

RELAZIONE ESTIMATIVA SUL POSSIBILE VALORE DI REALIZZO DI UN LOTTO DI BENI MOBILI (IMPIANTI OLEARI, IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO, SISOS ED ELEVATORI) di proprietà della "LCA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA" SITUATI NELLA SEDE DI MARTANO E NELLA SEDE DI CORIGLIANO (LE).

COMMITTENTE

LCA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE SOCIETÀ 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

CCIAA il 17/09/2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Stefano Mazzuoli

Incaricato

Dott. Mauro Cesarini



INDICE

1) PREMessa: INCARICO PROFESSIONALE

2) FINALITA', LIMITAZIONI e OGGETTO DEL PRESENTE

3) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

3.1 IMPIANTI MOLITURA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE (Martano e Corigliano)

3.1.2 IMPIANTI MOLITURA DESCRIZIONE E STORIA

3.2 IMPIANTO DEPOSITO STAZIONAMENTO OLIO CORIGLIANO

3.3 ALTRI BENI CORIGLIANO - Martano

4) CRITERIO DI VALUTAZIONE

5) INDIVIDUAZIONE E STIMA A VALORE DI MERCATO DEI BENI

5.1 UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

5.2 DESCRIZIONE DEI CONTI E LORO ELENCAZIONE.

5.2.1 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO IMPIANTI PIERALISI A CICLO CONTINUO
PER MOLITURA OLIVE MARTANO E CORIGLIANO

5.2.2 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
CORIGLIANO.

5.2.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALTRI BENI MARTANO CORIGLIANO.

5.3 CONCLUSIONI VALORE DI MERCATO

6) VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO

6.1 CONCLUSIONI VALORE PRESUMIBILE REALIZZO

ALLEGATI: CD FOTO

1) INVENTARIO PANIERE BENI MOBILI

2) LAYOUT

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 gli impianti oleari ed altri 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, il giorno 02/10/2018 e il giorno 12/12/2018 a Martano ed 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.	ATTREZZATURE E IMPIANTI	SEDE	CLASSIFICAZIONE
6a	N.03 SILOS OLIO DE SILLA DA 20.000 LT CONTRASSEGNA TI DA N.13,14 E 15 - DEPOSITO SILOS OLIO	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
6b	N.08 SILOS OLIO DE SILLA DA 5.000 LT CONTRASSEGNA TI DA N. 1 A N.8 - DEPOSITO SILOS OLIO	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
6c	N.04 SILOS OLIO DA 10.000 DE SILLA LT CONTRASSEGNA TI DAL N.9 AL N.12 - DEPOSITO SILOS OLIO	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
9a	N.02 FIORETTATI DA 3000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.35 E N.31	MARTANO	SILOS
9b	N.01 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 5000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.23 E N.24	MARTANO	SILOS
9c	N.02 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 2900 LT CONTRASSEGNA TI CON N.28 E N.26	MARTANO	SILOS
9d	N.01 FIORETTATO DA 1500 LT CONTRASSEGNA TI	MARTANO	SILOS

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 anche richiamato nell'incarico assegnato.

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 Cespi Ammortizzabili aggiornato al 31/12/2017.

				CON N.36 E N.36
13	MULETTO ELETTRICO NON FUNZIONANTE LINDE E122-02 SERIE H2X324500096 ANNO 2005	MARTANO	ELEVATORE	
14	CARELLO ELEVATORE HYSTER 2.5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA L177B37284K CE; DEASEL-COMPLETO DI MONTANTE SIN H 4830, TRASLATORE - FORCHE DA MMA1200 - SEMICABINA - GRUPPO VALVOLE A QUATTRO VIE - LUCE GIALLA LAMPEGGIANTE - SEGNALETTORE ACUSTICO DI RETROMARCIA	MARTANO	ELEVATORE	
19	N02 IMPIANTI (LINEE DI PRODUZIONE COMPLETE) PIERAUSI MOUTURA OVO	MARTANO	IMPIANTO FRANTUMAZIONE OVO	
1C	IMPIANTO DEPOSITO STAZIONAMENTO Olio 18 silos da 300 hl + 6 silos da 100 hl offre impianto carico e scarico	CORIGLIANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO Olio	
3C	N01 IMPIANTO LINEA DI PRODUZIONE COMPLETE) PIERAUSI DA 20 Q/L/H	CORIGLIANO	IMPIANTO FRANTUMAZIONE OVO	
12C	ELEVATORE ELETTRICO LINDE MODELLO E14 MAT H2X386T0145 DEL 2006 FUNZIONANTE CON CARICABATTERIE NUOVA ELETTRA MICRO	CORIGLIANO	ELEVATORE	



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 (o permanenza) 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;
- 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 singole componenti degli impianti, in particolare per gli impianti di molitura *Pieralisi*, estrapolati dai layout a disposizione della procedura, rappresenta solamente un approfondimento tecnico descrittivo, pertanto il bene unitamente inteso viene acquistato "a corpo" nello stato di fatto (con gli elementi presenti) e di diritto in cui si trova ed eventuali quanto possibili differenze su quantità e/o discrasie su codici e modelli dei singoli elementi, non potranno costituire motivo per differenze di prezzi.

3) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

I beni oggetto della presente sono tutti i beni mobili presenti nello stabilimento di Martano (Oleificio) e nello stabilimento di Corigliano (Oleificio).

Al fine di individuare in maniera corretta i beni oggetto del presente lo scrivente ha proceduto all'analisi del libro cespiti e dei mastini contabili; da un punto di vista contabile il valore di detti beni risulta inserito al conto Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020); i cui valori (in esso trasfusi) rivengono dalle sottoclassi in seguito elencate e numerate dallo scrivente dalla A alla I, rinvenibili dal libro cespiti. Il valore espresso in tale conto rappresenta un valore globale di tutti gli impianti di proprietà della cooperativa pertanto si è proceduto ad estrapolare quelli 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) ma segue piuttosto ed è espressiva del programma di contributi percepiti; In particolare si hanno le seguenti sotto-classi del conto:

- 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 Impianti 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)

3.1 IMPIANTI MOLITURA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - Bene 19 Martano e Bene 3C CORIGLIANO.

Al fine di dare contezza economica al valore degli impianti più significativi del paniere individuati nel Bene 19 presente a Martano e Bene 3C presente a Corigliano lo scrivente ha provveduto ad individuare prima la sottoclasse di riferimento e poi ad estrapolare dall'elenco dei cespiti presenti nel libro cespiti, con le eccezioni che di volta in volta verranno evidenziate, i singoli beni oggetto del presente. I valori degli impianti di molitura

per la produzione di olio sono racchiusi nella sottoclasse I) Macchinari Operativi e Impianti Pif Olio (Martano Corigliano). Ordinate per fornitore e puntualmente riportate da elenco come da cespiti viene riprodotta la sottoclasse individuata:

Descrizione	Fornitura	Importo	BENE - LUOGO
-------------	-----------	---------	--------------

31-dic-10	Acc.to su fomil. attrezza. re informatiche	Centro Studi e ricerche s.r.l.	€ 10.000,00
16-mag-11	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 15.000,00
23-ott-11	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 6.000,00
9-ago-12	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 5.000,00
15-ott-12	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 6.000,00
28-gen-13	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 5.000,00
27-ago-13	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 3.000,00
4-mar-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 5.000,00
6-ago-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 5.000,00
1-ott-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 2.000,00
30-ott-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 3.500,00
30-ott-15	Saldo attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 6.100,00
10-lug-13	Bilance	Bilancial Sud	€ 4.200,00
2-mag-13	Fornitura terminale+ stampante nastro	Bilancial Sud	€ 3.200,00
22-dic-11	Configurazione rete dati	Anet s.r.l.	€ 5.000,00
23-dic-11	Centralino telefonico 22 postaz. nli	Anet s.r.l.	€ 7.500,00
31-ott-12	Acc.to compressore (20% prevu)	Simal srl	€ 2.542,00
31-dic-12	Saldo per compressore	Simal srl	€ 10.000,00
30-dic-11	Fotocopiatrice multifunzione CHIOCCERA	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 3.168,00
1-feb-12	acc.to impianti oleificio	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00
25-mag-12	Acc.to macchina olio	Pieralisi s.p.a.	€ 400.000,00
19-lug-12	acc.to impianti oleificio	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00
19-lug-12	Acc.to su fornitura macchinari	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00
31-ago-12	a saldo per fornitura macchine oleate	Pieralisi s.p.a.	€ 450.000,00
31-ago-12	a saldo per fornitura macchine oleate	Pieralisi s.p.a.	€ 250.000,00
18-mar-13	Acc.to linea imbottigliamento	Polaris	€ 19.000,00
22-mag-12	Saldo linea imbottigliamento	Polaris	€ 146.000,00
4-ott-12	II Acc.to su fornitura 18 silos 300nl	O.F.M. Omclina Martella	€ 28.000,00
29-dic-12	Saldo 2 silos nli 100 / 7 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 7.200,00
4-gen-13	III Acc.to su fornitura 18 silos 300nl	O.F.M. Omclina Martella	€ 60.000,00
30-gen-13	Saldo 2 silos nli 100 / 3 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 13.600,00
2-feb-13	Saldo 2 silos nli 100 / 8 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 48.000,00
18-mar-13	Acc.to linea imbottigliamento	Polaris	€ 19.000,00
22-mag-12	Saldo linea imbottigliamento	Polaris	€ 146.000,00
4-ott-12	II Acc.to su fornitura 18 silos 300nl	O.F.M. Omclina Martella	€ 28.000,00
29-dic-12	Saldo 2 silos nli 100 / 7 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 7.200,00
4-gen-13	III Acc.to su fornitura 18 silos 300nl	O.F.M. Omclina Martella	€ 60.000,00
30-gen-13	Saldo 2 silos nli 100 / 3 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 13.600,00
2-feb-13	Saldo 2 silos nli 100 / 8 silos nli 300	O.F.M. Omclina Martella	€ 48.000,00

