322.743          | 283.383            | 393.222          | 416.220            |
| c) trattamento di fine rapporto   | 86.959           | 89.793             | 37.752           | 167.491            |
| e) altri costi  | 287              | 112.598            | 109              | 4.671              |
| 10) ammortamenti e svalutazioni:  | <b>698.729</b>   | <b>3.039.345</b>   | <b>897.881</b>   | <b>1.017.676</b>   |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | 18.683           | 22.291             | 26.956           | 29.468             |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali  | 680.046          | 694.030            | 870.925          | 988.208            |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide |                  | 2.323.025          |                  |                    |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci          | -650.738         | 52.209             | 455.161          | 461.349            |
| 12) accantonamenti per rischi   |                  |                    | -                | 2.743.857          |
| 14) oneri diversi di gestione   | 56.826           | 4.242.627          | 39.848           | 159.916            |
| 13) altri accantonamenti  |                  |                    |                  |                    |
| <b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>                             | <b>- 460.392</b> | <b>- 3.671.905</b> | <b>1.512.048</b> | <b>- 3.270.040</b> |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |                  |                    |                  |                    |
| 16) altri proventi finanziari:  | <b>40</b>        | <b>-</b>           | <b>15</b>        | <b>56</b>          |
| d) proventi diversi dai precedenti  |                  |                    |                  |                    |
| altri   | 40               |                    | 15               | 56                 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari  | <b>1.739</b>     | <b>3.035</b>       | <b>189.816</b>   | <b>356.255</b>     |
| verso imprese controllanti  |                  |                    |                  | 40.000             |
| verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti                                  |                  |                    | 186.011          | 186.011            |
| altri   | 1.739            | 3.035              | 3.805            | 130.244            |
| <b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>                       | <b>- 1.698</b>   | <b>- 3.035</b>     | <b>- 189.801</b> | <b>- 356.199</b>   |
| <b>D) Rettifiche di val. di attiv. Finanz.</b>  |                  | <b>- 63.844</b>    |                  |                    |
| 19) svalutazioni  |                  |                    |                  |                    |
| a) di partecipazioni  |                  | 63.844             |                  |                    |
| <b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>                                  | <b>- 462.091</b> | <b>- 3.738.784</b> | <b>1.322.246</b> | <b>- 3.626.239</b> |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate                  |                  |                    |                  |                    |
| imposte correnti  | 17.773           | 102.762            |                  |                    |
| imposte di esercizi precedenti  |                  | 154.908            |                  |                    |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate         | 17.773           | 257.670            |                  |                    |
| <b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>   | <b>- 479.864</b> | <b>- 3.996.454</b> | <b>1.322.246</b> | <b>- 3.626.239</b> |

Come si vede dei quattro periodi considerati tre sono in perdita, nel quadriennio considerato il risultato complessivo è negativo per € 6.780.311, che corrisponde a una perdita annua media di € 1.695.077,75.

### 2.3.3 I dati economici al 30.09.2020

I dati economici al 30.09.2020 della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, trasmessi dalla curatela allo scrivente, sono rappresentati nella tabella seguente:

| CONTO ECONOMICO                                | 30.09.2020           |
|--|----------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>              |                      |
| 1) RICAVI DELLE VEND. E DELLE PREST.           |                      |
| TOTALE RICAVI DELLE VEND. E DELLE PREST.       | 8.808.261,76         |
| TOTALE VAR. DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI        | - 59.529,60          |
| 5a) ALTRI RICAVI E PROVENTI                    | 240.690,49           |
| 5b) CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO              | 126.543,50           |
| <b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>          | <b>9.115.966,15</b>  |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>               |                      |
| 6) PER MAT. PRIME, SUSS. DI CONSUMO            |                      |
| Acquisti per materie prime                     | 6.553.289,46         |
| Acquisti per mat. sussid. e di consumo         | 352.153,86           |
| Acquisto prodotti finiti                       | 0,97                 |
| <b>TOTALE PER MAT. PRIME, SUSS. DI CONSUMO</b> | <b>6.905.444,29</b>  |
| 7) PER SERVIZI                                 | 739.504,28           |
| 8) PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI              | 7.158,06             |
| 9) PER IL PERSONALE                            |                      |
| a) Salari e stipendi                           | 1.364.545,40         |
| b) Oneri sociali                               | 229.566,97           |
| c) Trattamento di fine rapporto                | 61.996,52            |
| <b>TOTALE PER IL PERSONALE</b>                 | <b>1.656.108,89</b>  |
| 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI                | 518.533,66           |
| <b>TOTALE VAR. DELLE RIM. DI MAT. PRIME</b>    | <b>352.314,00</b>    |
| 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE                  | 158.262,91           |
| <b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>           | <b>10.337.326,09</b> |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>          |                      |
| d) proventi diversi dai precedenti             | 6,28                 |
| <b>TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI</b>        | <b>6,28</b>          |
| 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZ.            |                      |
| TOTALE INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZ.         | 2.282,01             |
| <b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>      | <b>2.275,73</b>      |
| <b>PERDITA periodo 01.01.2020 - 30.09.2020</b> | <b>1.223.635,67</b>  |

Permane il risultato negativo ed è nello stesso ordine di grandezze della media precedentemente riscontrata, infatti ove rapportata ad anno, il risultato infrannuale registrato ammonterebbe a circa 1,6 milioni di euro.

### 2.3.4 L'EBITDA al 30.09.2020

I dati patrimoniali ed economici al 30.09.2020, come sopra rappresentati esprimono un ebitda negativo pari a € 702.000, se ne riporta di seguito il dettaglio:

| Valori in €000                                      | 2020 (30/09)  |
|---|---------------|
| Ricavi delle vendite                                | 8.808         |
| Variatione rimanenze prodotti finiti e semilavorati | -59           |
| Altri ricavi e proventi                             | 366           |
| <b>Valore della produzione</b>                      | <b>9.115</b>  |
| Costo per materie prime                             | 6.905         |
| Variatione delle rimanenze di materie prime         | 352           |
| Costo per servizi                                   | 739           |
| Costo per godimento di beni di terzi                | 7             |
| Costo per il personale                              | 1.656         |
| Oneri diversi di gestione                           | 158           |
| <b>EBITDA</b>                                       | <b>-702</b>   |
| Ammortamenti e svalutazioni                         | 518           |
| <b>Risultato Operativo</b>                          | <b>-1.220</b> |
| Gestione finanziaria                                | -2            |
| <b>Risultato ante-imposte</b>                       | <b>-1.222</b> |
| Imposte   | 0             |
| <b>Risultato Netto</b>                              | <b>-1.222</b> |

### 2.4 GLI IMMOBILI (TERRENI E FABBRICATI) SOTTOPOSTI A PROCEDURE ESECUTIVE

In merito alla situazione patrimoniale al 30.09.2020 è da rilevare che il valore contabile della componente immobiliare (terreni e fabbricati) di Fattorie Novelli indicata dalla società pari a € 37 milioni (e fondi di ammortamento per 11 milioni) deve essere allineata ai valori correnti.

In proposito occorre tenere in considerazione che parte di tali immobili sono attualmente sottoposti a procedura esecutiva.

La curatela ha comunicato allo scrivente la pendenza di 2 procedure esecutive:

- 1) **Fattorie Novelli srl c/ Unicredit Spa – Tribunale di Terni – RGE 212/2017;**
- 2) **Fattorie Novelli srl c/ Monte dei Paschi di Siena Spa – Tribunale di Spoleto – RGE 151/2018.**

Di seguito si rappresentano i dettagli:

**Fattorie Novelli srl c/ Unicredit Spa – Tribunale di Terni – RGE 212/2017**

Si tratta di procedura esecutiva immobiliare promossa da Unicredit SpA in danno di Fattorie Novelli Srl Agricola, garante ipotecaria di Gruppo Novelli Srl debitrice dell'importo di € 3.594.178,80.

I beni immobili pignorati sono siti nel Comune di Amelia, Fraz. Sambucetole, Loc. Casalta, Strada Castel dell'Aquila snc e sono costituiti da terreni e da 7 capannoni industriali destinati all'allevamento di galline ovaiole.

