

\*\*\*\*\*

RELAZIONE ESTIMATIVA SUL POSSIBILE VALORE DI REALIZZO DI UN LOTTO DI BENI MOBILI di proprietà della "LCA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA" SITUATI NELLA SEDE DI CORIGLIANO (LE).

**COMMITTENTE**

**LCA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA**

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Martano (LE)

Codice fiscale: 00554680751

Procedura in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. Ministero dello Sviluppo Economico n. 356/2018 del 05/09/2018 iscritto in CCIAA il 17/09/2018

**COMMISSARIO LIQUIDATORE**

Avv. Stefano Mazzuoli





## 1-PREMESSA: INCARICO PROFESSIONALE

Con relativa "proposta contrattuale" come previsto dall' art. 9, comma 4, d.l. n. 1/2012 convertito nella legge 27/2012 e successive modificazioni (Legge Concorrenza) del 10/10/2018 l'Avvocato Stefano Mazzuoli, Commissario Liquidatore, della società "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA" ha incaricato lo scrivente professionista Dott. Mauro Cesarini, con studio in Foligno, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia al n. 1110 sez. A, di predisporre diverse relazioni economiche di stima volte all'individuazione dei possibili valori di realizzo dei beni mobili, mobili registrati e immobili di proprietà della stessa cooperativa oggi in LCA. Nel presente lavoro verranno valutati alcuni beni mobili come meglio individuati nel corpo del presente.

## 2- FINALITA', LIMITAZIONI e OGGETTO DEL PRESENTE

Il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi presso le sedi in cui sono presenti i beni oggetto di stima, ed in particolare per i beni di cui al presente il giorno 02/10/2018 e il giorno 03/10/2018 a Corigliano reperendo idonea documentazione fotografica e predisponendo relativo inventario.

Nella tabella seguente vengono puntualmente individuati, estrapolando dall'inventario generale redatto dallo scrivente, i beni oggetto del presente lavoro peritale:

N.	BENI MOBILI	SEDE	CLASSIFICAZIONE
4C	BILANCIA PRM-L 1520/3000 PESATURA OLIVE CORIGLIANO	CORIGLIANO	IMPIANTO PESATURA
5C bis	RIEMPILATTINE E BOTTIGLIE MOD RL-PLUS 01 MAT 122013 CON BILANCIA PMA-X 30 24/10 KG VISORE D708 PORTATA 3/6/10 KG	CORIGLIANO	MACCHINARI
6C	FARDELLARICE MANNARA - SENZA ETICHETTA VC=0 CON CRITTTICITA'	CORIGLIANO	MACCHINARI
8C	LOTTO DI CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L N.36	CORIGLIANO	SILOS-MINI
13C	STIGLIATURE 13 CAMAPATE A 3 PIANI STABILMENTE SALDATI ALLA STRUTTURA	CORIGLIANO	STIGLIATURE
17C	NO2 CARRELLI IN ECO CON RUOTE 1*1MT	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
19C	BILANCIA CLASSICA NON FUNZIONANTE	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
27C	SCRIVANIA IN ALLUMINIO CON SEDIA	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
28C	TAVOLO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX CON RUOTE	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
31C	NO1 CONTENITORI IN PLASTICA BLU DA CIRCA 35 KG	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
32C	GABBIA IN ALLUMINIO CON CONTENITORE IN PLASTICA BIANCO 1200KG 2012	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
34C	CARRELO IN ECO CON RUOTEC	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
35C	CASSA IN PLASTICA OLIVE	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE
36C	ATTREZZATURA E MOBILIO PUNTO VENDITA	CORIGLIANO	ALTRE ATTREZZATURE



Il sottoscritto perito ha esaminato, al fine di espletare la propria funzione la seguente documentazione contabile:

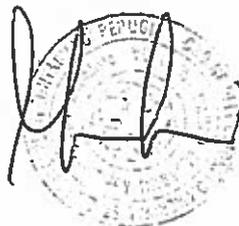
- Situazione Economico Patrimoniale alla data della Lca consegnata dagli amministratori;
- Libro Cespiti Ammortizzabili aggiornato al 31/12/2017.