Dalla presente elencazione vengono estromesse le voci annoverate come attrezzature informatiche in quanto non rientranti nel lavoro peritale che ci occupa come da elenco:

31-dic-10	Acc.to su fomil. attrezza. re informatiche	Centro Studi e ricerche s.r.l.	€ 10.000,00
2-feb-11	fornitura attrezza. re informatiche	Centro Studi e ricerche s.r.l.	€ 72,50
28-ago-14	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 3.000,00
4-mar-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 5.000,00
6-ago-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 5.000,00
1-ott-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 2.000,00
30-ott-15	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 3.500,00
30-ott-15	Saldo attrezza. re informatiche	Scarpino - Centro Studi	€ 6.100,00
16-mag-11	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 15.000,00
23-ott-11	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 6.000,00
30-dic-11	Fotocopiatrice multifunzione CHIOCCERA	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 3.168,00
9-ago-12	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 5.000,00
15-ott-12	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 6.000,00
2-gen-13	Acc.to su fornitura attrezza. re informatiche	Scarpino Giuseppe - Centro Studi	€ 5.000,00

Si procede con l'individuazione degli impianti di molitura suddividendoli per le diverse sedi di Seclì e Martano dandone la relativa valutazione in modo da individuare il valore dei due reali esistenti cuspidi:

1) BENE 19) Impianto di molitura olio Martano (N.2 linee di produzione una da 30 q.li/h e una da 20 q.li/h) -

2) BENE 30) Impianto di molitura olio Corigliano (N.01 linea di molitura da 20 q.li/h)

Per un migliore approfondimento tecnico viene nel seguito proposta la specificazione dei componenti degli impianti come individuati nel layout:

IMPIANTO IERALISI A CICLO CONTINUO PER MOLITURA OLIVE MARTANO
(N.2 LINEE DI PRODUZIONE una da 30q.li/h una da 20 q.li/h)

N°	DESCRIZIONE	Q.li ³	KW INSTALL.
1	ELEVATORE A NASTRO L = 6,50 mcs CON TRAMOGGIA + RIALZO	1	0,75
2	DEFOGLIATORE	1	2,2
3	LAVATRICE MOD. IUNBO	1	7,9
4	GRUPPO VASCHE DI DECANTAZIONE (ESISTENTI)	3	
5	ELEVATORE A COCLEA PER OLIVE L = 3,60 mcs	1	1,1
6	FRANGITORE HP 30	1	24
7	FRANGITORE	1	1,15
8	GRANOLIATORE MOD. SIMPLEX 5 CON VASCHE DA 700 lt. CAD.	1	5,3
9	POMPA MONO F.60	1	1,1
10	ESTRAITTORE CENTRIFUGO MOD. VANGUARD 4702	1	22
11	VASCINETTA VIBROFILTRO	1	0,5
12	GRUPPO POMPE ALIMENTAZIONE SEPARATORI	1	2
13	SEPARATORE ALIMENTAZIONE SEPARATORI	2	0,6
14	SEPARATORE VERTICALE MOD. BRAVO	2	5,5 x 4
15	COCLEA SANSA L = 7,00 mcs D.250 INT.	1	1,95
16	COCLEA SANSA L = 6,50 mcs D.250 INT. + GIUNTO	1	1,65
17	COCLEA SANSA L = 8,00 mcs D.250 INT.	1	1,85
18	ELEVATORE A COCLEA PER SILOS	1	4
19	SILOS SANSA (MANCANTE)		
20	CALDAIA MOD. LAMBORGHINI PRFX H 90	1	1
21	PANNELLO TERMICO PER SIMPLEX	1	2
22	QUADRO ELETTRICO SEZ. LAVAGGIO	1	11

1	ELEVATORE A NASTRO L = 6,50 mt CON TRAMOGGIA + RIALZO	1
2	DEFOGLIATORE	1
3	LAVATRICE MOD. JUMBO	1
4	GRUPPO VASCHE DI DECANTAZIONE	1
5	ELEVATORE A COCLEA PER OLIVE L = 3,50 mt	1
6	FRANGITORE HP 30	1
7	BANCO FRANGITORE	1
8	GRAMOLATORE MOD. SIMPLEX 5 CON VASCHE DA 700 kg CAD.	1
9	POMPA MONO P. 50	1
10	ESTRATTORE CENTRIFUGO MOD. VANGUARD 4702	1
11	VASCIETTA VIBROFILTRO	1
12	GRUPPO POMPE ALIMENTAZIONE SEPARATORI	1
13	SERBATOIO ALIMENTAZIONE SEPARATORI	2
14	SEPARATORE VERTICALE MOD. BRAVO	2
15	COCLEA SANSA L = 2,50 mt D 250 EST	1
16	COCLEA SANSA L = 2,50 mt D 250 EST + GIUNTO	1
17	ELEVATORE A COCLEA PER SANSA L = 7,00 mt D 250 FLANGIATO	1
18	COCLEA SANSA L = 4,00 mt D 250 EST.	1
19	PANNELLO TERMICO	1
20	CALDAIA MOD. LAMBORGHINI PREX H 90	1
21	GRUPPO PENSILINE PASSAGGIO CAVI	1