Il valore del compendio immobiliare pignorato è stato stimato dal professionista incaricato in € 6.034.709,40 ed è stato fissato il prezzo base d'asta in € 5.123.002,99.

A seguito di opposizione spiegata da Fattorie Novelli Srl Agricola, il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva limitatamente al bene censito al Comune di Amelia foglio 33 particella 191, costituito da due capannoni, trattandosi di bene immobile che non costituiva garanzia di alcunché, essendo rimasto estraneo al complesso ipotecato. Alla luce di ciò, l'esperto nominato ha rivisto la propria stima valutando il compendio pignorato in € 5.368.437,40 e indicando il prezzo base d'asta in € 4.556.671,79.

Il primo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato si è tenuto il giorno 12.09.2019 con prezzo base di € 4.556.671,79 e prezzo minimo di € 3.417.503,84.

Il secondo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato si è tenuto il giorno 21.01.2020 con prezzo base di € 3.417.503,84 e prezzo minimo di € 2.563.127,88.

Il terzo tentativo di vendita del compendio immobiliare pignorato era fissato per il giorno 20.05.2020 con prezzo base di € 2.563.127,88 e prezzo minimo di € 1.922.345,91, causa dell'emergenza epidemiologica in corso, è stato rinviato al 03.12.2020.

**Fattorie Novelli srl c/ Monte dei Paschi di Siena Spa – Tribunale di Spoleto – RGE 151/2018**

Si tratta di procedura esecutiva immobiliare promossa da Monte dei Paschi di Siena SpA, asserita creditrice di Cantine Novelli Srl per l'importo di € 1.107.799,40, con pignoramento notificato solamente a Cantine Novelli Srl che aveva colpito beni di proprietà di Fattorie Novelli Srl Agricola, costituitasi a suo tempo garante ipotecaria della debitrice, ma alla quale l'atto di pignoramento di cui si tratta non è stato mai notificato e ciò è stato oggetto di apposita opposizione all'esecuzione. A seguito di detta opposizione spiegata



appunto da Fattorie Novelli Srl Agricola il G.E., con provvedimento emesso il 29.01.2020 ha disposto la sospensione della procedura.

Con successivo proprio atto del 09.03.2020 la stessa MPS, preso atto della fondatezza dell'opposizione spiegata da Fattorie Novelli Srl Agricola ha rinunciato alla promossa esecuzione e il giudice ha dichiarato l'estinzione della procedura con provvedimento del 25.03.2020.

Monte dei Paschi di Siena ha promosso nuova e diversa procedura esecutiva sugli stessi beni immobili di cui si tratta e la curatela sta valutando le iniziative da intraprendere a tutela degli interessi di Fattorie Novelli Srl Agricola.

In sintesi si ha:

| N. procedura esecutiva | Consulente tecnico             | Promossa da                                     | Lotti | Data stima | Valutazione | Tentativi (aste) | Prezzo base asta | Prezzo minimo |
|------------------------|--------------------------------|---|-------|------------|-------------|------------------|------------------|---------------|
| n. 212 / 2017          | Dott. Geom. Alessandro Petroni | UNICREDI T S.p.A.                               |       |            |             |                  |                  |               |
|                        |                                |   | 1     | 19-mar-19  | 5.368.437   | 3                | 2.563.127        | 1.922.345     |
|                        |                                |   | 2     | 24-nov-18  | 347.000     |                  | 165.281          | 124.221       |
| N. 151/2018            | Geom. Paolo Fabi               | MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A |       | 12.08.19   |             |                  |                  |               |
|                        |                                |   | 1     |            | 4.318.500   |                  |                  |               |
|                        |                                |   | 2     |            | 40.000      |                  |                  |               |
|                        |                                |   | 3     |            | 5.580       |                  |                  |               |

Da quanto sopra si evidenzia che i beni immobili (terreni e fabbricati) oggetto della procedura esecutiva n. 212/2017 dopo tre tentativi andati deserti hanno raggiunto un prezzo minimo di asta pari a 1,9 milioni contro i 5,3 milioni periziati.