La redazione del presente lavoro è finalizzata ad individuare il valore di presumibile realizzo di tutti i beni espressamente individuati al fine di venderli al miglior offerente, nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e/o potrebbe essere utilizzato anche per la determinazione del più complesso valore d'azienda e/o rami di essa da cedere sempre nell'ambito della procedura concorsuale con i modi e nelle forme ritenute opportune dagli organi della procedura previo accordo con l'organo di vigilanza (Mise), come espressamente richiamato nell'incarico assegnato.

### 3- CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Alcune considerazioni preliminari per una corretta valutazione di stima:

- non è stato previsto lo svolgimento di verifiche contabili integrative sui documenti messi a disposizione in quanto l'incarico non è esteso allo svolgimento di attività di revisione della documentazione contabile (riconciliazione libro cespiti); in particolare il sottoscritto ha provveduto a sopralluoghi fisici per l'individuazione dei beni considerando esistenti solamente quelli effettivamente presenti e inventariati;
- non sono state effettuate altre indagini su vincoli e oneri giuridici dei beni, vista l'intervenuta procedura concorsuale a fine meramente liquidatorio e la cessazione del processo produttivo già intervenuto prima della data di LCA;
- il patrimonio da valutare in questa sede è costituito dai soli beni meglio descritti e puntualmente individuati nel corso del lavoro peritale come visti e fotografati nell'ipotesi di asporto nei luoghi dove oggi giacciono;
- i valori espressi se non diversamente specificato si intendono al netto delle imposte, spese eventuali di smontaggio, trasporto ed oneri di trasferimento che saranno, come per prassi, a carico dell'eventuale acquirente.



- non si è proceduto a verifiche tecniche e a prove di funzionamento in quanto non rientranti nel perimetro dell'incarico ricevuto e comunque in assenza della corrente elettrica;
- la presente perizia è frutto di una valutazione valida nel suo complesso e non potrà essere utilizzata estrapolando parti di essa dall'intero contesto; la stessa risulta espressione del valore del lotto dei beni in essa descritti e/o eventualmente funzionale all'individuazione del valore contabile rettificato per la valutazione dell'azienda e/o rami di essa; dalla stessa gli organi della procedura saranno comunque in grado di estrapolare i valori (presumibile realizzo) da mettere a base delle vendite competitive come da prassi ministeriale
- si precisa che l'elencazione delle quantità dei beni individuati a lotto, rappresenta solamente un approfondimento descrittivo aggiuntivo, pertanto il bene viene acquistato "a corpo" nello stato di fatto (con gli elementi presenti come visti e piaciuti) pertanto eventuali differenze sulle quantità numeriche delle componenti del lotto e/o discrasie su codici e modelli dei singoli beni, non potranno costituire motivo per differenze di prezzi.

I beni oggetto della presente sono tutti i beni mobili presenti nello stabilimento di Corigliano (Oleificio). Il paniere di beni di cui al presente è costituito da i seguenti beni con valore d'acquisto singolarmente rilevante:

N. -	BENI MOBILI	SEDE	CLASSIFICAZIONE
4C	BILANCIA PRIM-L 1520/3000 PESATURA OLIVE CORIGLIANO	CORIGLIANO	IMPIANTO PESATURA
5C bis	RIEMPILATTINE E BOTTIGLIE MOD RL-PLUS 01 MAT 122013 CON BILANCIA PMA-X 30 24/10 KG VISORE D708 PORTATA 3/6/10 KG	CORIGLIANO	MACCHINARI
6C	FARDELLARICE MANNARA - SENZA ETICHETTA VC=0 CON CRITICITA'	CORIGLIANO	MACCHINARI
8C	LOTTO DI CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L N.36	CORIGLIANO	SILOS-MINI

Per il resto della lista trattandosi di beni in alcuni casi realizzati in eco in altri sicuramente totalmente ammortizzati, di scarso valore (inferiori a 516,46 euro) e senza appetibilità intrinseca sul mercato, lo scrivente ha proceduto attraverso il criterio della stima comparata come meglio evidenziato al paragrafo 4.

Da un punto di vista contabile il valore dei beni (4C, 5C bis) risultano confluire al conto Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020); i cui valori (in esso trasfusi) rivengono dalle sottoclassi del libro cespiti dallo scrivente evidenziate ed in seguito elencate (ed in particolare la I)). Il bene 6C risulta senza valore contabile mentre i beni che costituiscono il



Lotto 8C trovano parziale evidenza nella sottoclasse G) *Macchinari e Impianti POR 4,5 Martano*.