L'IMPIANTO PIERALISI A CICLO CONTINUO PER MOLITURA OLIVE CORIGLIANO (N.1 LINEE DI PRODUZIONE DA 20 Q.L./H)

23	QUADRO ELETTRICO SEZ. GRAMOLAZIONE - CENTRIFUGAZIONE	1	82
24	ELEVATORE A NASTRO L = 9,00 mt CON TRAMOGGIA + RIALZO	1	1
25	DEFOGLIATORE	1	2,2
26	INDUSPIETRATORE	1	8
27	LAVATRICE MOD. JUMBO + GRUPPO VASCHE DI DECANTAZIONE N. 3	1	7,9
28	ELEVATORE A COCLEA PER OLIVE L = 3,50 mt	1	1,1
29	FRANGITORE HP 50	1	39
30	GRAMOLATORE MOD. 1 C 900	1	2
31	POMPA A PISTONE P. 150 S.E.	1	4
32	GRAMOLATORE MOD. 3 C 900 TIPO SPAGNA	1	5,5
33	POMPA MONO P. 50	1	2,2
34	ESTRATTORE CENTRIFUGO MOD. VANGUARD 4703	1	30
35	VASCIETTA VIBROFILTRO	1	0,5
36	GRUPPO POMPE ALIMENTAZIONE SEPARATORE	1	2
37	SEPARATORE VERTICALE MOD. VALENTE CON GRUPPO SERBATOIO	2	12
38	COCLEA SANSA L = 3,50 mt D 250 INT.	1	18,5
39	CALDAIA MOD. LAMBORGHINI PREX H 90	1	1
40	PANNELLO TERMICO PER GRAMOLE SPAGNA	1	2,5
41	QUADRO ELETTRICO SEZ. LAVAGGIO	1	19,5
42	QUADRO ELETTRICO SEZ. GRAMOLAZIONE - CENTRIFUGAZIONE	1	101

Si evidenzia sin da subito che d'impostazione del libro cespiti, anche in questa situazione, non tiene in considerazione l'allocazione fisica degli impianti: delle tre linee di produzione rimaste, due sono situate all'interno dell'Oleificio nella sede di Martano (una piccola da 20 q/h e quella grande da 30 q/h) e una piccola nella sede di Corigliano (da 20 q/h) come più grande (da 30 q.li l'ora) aveva un valore storico di € 350.000.

La fornitura completa aveva un valore pari ad € 1.250.000 euro per le 4 linee di cui le 3 gemelle più piccole (da 20 q.li l'ora), con valore storico di € 300.000 ciascuna mentre quella cespiti riprodotto (sottolineatura in rosso).

L'ordine iniziale era stato fatto per 4 linee di molitura complete una da 30 q.li l'ora e tre da 20 q.li/h; dalle risultanze contabili si evince, dato confermato in sede di sopralluogo dalle informazioni fornite dagli organi della cooperativa, che una linea da 20 q.li l'ora fu restituita al fornitore per un valore contabile di € 300.000 come si evince anche dallo stralcio del libro anche provveduto al montaggio delle linee di produzione.

Gli impianti di molitura dell'olio furono acquisiti dalla cooperativa nell'anno 2012 attraverso il piano finanziato Pif Olio. La *Pieralisi Spa* oltre a fornire i componenti degli impianti ha cui scorre la linfa delle piante, facendo morire interi uliveti.

Gli impianti risultano, dalle informazioni assunte, funzionanti e senza criticità; non sono state operate prove funzionali, i beni sono valutati e verranno acquisiti sotto la clausola as is; gli impianti sono in buono stato di conservazione e di discreta qualità; risultano in linea con l'evoluzione tecnologica anche se non rappresentano l'ultima novità della gamma essendo attualmente andati fuori produzione. La casa produttrice, *Pieralisi Spa*, azienda a livello nazionale garantisce un servizio di assistenza anche se, specialmente in Puglia, ha dovuto decentrare i responsabili di zona all'estero, vista la forte crisi del settore causata dalla diffusione della Xylella, un batterio che vive all'interno del legno e che ostruisce le "vene" in

3.1.2 IMPIANTI MOLITURA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE DESCRIZIONE E STORIA

L'elencazione proposta viene schematizzata negli allegati con i relativi layout.

22	QUADRO ELETTRICO SEZ. LAVAGGIO	1
23	QUADRO ELETTRICO SEZ. GRAMOLAZIONE - CENTRIFUGAZIONE	1

anticipato. Allo stato attuale pertanto si presume che il costo storico delle attuali 3 linee (2 situate nello stabilimento di Martano e una in quello di Corigliano) è pari ad € 950.000,00.

Dall'analisi del libro cespiti consegnato alla procedura aggiornato alla data del 31.12.2017 si evince che il fondo ammortamento accantonato a quella data ha un valore di € 90.500; pertanto il valore contabile dei due impianti a quella data è pari ad € 859.500.