Tale circostanza lascia ipotizzare che, considerata l'attuale crisi economica nazionale e in particolare del settore del mercato immobiliare industriale, il valore dei beni immobili (terreni e fabbricati) non oggetto di procedure esecutive, e quindi non sottoposti a una verifica del mercato, non sono rappresentati a valori contabili ma devono essere rettificati in diminuzione.

Tale ulteriore riduzione dei valori dell'attivo immobilizzato comporterebbe una ulteriore riduzione significativa del patrimonio netto.

### 3. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT UOVA

Le componenti configurate come facenti parte della *business unit* uova sono le seguenti:

#### 1) Fabbricati



I fabbricati adibiti alla produzione avicola nelle provincie di Terni e Perugia sono individuati dai documenti trasmessi dalla curatela.

## 2) Terreni

Consistono nelle aree attigue e funzionali al complesso industriale, ovvero le aree libere come i piazzali, gli spazi di manovra e di lavorazione, sono collocati nelle provincie di Terni e Perugia, e individuati dai documenti trasmessi dalla curatela.

## 3) Impianti, macchinari, attrezzature e arredi

Per quanto riguarda gli impianti si fa riferimento alla situazione patrimoniale al 30.09.2020.

## 4) Marchio

Il marchio (*ovito*);

## 5) Contratti soccide

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto, che parte della produzione di *uova a terra* da parte della Fattorie Novelli è realizzata attraverso una serie di contratti soccide (allevatore).

In sostanza la Fattorie Novelli fornisce all'allevatore le galline, il mangime, garantisce i servizi di vaccinazione, e fissa degli standard nel rispetto delle certificazioni, l'allevatore (soccida) riceve un compenso per la lavorazione mensile.

Si riporta elenco contratti soccide con relativa scadenza:

| ubicazione allevamento    | scadenza ciclo/contratto | Intestazione azienda   |
|---------------------------|--------------------------|--|
| Grotte Santo Stefano (VT) | fine anno 2021           | Lorai Monica - Via Puglia n° 2 - 01100 Viterbo (VT)                                      |
| Grotte Santo Stefano (VT) | fine anno 2021           | Pacifici Mauro - Via Calabria 6/E - 01026 Viterbo (VT) partita Iva 01669710566           |
| Grotte Santo Stefano (VT) | fine giugno 2021         | Gaggi Raffaella - Via Tagliamento 2/A - 01026 Grotte Santo Stefano (VT)                  |
| Collepepe (Todi)          | fine aprile 2021         | Castellani Simonetta - Strada del Convento-06050 Collazzone (PG) partita Iva 03623790544 |
| Strada Mogliane VT        | fine anno 2021           | Rosetto Edda - Via Commenda n° 4 01027- MonteFiascone (VT) P.i. 01430980563              |

|                       |                                   |    |   |
|-----------------------|-----------------------------------|----|---|
| Gallese Scalo<br>(VT) | fine anno 2020<br>fase di rinnovo | in | Cupidi Alessio - Via Vignarola n° 9 - 01035 Gallese Scalo (VT)<br>partita Iva 02044080568 |
|-----------------------|-----------------------------------|----|---|

|                 |                  |  |   |
|-----------------|------------------|--|---|
| Panicarola (PG) | fine aprile 2021 |  | Societa Agricola AlleMura - Loc Carraia N° 7 - Castiglion del Lago (PG) |
|-----------------|------------------|--|---|

|                 |                  |  |   |
|-----------------|------------------|--|---|
| Panicarola (PG) | fine aprile 2021 |  | Societa Agricola AlleMura - Loc Carraia N° 7 - Castiglion del Lago (PG) |
|-----------------|------------------|--|---|

### 6) Contratti commerciali

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto, il contratto commerciale in essere con il fallimento Alimentitaliani del 16 luglio 2018. Unico contratto fornito dalla curatela in quanto la produzione è rivolta principalmente alle aziende del gruppo;

### 7) Dipendenti

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto uova, l'allocazione del personale in complessive **101 unità lavorative**.