In generale possiamo dire che il valore espresso dal conto Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020) rappresenta un valore globale di tutti gli impianti e i macchinari di proprietà della cooperativa. Ai fini del presente si è proceduto, dove possibile, ad estrapolare i valori riferiti ai beni in questione attraverso il libro cespiti con non poche difficoltà operative: la suddivisione seguita nei cespiti non è espressiva né del cespiti singolarmente inteso (ogni acconto a fornitore viene gestito come un singolo cespiti) né dell'allocazione fisica del bene per le tre diverse sedi (Martano, Corigliano e Secli) seguendo piuttosto ed essendone espressione del programma di contributi percepiti; In particolare si hanno le seguenti sottoclassi del conto dallo scrivente codificate:

- A) Macchinari patto Olive 2009
- B) Macchine diverse Martano
- C) Macchinari e impianti Corigliano
- D) Macchinari e impianti SECLI
- E) Automezzi Secli
- F) Macchinari e Impinati Pif Vino Secli
- G) Macchinari e Impianti POR 4,5 Martano
- H) Macchinari Operativi e Impianti PiF Ortofrutta (Martano)
- I) Macchinari Operativi e Impianti Pif Olio (Martano Corigliano)

#### 4- CRITERI DI VALUTAZIONE

L'obiettivo della presente stima è quello di determinare il presumibile valore di realizzo del paniere di beni che il Commissario Liquidatore intende cedere nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e/o il valore di mercato degli stessi propedeutici al più complesso lavoro di determinazione del valore dell'intera azienda<sup>1</sup> e/o rami di essa.

<sup>1</sup> La valutazione di un complesso aziendale è un'operazione complessa, che pone il professionista incaricato davanti alla necessità di compiere delle scelte metodologiche e prospettiche, anche in relazione alle finalità che si devono perseguire. Determinante risulterà, per stabilire il criterio di valutazione, il fatto che la stima riguarda i beni di una società con forte perdita progressiva sottoposta a procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa. DM. 362/2015 del 26/06/2015, ove l'obiettivo è quello della liquidazione e dove non risultano utilizzabili parametri connessi al reddito, al margine operativo lordo e relativi moltiplicatori o ai flussi finanziari prospettici: la società non svolge più nessuna attività. In queste circostanze è prassi ampiamente condivisa quella di utilizzare, per la valutazione dei beni che componevano l'azienda, criteri e metodologie di natura patrimoniale.



I beni oggetto di valutazione del presente elaborato sono di proprietà della richiamata cooperativa. Esaminando pertanto la duplice finalità del presente lavoro<sup>2</sup>, in linea generale, i principi di valutazione dell'attivo richiedono all'attualizzazione dei valori contabili ai valori di mercato: al fine di individuare il presumibile valore di realizzo del paniere dei beni è indispensabile procedere attraverso l'individuazione del presunto valore di mercato senza considerare l'esistenza della procedura concorsuale.

Detto ciò, il perito scrivente conferma che, tenuto conto dell'incarico conferito e delle finalità insite nello stesso il criterio utilizzato per l'individuazione del valore di mercato è, ove possibile, quello del procedimento dell'ammortamento civilistico rideterminato applicando un coefficiente ritenuto dal valutatore idoneo ad esprimere tale grandezza con riduzione del 50% per il primo anno di entrata in funzione; diversamente, nel caso in cui, vista l'esiguità di alcuni beni in questione, non sia stato possibile procedere in tal senso, i valori di mercato verranno desunti attraverso il criterio della *stima comparata* effettuata basandosi su ricerche di mercato per la compravendita di beni usati uguali (stima comparata diretta) o simili (stima comparata indiretta) e consistente nel confrontare il bene usato oggetto di stima con detti analoghi beni per tipologia e caratteristiche sia intrinseche che estrinseche.

Determinato il presumibile valore di mercato tali valori verranno parametrizzati al caso contingente attraverso un fattore di svalutazione ritenuto congruo dal valutatore<sup>3</sup> al fine di consentire alla procedura, in caso di impossibilità di cessione dell'intera azienda, di aver un valore di riferimento (valore di presumibile realizzo, appunto) da poter mettere a base delle procedure competitive (vendita frazionata a lotto unico o a più lotti) dei vari assets.