Dall'analisi dei singoli anni ammortizzati si evince che oltre al primo anno 2012 anche gli anni successivi fino al 2015 il coefficiente fissato al 5% è stato ridotto al 2,5%; nel 2016, anno di restituzione di una delle quattro linee di produzione acquistate, il 31.12.2016 (così riporta il libro cespiti), il coefficiente viene ulteriormente ridotto ancora alla metà pertanto il residuo valore viene negli anni avvenire (fino al 2017) ammortizzato al 1,25%; al 31.12.2016 viene stornato il valore della restituzione pari a 300.000 dal costo ed € 27.000 direttamente dal fondo come da prospetto che segue:

Data acquisto	Descrizione	Formitore	Importo	Fondo AL 31/12/2017	VC
1-feb-12	acc.to impianti oleificio	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00	€ 5.000,00	€ 45.000,00
25-mag-12	Acc.to macchine olio	Pieralisi s.p.a.	€ 400.000,00	€ 40.000,00	€ 360.000,00
16-lug-12	acc.to impianti oleificio	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00	€ 5.000,00	€ 45.000,00
19-lug-12	Acc.to su fornitura macchinari	Pieralisi s.p.a.	€ 50.000,00	€ 3.750,00	€ 46.250,00
31-ago-12	a saldo per fornitura macchine oleific	Pieralisi s.p.a.	€ 450.000,00	€ 45.000,00	€ 405.000,00
31-ago-12	a saldo per fornitura macchine oleific	Pieralisi s.p.a.	€ 250.000,00	€ 18.750,00	€ 231.250,00
31-dic-16	Restituzione linea Pieralisi	Pieralisi s.p.a.	-€ 300.000,00	-€ 27.000,00	-€ 273.000,00
			€ 950.000,00	€ 90.500,00	€ 859.500,00

Allo stato dei fatti e nella situazione contingente il valutatore non ritiene che il valore contabile riportato, tra l'altro aggiornato alla data del 31.12.2017, possa esprimere in maniera corretta un valore contabile appropriato degli impianti in trattazione, senza considerare il fatto poi che le tre linee esistenti dovrebbero, per una maggior chiarezza, costituire due cespiti distinti, se non altro per rispettare l'allocazione fisica (due linee sono a Martano e una a Corigliano) e permettere se necessario una vendita disgiunta degli stessi.

Detto questo il sottoscritto, ha ritenuto di rettificare il valore contabile espresso, con il valore contabile *riveniente da un normale procedimento di ammortamento del costo storico al coefficiente del 5%*; pertanto lo scrivente ha provveduto a ricalcolare extra-contabilmente il piano di ammortamento, aggregando le singole voci elencate nel libro cespiti come sopra riportate, suddividendo detti valori per i due diversi cespiti come effettivamente esistenti, ovvero:

22-mag-12	Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Martita	€ 28.000,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
4-ott-12	II° Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Martita	€ 40.000,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
29-dic-12	Saldo 2 silos hl 100 / 7 silos hl 300	O.F.M. Officina Martita	€ 7.200,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
4-gen-13	III° Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Martita	€ 60.000,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
30-gen-13	Saldo 2 silos hl 100 / 3 silos hl 300	O.F.M. Officina Martita	€ 13.600,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
2-feb-13	Saldo 2 silos hl 100 / 8 silos hl 300	O.F.M. Officina Martita	€ 48.000,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO
28-giu-13	Impianto carico/scarico coll.to silos	O.F.M. Officina Martita	€ 15.700,00	IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO

Propedeutico all'impianto di frantumazioni olio risulta l'impianto di deposito stazionamento olio per l'oleificio di Corigliano. Lo stesso contabilmente inserito nell'elencazione del libro cespiti tra Macchinari e Impianti PIF Olio (Martano Corigliano) nel foglio "Macchinari patto olive 2009" continuazione a livello contabile della sotto-classe I) vista in precedenza del conto Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020) di cui viene riprodotto stralcio del libro cespiti.

3.2 IMPIANTO DEPOSITO STAZIONAMENTO OLIO CORIGLIANO - BENE 1C

L'IMPIANTO MOLITURA OLIVE MARTANO (N.2 LINEE DI PRODUZIONE) ha un valore contabile rideterminato pari ad € 471.250

L'IMPIANTO MOLITURA OLIVE CORIGLIANO (N.1 LINEE DI PRODUZIONE) ha un valore contabile rideterminato pari ad € 217.500

data odierna (31.12.2018) si evince che

Dal procedimento di ammortamento simulato a partire dal 2013 (anno di ultimazione del cespiti) con il coefficiente del 5% utilizzato dalla cooperativa ancora in bonis (ridotto al 50% per il primo anno), viene espresso un rettificato valore dei cespiti come sopra definiti alla data odierna (31.12.2018) si evince che