## PARTE SECONDA

### 1. IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN SPOLETO E CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT UOVA

In aderenza a quanto sopra anticipato, con riferimento al complesso industriale in esame, viene considerata la *unit business uova* costituita da capannoni e impianti per la produzione, raccolta, selezione e commercializzazione di uova fresche (marchio *Ovito*) e trasformazione di uova in ovo prodotti e relativa commercializzazione al Fallimento Alimentitaliani.

### 2. ASPETTO ECONOMICO E PATRIMONIALE AL 30.09.2020

Per quanto attiene all'andamento economico e patrimoniale di questa *business unit* al 30.09.2020 vi è da dire che:

| P.N.<br>al 30.09.2020 | Perdite di esercizio<br>pregresse<br>dal 2014 al 30.09.2020 | EBITDA<br>al 30.09.2020 |
|-----------------------|---|-------------------------|
| - 1.740.608           | 24.346.036  | - 702.000               |



La situazione economica al 30.09.2020 esprime un ebitda negativo pari a € 702.000, che determina un ulteriore incremento delle perdite pregresse 2014 – 30.09.2020 pari a complessivi € 24.346.036 e un patrimonio netto negativo per € 1.740.608.

*Analisi dell'andamento economico nel tempo*

Nel corso degli anni il comparto uova presenta un fatturato costantemente in calo:

|  | 2019       | 2018       | 2017       | 2016       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 10.827.429 | 14.032.047 | 14.875.799 | 19.169.908 |

si tratta di un dato sul quale il ramo di azienda com'è attualmente impostato non può incidere, dal momento che la quasi totalità della produzione è collocata presso il fallimento Alimentitaliani.

Anche altri dati economici sono negativi, infatti il trend della differenza fra l'aggregato A e l'aggregato B è il seguente:

|  | 2019      | 2018        | 2017      | 2016        |
|--|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | - 460.392 | - 3.671.905 | 1.512.048 | - 3.270.040 |

In particolare si evidenzia come il 2019 si caratterizzi, rispetto al 2018 per un calo di fatturato (da 14 a 10,8 ml.) e per un incremento dei costi del personale, la cui incidenza sui ricavi passa dal 16% al 21%, dato che si conferma al 30.09.2020.

Si tratta di due circostanze, andamento delle vendite e costo del personale, su cui l'attuale assetto organizzativo non ha leve per avviare un processo di modifica: Fattorie Novelli non ha un autonomo significativo sbocco sul mercato sul quale lavorare per tentare la risalita, e per il costo del personale si ricorda che l'incremento si è registrato nel corso del 2019, per cui appare difficilmente proponibile una riduzione a distanza di uno o due anni, comunque non si dispone di elementi che possano far sopporre una contrazione del dato.

Di conseguenza si deve assumere che il ramo produttivo uova, all'interno di Fattorie Novelli, sia stabilmente in perdita e di conseguenza il **capitale economico** assume **valore negativo**.

**3. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE QUOTE SOCIALI AL 30.09.2020**

La determinazione del valore delle quote societarie di Fattori Novelli al 30.09.2020, alla luce delle considerazioni di natura economica appena svolte, è da condurre secondo il metodo patrimoniale semplice.

Il valore di cessione presuppone di considerare gli effetti sui valori degli elementi patrimoniali attivi e passivi che derivano dal venir meno dei vincoli di interdipendenza e di complementarità che tengono avvinti tali elementi patrimoniali, consentendo al soggetto economico di orientarli unitariamente al perseguimento delle finalità istituzionali.

L'interruzione di tali vincoli fa sì che il valore della società si determini come somma dei valori delle attività e dei valori di estinzione delle passività, avendo a disposizione un ragionevole periodo di tempo per trovare uno o più acquirenti, nelle condizioni e nel luogo in cui gli elementi di trovano.

Lo scrivente ritiene di escludere, per le considerazioni svolte relative all'assenza di una prospettiva reale di mercato, la determinazione di un valore di cessione, cioè realizzabile dalla vendita in blocco di complessi privi di ogni possibilità di funzionamento alle attuali condizioni di impiego a soggetti terzi, cioè diversi dal fall. Alimentitaliani S.r.l..