E' di tutta evidenza che non esistendo un mercato regolamentato di riferimento i prezzi individuati attraverso la *stima comparata* su indagini presso gli operatori (rivenditori) del settore sono prezzi generalmente individuati al consumatore finale e non all'ingrosso. Visto quanto e considerata la necessità di dover vendere in tempi rapidi, qualora la cessione dell'intera azienda non possa essere perpetrata, a lotto unico e/o a lotti di beni, anche al fine

---

<sup>2</sup> ovvero la anche possibile determinazione del valore della parte di capitale espresso come il patrimonio che scaturisce dalla somma di valori *collegati in termini funzionali*, nonostante la procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa, configura la fattispecie di una liquidazione "forzata" alla quale devono essere applicati metodi valutativi prudenziali con l'accortezza di considerare che, la natura concorsuale della procedura, rende necessario far riferimento ad uno specifico complesso normativo che richiede alcune differenziazioni nei principi di valutazione classici di quantificazione del patrimonio aziendale.

<sup>3</sup> che dipende dal luogo e dalla modalità di conservazione (ambiente esterno o interno), dal livello di vetustà del bene (manutenzioni straordinarie) e parametrizzato alla situazione reale, tenendo anche conto dell'impossibilità oggettiva di fornire alcuna garanzia di certezza su vizi occulti e/o di funzionamento di ogni singolo bene vista la procedura concorsuale.



di poter collocare i beni meno appetibili, la svalutazione operata per la determinazione del presumibile valore di realizzo, rappresenta, in parte, anche tale particolarità ed esigenza.

Se più beni separatamente inventariati rappresentato un unico cespite o comunque un unico bene funzionalmente inteso gli stessi verranno opportunamente aggregati nel corso del presente lavoro.

## 5. DESCRIZIONE E SIMA DEI BENI

Vengono descritti e valutati i singoli beni e/o lotti degli stessi.

### 5.1 BILANCIA PRM-L 1520/3000 PESATURA OLIVE CORIGLIANO (BENE 4C)

Il bene fu acquistato dal fornitore Bilanciai Sud; trattasi di una bilancia BILANCIA PRM-L 1520/3000 con terminale EV 22 ABS, telaio PRM-L 1520 e relativa stampante a nastro Mod. STB60-P. Il bene risulterebbe funzionante.

Dalla ricostruzione contabile volta alla rettifica dei valori contabili aggiornati al 31.12.2018 attraverso l'applicazione del piano di ammortamento con aliquota del 5% (come applicato nel libro cespiti con riduzione del coefficiente per il primo anno 2013) si evince che il valore contabile rettificato del cespite in questione è pari ad € 2.320,00.

Allo scopo di adeguare i valori contabili come sopra visti ai valori di mercato il sottoscritto ha escluso come criterio la stima comparata, vista la specificità del bene ed ha ritenuto espressivo del possibile valore di mercato, il valore contabile riveniente da un normale procedimento di ammortamento del costo storico al coefficiente del 10% (tratto dalla Tabella dei coefficienti di ammortamento - DM 31/12/1988 Gruppo 5, Specie 11a - Produzione di olio d'oliva e di semi.....Macchinari operatori e impianti). Provvedendo a ricalcolare extra-contabilmente il piano di ammortamento. Il valore presumibile di mercato del bene è stimato e pari ad euro € 1.440,00.

Applicando il coefficiente di svalutazione del 20% del valore di mercato stimato si ottiene che il valore di presumibile realizzo del bene è pari ad € 1.152,00

A circular stamp with a handwritten signature over it. The stamp contains the text "CANTIERE SUD" and "R. 1001".

### **5.2 RIEMPI-PESA LATTINE E BOTTIGLIE MOD RL-PLUS 01 (BENE 5C BIS)**

Il bene di cui trattasi in buone condizioni, dalle informazioni assunte risulterebbe funzionante; presenta matricola MAT 122013 ed è dotato di BILANCIA PMA-X 30 24/10 KG VISORE D70B PORTATA 3/6/10 KG.

Dalla ricostruzione contabile volta alla rettifica dei valori contabili aggiornati al 31.12.2018 attraverso l'applicazione del piano di ammortamento con aliquota del 5% come applicato nel libro cespiti (riduzione del coefficiente per il primo anno 2013) si evince che il valore contabile rettificato del cespiti in questione è pari ad € 3.045,00.