DATA	Descrizione	Importo	Fondo RIDETERMINA TO AL 31/12/2018	VALORE CONTABILE RIDETERMINATO	% Am.to
01/01/2013	IMPIANTO MOLITURA OLIVE MARTANO N.2 LINEE DI PRODUZIONE	€ 650.000,00	€ 178.750,00	€ 471.250,00	5%
01/01/2013	IMPIANTO MOLITURA OLIVE CORIGLIANO N.1 LINEE DI PRODUZIONE	€ 300.000,00	€ 82.500,00	€ 217.500,00	5%

Lo stesso ha provveduto altresì ad attualizzare il valore al 31.12.2018 come riportato nella scheda seguente:

- 1) Impianto di molitura olio Martano (N.2 linee di produzione una da 30 q.li/h e una da 20 q.li/h)
- 2) Impianto di molitura olio Corigliano (N.01 linea di molitura da 20 q.li/h)

Lo stesso risulta composto da n.18 silos da 300 hl, 6 silos da 100 hl collegati tra loro attraverso impianto (tubazioni) di carico e scarico.

Vengono rinnovate le perplessità espresse in ordine al libro cespiti e all'applicazione dei coefficienti con le sottolineate conseguenze in termini di valori contabili. Onde evitare forvianti appesantimenti lo scrivente ha provveduto extra contabilmente ad aggiornare e rettificare il valore contabile esattamente come nel paragrafo precedente. Dal procedimento di ammortamento simulato a partire dal 2013 (anno di ultimazione del cespiti) con il coefficiente del 5% (ridotto al 50% per il primo anno), come applicato dall'azienda ancora in bonis, il valore contabile dei cespiti come sopra definiti alla data odierna (31.12.2018) viene raffigurato nella presente tabella:

DATA	Descrizione	Fornitore	VC	aliquota % am.to
22-mag-12	Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Marotta	20.300,00 €	5,00
4-ott-12	II° Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Marotta	29.000,00 €	5,00
29-dic-12	Saldo 2 silos hl 100 / 7 silos hl 300	O.F.M. Officina Marotta	5.220,00 €	5,00
4-gen-13	III° Acc.to fornitura 18 silos 300hl	O.F.M. Officina Marotta	43.500,00 €	5,00
30-gen-13	Saldo 2 silos hl 100 / 3 silos hl 300	O.F.M. Officina Marotta	9.860,00 €	5,00
2-feb-13	Saldo 2 silos hl 100 / 8 silos hl 300	O.F.M. Officina Marotta	34.800,00 €	5,00
28-giu-13	impianto carico/scarico coll.to silos	O.F.M. Officina Marotta	11.382,50 €	5,00

Il valore contabile rideeterminato risulta pari ad € 154.062,50.

3.3 ALTRI BENI CORIGLIANO - MARTANO

Si procede ad elencare gli altri beni presenti nel lotto da valutare:



N°	ATTREZZATURE E IMPIANTI	SEDE	CLASSIFICAZIONE
6a	N.03 SILOS OVO DE SILLA DA 20.000 LT CONTRASSEGNA TI DA N.13,14 E 15 - DEPOSITO	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OVO
6b	N.08 SILOS OVO NON ASPORTABILI COME DA LAYOUT N.04 SILOS OVO DA 10.000 DE SILLA LT CONTRASSEGNA TI DA N.1 A N.8 - DEPOSITO SILOS OVO NON ASPORTABILI COME DA LAYOUT	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OVO
6c	N.04 SILOS OVO DA 10.000 DE SILLA LT CONTRASSEGNA TI DAL N.9 AL N.12 - DEPOSITO SILOS OVO COME DA LAYOUT	MARTANO	IMPIANTO STAZIONAMENTO OVO
9a	N.02 FIORETTATI DA 3000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.35 E N.31	MARTANO	SILOS
9b	N.02 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 5000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.23 E N.24	MARTANO	SILOS
9c	N.02 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 2900 LT CONTRASSEGNA TI CON N.28 E N.26	MARTANO	SILOS
9d	N.01 FIORETTATO DA 1500 LT CONTRASSEGNA TI CON N.36 E N.36	MARTANO	SILOS
13	MULETTO ELETTRICO NON FUNZIONANTE UNDE E12Z-02 SERIE H2X324500096 ANNO 2005	MARTANO	ELEVATORE
14	ELEVATORE HYSTER 2.5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA L177B37284K CE, DEASEL, COMPLETO DI MONTANTE SIN H 4830, TRASLATORE - FORCHE DAMM1200 - SEMICABINA - GRUPPO VALVOLE A QUATTRO VIE - LUCE GIALLA	MARTANO	ELEVATORE
12c	ELEVATORE ELETTRICO UNDE MODELLO E14 MAT H2X386T0145 DEL 2006 FUNZIONANTE CON CARICABATTERIE NUOVA ELETTRA MICRO	CORIGLIANO	ELEVATORE

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 azienda¹ e/o rami di essa.