Alla luce di queste considerazioni, lo scrivente ha determinato il valore delle quote societarie di Fattorie Novelli S.r.l. Agricola, seguendo i passaggi logici indicati:

- ha considerato come base di partenza la composizione degli elementi patrimoniali attivi e passivi, così come risultanti dai dati contabili forniti dal fallimento Alimentitaliani al 30.09.2020;
- ha operato le seguenti rettifiche, necessarie ad assicurare il passaggio all'ipotesi di cessione delle quote societarie:
  - o per gli immobili, principale elemento patrimoniale dell'azienda oggetto di valutazione, sostituzione dei valori contabili con i valori relativi ai valori OMI rettificati, e relativamente agli immobili oggetto di procedure esecutive i valori di base delle aste;
  - o per i terreni, sostituzione dei valori contabili con i valori pubblicati nel BUR n. 8 del 13 febbraio 2019-S.O. n. 4 Regione Umbria - *valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2019*;
  - o stralcio delle poste attive (immobilizzazioni immateriali, finanziarie e crediti) del patrimonio e rettifica delle poste passive (debiti e debiti fiscali) al 30.09.2020;

La tabella che segue riporta il patrimonio netto rettificato relativo alle valutazioni svolte dallo scrivente sugli elementi attivi e passivi sulla base dei passaggi logici richiamati.

| Situazione patrimoniale      | 30.09.2020 | Rettifiche | 30.09.2020<br>post<br>rettifiche |
|------------------------------|------------|------------|----------------------------------|
| <b>ATTIVO</b>                |            |            |                                  |
| IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI | 88.644     | 88.644     | 0,00                             |
| IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI   | 26.568.562 | 7.400.140  | 19.168.422                       |

|  |                   |                   |                    |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE             | 67.256            | 67.256            | 0,00               |
| <b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>           | <b>26.724.462</b> | <b>7.556.040</b>  | <b>19.168.422</b>  |
| <b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>              |                   |                   |                    |
| <b>RIMANENZE</b>                         | <b>2.376.220</b>  | 1.663.354         | <b>712.866</b>     |
| CREDITI                                  |                   |                   |                    |
| 1) Verso clienti                         | 5.613.099         | 4.463.423         | 1.149.675,91       |
| 4) Verso controllanti                    | 22.857.051        | 22.857.051        | 0,00               |
| 5) Verso altri                           | 291.220           | 291.220           | 0,00               |
| <b>TOTALE CREDITI</b>                    | <b>28.761.370</b> | <b>27.611.694</b> | <b>1.149.676</b>   |
| <b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>            | <b>524.876</b>    | 0                 | <b>524.876</b>     |
| <b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>          | <b>31.662.466</b> | <b>29.275.048</b> | <b>2.387.418</b>   |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>                     | <b>58.386.928</b> | <b>36.831.088</b> | <b>21.555.840</b>  |
|  |                   |                   |                    |
| <b>PASSIVO</b>                           |                   |                   |                    |
| <b>TRATT. DI FINE RAPP. DI LAV. SUB.</b> | <b>140.229</b>    |                   | <b>140.229</b>     |
| <b>D) DEBITI</b>                         |                   |                   | 0                  |
| 3) debiti vs soci per finanziamenti      | 1.125.235         |                   | 1.125.235          |
| 4) debiti verso banche                   | 1.025.391         |                   | 1.025.391          |
| 7) debiti verso fornitori                | 11.122.851        |                   | 11.122.851         |
| 10) debiti verso imprese collegate       | 1.655.977         |                   | 1.655.977          |
| 11) debiti verso controllanti            | 33.088.559        | 22.857.051        | 10.231.508         |
| 11) debiti verso controllanti >12m       | 614.527           |                   | 614.527            |
| 12) debiti tributari                     | 5.578.329         |                   | 5.578.329          |
| 13) deb. v/ist. di prev. e sic. soc.     | 2.723.080         |                   | 2.723.080          |
| 14) altri debiti                         | 3.053.475         |                   | 3.053.475          |
| <b>TOTALE DEBITI</b>                     | <b>59.987.424</b> |                   | <b>37.130.373</b>  |
| Ratei e risconti                         | 117               | 117               | 0,00               |
| <b>TOTALE DEBITI</b>                     | <b>60.127.769</b> | <b>22.857.168</b> | <b>37.270.601</b>  |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>           | <b>-1.740.841</b> | <b>13.973.920</b> | <b>-15.714.762</b> |

#### 4. VALORE DELLE QUOTE AL 30.09.2020

È stato chiesto allo scrivente di esprimere un parere sul valore delle quote sociali di Fattorie Novelli S.r.l. Agricola appartenenti al fall. Alimentitaliani S.r.l..