Allo scopo di adeguare i valori contabili come sopra visti ai valori di mercato il sottoscritto ha escluso come criterio la stima comparata, vista la specificità del bene ed ha ritenuto espressivo del possibile valore di mercato, il valore contabile riveniente da un normale procedimento di ammortamento del costo storico al coefficiente del 10% (tratto dalla Tabella dei coefficienti di ammortamento - DM 31/12/1988 Gruppo 5, Specie 11a -Produzione di olio d'oliva e di semi.....Macchinari operatori e impianti). Provvedendo a ricalcolare extra-contabilmente il piano di ammortamento si ha che il valore di mercato presumibile del bene è pari ad euro € 1.890,00.

Attraverso la svalutazione del 20% del valore di mercato stimato il valore di presumibile realizzo del bene è pari ad € 1.512,00.

### **5.3 FARDELLATRICE MANNARA - BENE 6C.**

Il bene di cui trattasi si riferisce a una fardellatrice (confezionatrice) senza etichettatura visibile con valore contabile nullo. Dalle notizie assunte la stessa presentava diverse criticità e non era più funzionante. Per tale bene vista la situazione lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere attraverso la stima comparata presentando il bene comunque un minimo valore di mercato nel mercato dell'usato da revisionare. Attraverso tale metodo si è desunto che il valore di mercato del bene nello stato di fatto in cui si trova è di € 1.000 oltre imposte.

Applicando il coefficiente di svalutazione ritenuto congruo per desumere il valore di presumibile realizzo (-20%) si definisce in € 800 oltre imposte tale grandezza.

#### 5.4 LOTTO DI N.36 CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L.

Trattasi di un lotto di beni costituiti da contenitori in acciaio AISI 304 con capacità di 300 litri con ruote di tipo professionale per lo stazionamento dell'olio. Come per i beni di cui al precedente lo scrivente ha proceduto direttamente all'applicazione del criterio della stima comparata in quanto ha ritenuto che il metodo dell'ammortamento seppur revisionato e aggiornato avrebbe di fatto sottovalutato il valore dei beni usati in questione. Tali beni presumibilmente sono stati acquistati nel corso della storia della cooperativa in diversi momenti. Contabilmente ne troviamo traccia nella sottoclasse G) *Macchinari e Impianti POR 4,5 Martano* (a febbraio 2012 ne vennero acquistati dal fornitore O.F.M. un lotto da 100 pezzi al prezzo di € 370,00 oltre imposte). Gli stessi beni usati possono essere acquistati (garantiti, revisionati e sanificati) a meno della metà (circa € 125) sul mercato dell'usato. Visto quanto lo scrivente ritiene che il valore di mercato del lotto sia stimabile in € 4.500. Applicando il coefficiente di svalutazione ritenuto congruo per desumere il valore di presumibile realizzo (-20%) si definisce in € 3.600 oltre imposte tale valore.

#### 5.5 BENI INFERIRE AL MILIONE, BENI IN ECONOMIA

Per il resto dei beni espressamente elencati al paragrafo n.2 lo scrivente, visto l'intrinseco valore e la tipologia, come anticipato in premessa, ha provveduto a semplice schematizzazione riportando le stime dei valori attraverso il metodo della stima comparata e ritenendo gli allegati documenti fotografici più idonei di ogni altra lessicale descrizione:

N.	BENI MOBILI	SEDE	VAL. MERCATO STIMATO	VALORE STIMATO REALIZZO
13C	STIGLIATURE 13 CAMAPATE A 3 PIANI STABILMENTE SALDATI ALLA STRUTTURA	CORIGLIANO	€ 500,00	€ 325,00
17C	N02 CARRELLI IN ECO CON RUOTE 1*1MT	CORIGLIANO	€ 50,00	€ 32,50
19C	BILANCIA CLASSICA NON FUNZIONANTE	CORIGLIANO	€ 10,00	€ 6,50
27C	SCRIVANIA IN ALLUMINIO CON SEDIA	CORIGLIANO	€ 10,00	€ 6,50
28C	TAVOLO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX CON RUOTE	CORIGLIANO	€ 100,00	€ 65,00
31C	N01 CONTENITORI IN PLASTICA BLU DA CIRCA 35 KG	CORIGLIANO	€ 50,00	€ 32,50
32C	GABBIA IN ALLUMINIO CON CONTENITORE IN PLASTICA BIANCO 1200KG 2012	CORIGLIANO	€ 50,00	€ 32,50
34C	CARRELO IN ECO CON RUOTEC	CORIGLIANO	€ 50,00	€ 32,50
35C	CASSA IN PLASTICA OLIVE	CORIGLIANO	€ 20,00	€ 13,00
36C	ATTREZZATURA E MOBILIO PUNTO VENDITA	CORIGLIANO	€ 500,00	€ 325,00