I beni oggetto di valutazione del presente elaborato sono di proprietà della richiamata cooperativa. Esaminando pertanto la duplice finalità del presente lavoro², 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, (beni elencati al paragrafo 3.3), quello 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, dai quali vengono così desunti i valori stimativi dettati dal mercato; diversamente, nel caso in cui, vista la specificità (e unicità) di alcuni beni in questione (beni descritti nel cap 3.1 e 3.2), non sia stato possibile procedere in tal senso, i valori contabili rettificati verranno trasformati in valori di mercato attraverso il *procedimento dell'ammortamento civilistico* applicando un coefficiente ritenuto dal valutatore idoneo ad esprimere tale grandezza con riduzione del 50% per il primo anno di entrata in funzione.

Determinato il presumibile valore di mercato tali valori verranno parametrizzati al caso

¹ La valutazione di un complesso aziendale è un'operazione complessa, che pone il professionista incaricato davanti alla necessità di compiere delle scelte metodologiche e prospettive, anche in relazione alle finalità che si devono perseguire. L'iterante non risulta, per stabilire il criterio di valutazione, il fatto che la stima riguarda i beni di una società con forte perdita pregressa sottoposta a procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa, D.L. 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.

² Ovvero la *anche possibile determinazione del valore della parte di capitale espresso come il patrimonio che scaturisce dalla somma di valori allegati 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.

³ 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.

Nel presente capitolo, si procede all'individuazione del valore di mercato attraverso i criteri di cui al capitolo precedente e all'esposizione della stima del presumibile prezzo di mercato dei singoli beni. Ove possibile, nel caso dei beni valutati con il criterio della stima comparata, viene fatto riferimento a valori pubblicati da specialisti del settore, ricordando che i beni così individuati sono generalmente revisionati, mantenuti e pronti per il lavoro (ricondizionati), con annessi periodi di garanzia sull'usato (nella maggior parte dei casi); vengono altresì prese in debita considerazione informazioni reperite durante il sopralluogo fornite dagli ex organi dirigenziali e ex dipendenti della cooperativa presenti alle operazioni inventariali. Al fine di non appesantire la trattazione si è provveduto a sintetizzare il lavoro fatto riportando i valori individuati in apposite tabelle. Qualora all'interno della classe ci fosse un bene di rilevante importanza verrà dato menzione e fornita una descrizione più accurata dello stesso. Tutti i beni sono comunque visibili nei reperti fotografici allegati.

5- INDIVIDUAZIONE E STIMA A VALORE DI MERCATO DEI BENI

È 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 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 rappresentino un unico cespite o comunque un unico bene funzionalmente inteso gli stessi verranno opportunamente aggregati nel corso del presente lavoro.

contingente attraverso un fattore di svalutazione ritenuto congruo dal valutatore³ 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.

5.1 UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

In ordine all'ubicazione dei beni oggetto del presente lavoro, si precisa che tutti i beni descritti sono situati, principalmente, all'interno dei compendi immobiliari di proprietà della cooperativa siti in Martano e a Corigliano come risulta dalla tabella iniziale al cap. 2.

5.2 VALUTAZIONE ATTRAVERSO IL CRITERIO DELL'AMMORTAMENTO CIVILISTICO.

Le poste contabili che rappresentano questo paniere di beni mobili (impianti) sono quelle viste in precedenza: in particolare il conto Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020) è espressione di elementi della sotto-classe I) Macchinari Operativi e Impianti Pif Olio (Martano Corigliano).

5.2.1 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO IMPIANTI PIERALISI A CICLO CONTINUO PER MOLITURA OLIVE MARTANO E CORIGLIANO

Al fine di adeguare i valori contabili come sopra rideterminati 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 civilistico 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, per i due i diversi cespiti effettivamente esistenti abbiamo:

DATA	Descrizione	Importo	Fondo STIMATO AL 31/12/2018	VALORE STIMATO DI MERCATO	% Am.to
01/01/2013	IMPIANTO MOLITURA OLIVE MARTANO N.2 LINEE DI PRODUZIONE	€ 650.000,00	€ 357.500,00	€ 292.500,00	10,00%
01/01/2013	IMPIANTO MOLITURA OLIVE CORIGLIANO N.1 LINEE DI PRODUZIONE	€ 300.000,00	€ 165.000,00	€ 135.000,00	10,00%

Dal procedimento di ammortamento simulato a partire dal 2013 (anno di ultimazione del cespiti) con il coefficiente di ammortamento del 10% (ridotto al 50% per il primo anno),

considerato dallo scrivente criterio idoneo per esprimere un presumibile valore di mercato dei cespiti come sopra definiti alla data del 31.12.2018 si evince che

L'IMPIANTO MOLITURA OLIVE MARTANO (N.2 LINEE DI PRODUZIONE) ha un valore stimato di mercato pari ad € 292.500.

L'IMPIANTO MOLITURA OLIVE CORIGLIANO (N.1 LINEE DI PRODUZIONE) ha un valore stimato di mercato pari ad € 135.000.

Tali valori a pare dello scrivente possono essere assunti nell'ipotesi di permanenza del bene nell'allocazione attuale e sono considerati al netto di imposte e oneri di trasferimento se dovute come per legge.