La finalità della stima è quella di pervenire alla determinazione del valore di cessione delle quote sociali rappresentanti il 100% capitale essendosi verificato il 30.07.2020 la retrocessione della proprietà al fall. Alimentitaliani.

Lo scrivente ha svolto all'incarico ricevuto in considerazione dei dati, delle informazioni e della metodologia esposta nei paragrafi precedenti della relazione estimativa.

È bene precisare che la presente relazione non rappresenta in alcun modo una revisione contabile o una *due diligence* del valore e della contabilità della società agricola.

Essa non potrà essere in alcun modo utilizzata per finalità diverse da quelle sopra indicate, né divulgata a terzi, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso dello scrivente, fatta eccezione per il fall. Alimentitaliani.

Tenuto conto del contesto nel quale la valutazione si colloca, lo scrivente ha proceduto a determinare il valore di cessione delle quote sociali sulla base del metodo patrimoniale semplice.

Al 30.09.2020 la Fattorie Novelli non presenta apprezzabili vie autonome di sbocco sul mercato di vendita per la propria produzione.

La concreta possibilità di continuazione dell'attività aziendale della società Fattorie Novelli è da considerare all'interno dell'esercizio provvisorio del fallimento Alimentitaliani, previsto nel programma di liquidazione approvato dai creditori.

Alla luce del procedimento estimativo implementato e di tutto quanto ampiamente argomentato nei paragrafi precedenti, lo scrivente è pervenuto alla stima del valore teorico delle quote sociali di Fattorie Novelli S.r.l. Agricola di € 0 (zero).

#### **5. CONSIDERAZIONI E INDICAZIONI SULLE MODALITÀ OPERATIVE**

La società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola è interamente controllata da Alimentitaliani S.r.l. in fallimento, che a seguito del provvedimento, di cui si è detto in premessa, è ritornato in possesso dell'intera partecipazione.

Sono stati considerati separatamente i due aspetti: patrimoniale e reddituale.

Dall'esame del profilo patrimoniale emerge che si è di fronte a una posizione negativa dal momento che i valori di estinzione dei debiti sono superiori ai valori di presumibile realizzo delle attività.

Per quel che concerne la posizione economica è emerso che nell'arco temporale preso che va dal 2014 al 2019 e nel periodo iniziale dell'anno in corso, fino al 30.09.2020, la società ha fatto registrare una redditività negativa. Al contempo si è evidenziato che la Fattorie Novelli manca autonomia commerciale, tradizionalmente la pressoché intera produzione è ceduta alla controllante, né al suo interno vi sono risorse finanziarie e organizzative che possano indirizzare la produzione di uova nei segmenti più remunerativi. Tale ultima circostanza ha portato a escludere che l'attività economica di produzione di uova potesse essere valorizzata sulla base delle future aspettative reddituali.

Le due circostanze sopra evidenziate portano a escludere che alla partecipazione in Fattorie Novelli S.r.l. Agricola possa essere assegnato un valore positivo: il patrimonio netto è negativo, l'attività di produzione di uova, limitatamente al segmento di pertinenza della società non è tale da poter dare luogo, nelle attuali condizioni, ovvero isolatamente considerata, a risultati economici prospettici positivi.

Pur tuttavia, si possono indicare delle modalità operative, attraverso le quali la procedura fallimentare può trarre il massimo beneficio per i creditori,



sia del fallimento sia della Fattorie Novelli, pur separatamente considerati come la normativa impone di fare.