Il totale del valore di realizzo è pari ad € 871,00 oltre imposte.



## 6. CONCLUSIONI VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO

Lo scrivente, per quanto detto e richiamato nei capitoli precedenti, attraverso il metodo dell'ammortamento civilistico e della stima comparata, ritiene congruo attribuire ai beni mobili individuati e descritti, a lotto unico, *nello stato di fatto in cui si trovano (as is) senza nessuna forma di garanzia*, un valore di mercato pari ad 10.170 oltre imposte.

## 7. VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO DELL'INTERO LOTTO

In primis va nuovamente sottolineato che trattandosi di attrezzature di proprietà di una società oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa: procedura concorsuale disposta dal Ministero e diretta a liquidare il patrimonio dell'imprenditore insolvente al fine di distribuire il ricavato tra i creditori secondo il criterio della par condicio, fatte salve le cause legittime di prelazione in tempi preferibilmente rapidi.

La vendita in procedura viene effettuata con la clausola "As is" e cioè nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, il potenziale acquirente, dovrà affrontare il rischio di eventuali malfunzionamenti, rotture occulte, mancata manutenzione ordinaria e straordinaria e disuso perpetrato nel tempo. Tale fattori di rischio sicuramente non sarebbero riscontrabili attingendo al mercato dell'usato gestito da addetti del settore che forniscono sempre in maniera più efficiente usati completamente revisionati e spesso accompagnati da garanzie proprie simile a quelle di attrezzature nuove e pertanto non sono stati rilevati nella valutazione compiuta nei paragrafi precedenti attraverso la stima comparata e il metodo dell'ammortamento.

In più il particolare momento economico di crisi, specificatamente nel campo in questione, fa aumentare l'offerta di tali beni usati facendone calare il prezzo a livelli mai raggiunti nel passato. La forte crisi del settore causata dalla diffusione della Xylella, un batterio che vive all'interno del legno e che ostruisce le "vene" in cui scorre la linfa delle piante, facendo morire interi uliveti ha di fatto distrutto il mercato che ci occupa. L'importante dote di incentivi comunitari volti a sostenere il crollo del mercato spingono di fatto i pochi imprenditori "avventurosi" di rivolgersi al mercato del nuovo, pertanto i valori di beni usati risulta in fortissima ascesa.

I criteri utilizzati nella stima non tengono conto di quanto detto e non tengono neanche conto che le attrezzature rivenienti da una procedura di fallimento o di liquidazione coatta in caso di smontaggio e trasporto per la futura vendita subiscono una ulteriore svalutazione; in casi



limite l'esperienza ha dimostrato che lo smontaggio e il trasporto, specialmente degli impianti, incide in modo così considerevole da rendere l'operazione antieconomica per il potenziale acquirente specialmente nel caso di attrezzature obsolete con necessità di accurate revisioni.

E' di tutta evidenza, per i discorsi fatti nell'intero corpo del lavoro e qui indirettamente richiamati, che il valore espresso è sotteso alla vendita a lotto unico.

Il richiamo al concetto di mercato, nell'ottica di procedura concorsuale, pone una contraddizione in termini con il concetto cardine della stessa: la liquidazione. In primis non esiste un mercato delle liquidazioni. La parola mercato presuppone un concetto dinamico (non necessariamente geografico) cui gli operatori possono in qualche modo accedere e comunicare tra di loro in modo non occasionale (con continuità o almeno con periodicità). Questi elementi sono totalmente assenti nel concetto della liquidazione essendo la procedura comunque un fatto straordinario ed eccezionale.

Il riferimento al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, al valore di realizzo dei beni da porre a base per eventuali procedure competitive al rialzo.

In sede di valutazione il criterio di mercato deve essere calmierato in primis a una regola generale, ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è connotato da specificità, e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore di presumibile realizzo, mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore normale con cui quel bene ordinariamente si acquista svalutato dalla normale usura. Il criterio di stima non può trascurare l'ambito in cui la liquidazione del bene o diritto avviene, che è l'ambito della procedura concorsuale.

La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli della procedura, con valori presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano.

In particolare occorre infatti sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza garanzie e sottoposto alla *clausula as is*, nello stato di



fatto e di diritto in cui si trova.

Per quanto riportato il sottoscritto perito ha ritenuto di operare un prudentiale abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato con dell'ammortamento, parametrizzato alla situazione contingente (procedura concorsuale), per tutti i beni 4C, 5C bis, 6C e 8C, al fine di individuare il valore di presumibile realizzo mentre ha applicato un coefficiente del 35% per gli altri beni valutati con il criterio della stima comparata.

Il valore di presumibile realizzo di tutti i beni mobili come individuati nel presente viene stimato dal sottoscritto, a lotto unico, in € in € 7.935,00 oltre imposte e spese di trasferimento se dovute; le spese di smontaggio e asporto saranno a carico dell'aggiudicatario come per prassi.

Per semplicità espositiva, chiarezza per ogni altro utilizzo necessario agli organi della procedura vengono sintetizzati i singoli valori di realizzo disaggregati:

N. -	BENI MOBILI	SEDE	VALORE STIMATO REALIZZO
4C	BILANCIA PRIM-L 1520/3000 PESATURA OLIVE CORIGLIANO	CORIGLIANO	€ 1.152,00
5C bis	8 EMPILATTINE E BOTTIGLIE MOD RL-PLUS 01 MAT 122013 CON BILANCIA PMA-X 30 24/10 KG VISORE 070B PORTATA 3/6/10 KG	CORIGLIANO	€ 1.512,00
6C	FARDELLARICE MANNARA - SENZA ETICHETTA VC=0 CON CRITTTICITA'	CORIGLIANO	€ 800,00
8C	LOTTO DI CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L N.36	CORIGLIANO	€ 3.600,00
13C	STIGLIATURE 13 CAMAPATE A 3 PIANI STABILMENTE SALDATI ALLA STRUTTURA	CORIGLIANO	€ 325,00
17C	NO2 CARRELLI IN ECO CON RUOTE 1*1MT	CORIGLIANO	€ 32,50
19C	BILANCIA CLASSICA NON FUNZIONANTE	CORIGLIANO	€ 6,50
27C	SCRIVANIA IN ALLUMINIO CON SEDIA	CORIGLIANO	€ 6,50
28C	TAVOLO DA LAVORO IN ACCIAIO INOX CON RUOTE	CORIGLIANO	€ 65,00
31C	NO1 CONTENITORI IN PLASTICA BLU DA CIRCA 35 KG	CORIGLIANO	€ 32,50
32C	GABBIA IN ALLUMINIO CON CONTENITORE IN PLASTICA BIANCO 1200KG 2012	CORIGLIANO	€ 32,50
34C	CARRELO IN ECO CON RUOTEC	CORIGLIANO	€ 32,50
35C	CASSA IN PLASTICA OLIVE	CORIGLIANO	€ 13,00
36C	ATTREZZATURA E MOBILIO PUNTO VENDITA	CORIGLIANO	€ 325,00

## 7.1 CONCLUSIONI VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO

Lo scrivente, per quanto detto e richiamato nei capitoli precedenti ritiene congruo attribuire ai beni mobili individuati e descritti, a lotto unico, *nello stato di fatto in cui si trovano (as is)*, senza nessuna forma di garanzia, un valore di presumibile realizzo, pari ad € 7.935,00 oltre imposte e spese di trasferimento come per legge, se dovute; spese di smontaggio e trasporto a carico dell'aggiudicatario.

La documentazione utilizzata e non allegata resta depositata presso il sottoscritto perito che ritiene così di aver esaurito il proprio incarico.