Tenuto conto delle informazioni e della documentazione disponibili è ipotizzabile predisporre un programma di dismissione da parte della curatela, che preveda la collocazione delle quote della società Fattorie Novelli S.r.l. Agricola sul mercato dopo aver ceduto *il ramo uova*, individuato nel *segmento* produttivo della società in discorso. Il ricavato di tale vendita è destinato a permanere nelle casse della Fattorie Novelli e può costituire una risorsa per il raggiungimento delle finalità possibili alla luce della normativa. Tale segmento per quanto illustrato in precedenza non può essere autonomamente considerato, perché non suscettibile di produrre risultati economici positivi. Lo si può, però, vedere come una parte dell'attività produttiva, dell'intera filiera uova del fallimento Alimentitaliani; di talché quest'ultima potrà mettere in vendita un'azienda, in parte composta dal segmento uova della Fattoria Novelli e per altra dal segmento uova di Alimentitaliani in fallimento<sup>2</sup>. La circostanza ha il vantaggio di presentare un'azienda integrata e completa nell'intero ciclo produttivo, circostanza che ne agevolerebbe il collocamento sul mercato e, soprattutto consentirebbero, nel suo complesso il miglior risultato economico per il fallimento.

Si tratta quindi di superare la separazione societaria e considerare l'azienda formata da un'unica *business unit*, circostanza che rende possibile il conseguimento di maggiori realizzi, vuoi rispetto al collocamento delle quote sul mercato dell'intero compendio aziendale, vuoi del solo ramo uova del fallimento Alimentitaliani.

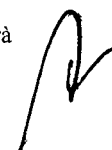
Resta da definire come ripartire l'intero valore della *business unit*, una volta ritrovato, tra la Fattorie Novelli e il fallimento Alimentitaliani, ovviamente la componente immobiliare di proprietà di Fattorie Novelli sarà esclusivo appannaggio di quest'ultima. Tale individuazione è indispensabile sotto il profilo della normativa, come conseguenza della separazione giuridica nell'intera filiera economica considerata.

L'indicazione va ricercata in termini proporzionali, essendo possibile che il prezzo realizzato differisca dal valore di stima.

Occorre inserire altri elementi, a completamento della filiera uova: un ulteriore tipo di uova, commercializzato da Alimentitaliani, le *uova bio* e inoltre il mangimificio, la cui intera produzione è finalizzata alla produzione di uova.

Dal complessivo valore dell'intera filiera uova, che sarà fatto pari a cento, si scorporerà la componente legata al ramo mangimificio, che sarà di esclusiva competenza del fallimento Alimentitaliani, al valore ritrovato si sottrarrà il valore del ramo *uova bio*, che sarà di pertinenza di Bioagricola, e quel che rimane sarà attribuito in parte a Fattorie Novelli e in parte al fallimento Alimentitaliani.

<sup>2</sup> Come si avrà modo di vedere l'intera filiera *uova*, seguendo il medesimo ragionamento, includerà un'altra componente riviniente da Bioagricola.



Si ha la seguente formula:

$$w = m + ub + uf + ufa$$

ove

w = valore economico dell'intera azienda (mangimificio e filiera uova) € 8.755.740,60

m = valore economico mangimificio (determinato in € 2.517.038,26)

ub = valore economico *uovabio* (determinato in € 602.884,94)

uf = valore economico uova di pertinenza di Fattorie Novelli

ufa = valore economico uova di pertinenza di fallimento Alimentitaliani

inoltre:

$$uf + ufa = w - m - ub$$

ovvero:

$$uf + ufa = 5.635.817,40$$

Il riparto fra uf e ufa avverrà tenendo conto dell'incidenza del fatturato.

vendite Alimentitaliani € 20.795 mila

vendite Fattorie Novelli € 10.827 mila

Di conseguenza il ricavato attribuibile al ramo uova di Fattorie Novelli e Alimenti italiani sarà attribuito:

**Fattorie Novelli 34,24%**

**fall. Alimentitaliani 65,76%**

dal che le seguenti percentuali, indicando il prezzo di realizzo con w':

$$m = 28,74\% \text{ di } w'$$

$$ub = 6,88\% \text{ di } w'$$

$$uf = 22,04\% \text{ di } w'$$

$$ufa = 42,34\% \text{ di } w'$$

Roma, 4 dicembre 2020

Prof. Alfonso Di Carlo