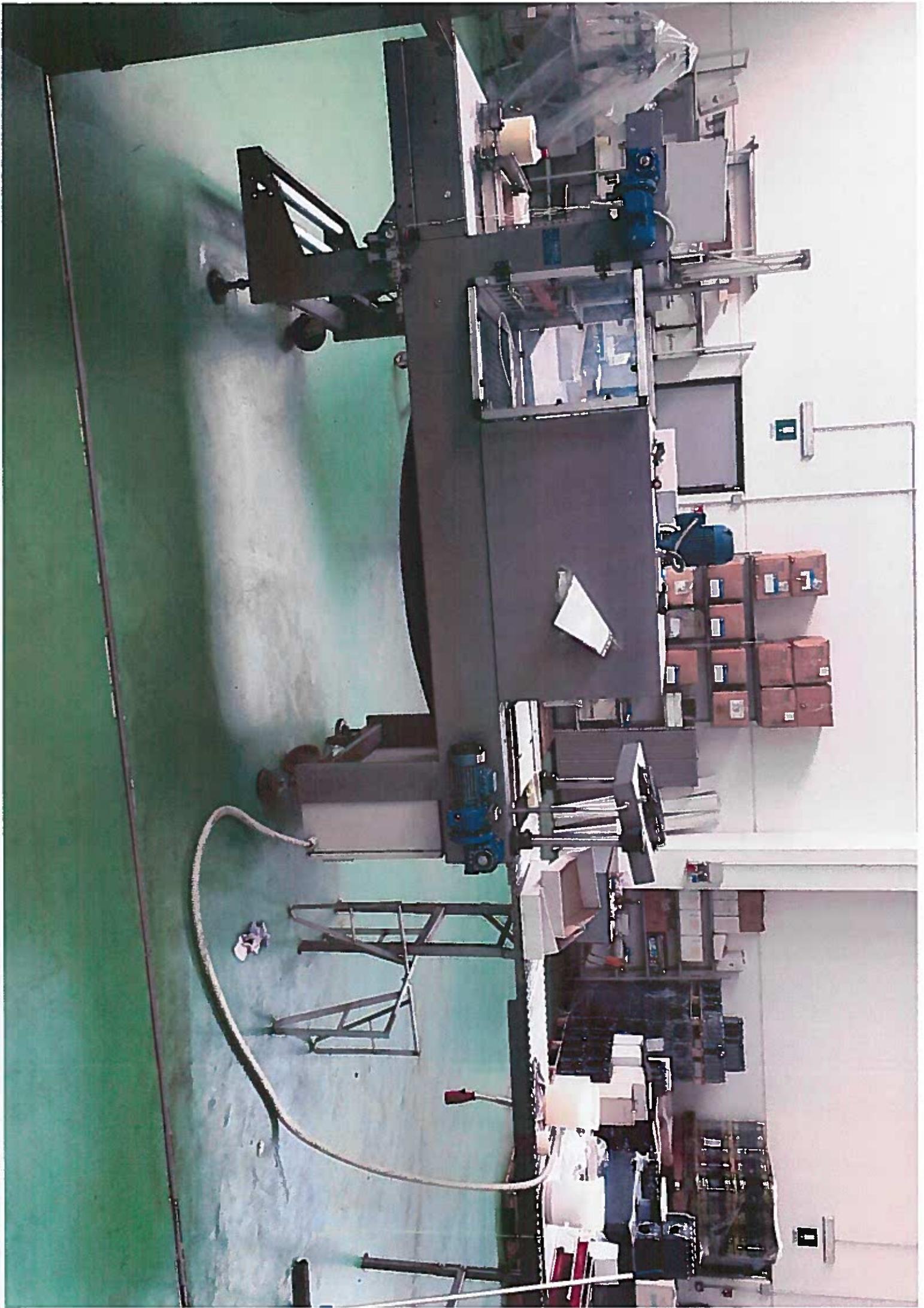
Foligno, 5 maggio 2020

  
Dott. Mauro Cesarni  
Stampa circolare: *DEPARTMENT OF COMMERCIAL LAW - FOLIGNO*











P.	M.	A.	N.	A.	R.	A.
&	F.	I.	G.	L.	I.	Srl

NOCERA SUPERIORE (SA) - ITALY  
Tel. 081.925925

Matr. 20

Anno 2000

COSTRUZIONI MECCANICHE















REGISTRAZIONE  
8426

TARA Kg 58

292764150  
1987700001