5.2.2 STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO IMPIANTO STAZIONAMENTO OLIO CORIGLIANO.

Al fine di adeguare i valori contabili come rideterminati 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 civilistico 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 cespiti effettivamente esistente abbiamo:

Anno	Descrizione	Fornitore	PRESUM VALORE MERCATO AL 31.12.2018	% AMM.TO
2013	18 silos da 300 hl + 6 silos da 100 hl	O.F.M. Officina Martotta	€ 88.560,00	10,00
2013	impianto carico scarico	O.F.M. Officina Martotta	€ 7.065,00	10,00
			€ 95.625,00	

5.2.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALTRI BENI MARTANO CORIGLIANO.

Attraverso il criterio della stima comparata i valori di mercato per i restanti beni vengono così riassunti:



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 simili a quelle di attrezzature nuove e pertanto non sono stati rilevati nella valutazione compiuta nei paragrafi precedenti attraverso la stima comparata diretta e indiretta.

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.

6) VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO

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 € 578.200,00 oltre imposte.

5.3 CONCLUSIONI VALORE DI MERCATO

N°	ATTREZZATURE E IMPIANTI	SEDE	CLASSIFICAZIONE	VAL. MERCATO STIMATI
6a	N.03 SILOS OIO DE SILLA DA 20.000 LT CONTRASSEGNA TI DA N.13,14 E 15 - DEPOSITO	MARTANO	SILOS	€ 10.500,00
6b	SILOS OIO NON ASPORTABILI COME DA LAYOUT	MARTANO	SILOS	€ 15.000,00
6c	N.04 SILOS OIO DA 10.000 DE SILLA LT CONTRASSEGNA TI DAL N.9 AL N.12 - DEPOSITO	MARTANO	SILOS	€ 10.000,00
9a	N.02 FIORETTATI DA 3000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.35 E N.31	MARTANO	SILOS	€ 2.500,00
9b	N.01 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 5000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.23	MARTANO	SILOS	€ 1.875,00
9c	N.02 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 2900 LT CONTRASSEGNA TI CON N.28 E N.26	MARTANO	SILOS	€ 1.800,00
9d	N.01 FIORETTATO DA 1500 LT CONTRASSEGNA TI CON N.36 E N.36	MARTANO	SILOS	€ 600,00
13	MULETTO ELETTRICO NON FUNZIONANTE UNDE E122-02 SERIE HZX32450096 ANNO 2005	MARTANO	ELEVATORE	€ 300,00
14	ELEVATORE HYSTER 2,5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA L177B37284K CE; DEASEL-COMPLETO DI MONTANTE SIN H 4830, TRASLATORE - FORCHE L177B37284K - SEMICABINA - GRUPPO VALVOLE A QUATTRO VIE - LUCE GIALLA	MARTANO	ELEVATORE	€ 8.000,00
12C	ELEVATORE ELETTRICO UNDE MODELLO E14 MAT HZX386T0145 DEL 2006	CORIGIANO	ELEVATORE	€ 4.500,00

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

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

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

E' di tutta evidenza, per i discorsi fatti nell'intero corpo del lavoro e qui indirettamente revisioni.

potenziale acquirente specialmente nel caso di attrezzature obsolete con necessità di accurate impianti, incide in modo così considerevole da rendere l'operazione antieconomica per il limite l'esperienza ha dimostrato che lo smontaggio e il trasporto, specialmente degli di smontaggio e trasporto per la futura vendita subiscono una ulteriore svalutazione; in casi che le attrezzature rivenienti da una procedura di fallimento o di liquidazione coatta in caso I criteri utilizzati nella stima non tengono conto di quanto detto e non tengono neanche conto risulta in fortissima ascesa.

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

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 35% rispetto al valore di mercato determinato con il metodo della stima comparata e dell'ammortamento, parametrizzato alla situazione contingente (procedura concorsuale), per tutti i beni, al fine di individuare il valore di presumibile realizzo ad eccezioni degli elevatori (muletti) in ossequio al richiamato principio della specificità dei beni per i quali il coefficiente ritenuto congruo è del 30%.

Pertanto il valore di presumibile realizzo di tutti i beni mobili come individuati nel presente viene stimato dal sottoscritto, a lotto unico, in € in € 376.470,00 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 e chiarezza vengono sintetizzati i singoli valori di realizzo disaggregati:

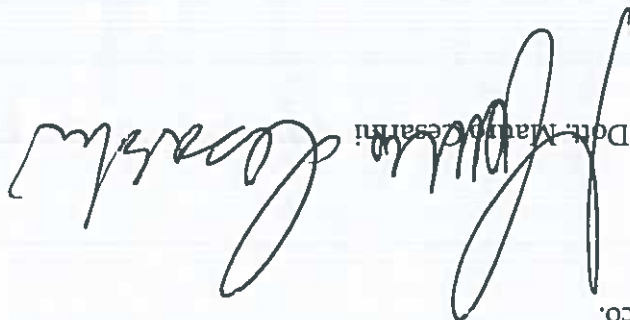
N°	ATTREZZATURE E IMPIANTI	SEDE	CLASSIFICAZIONI	VALORE STIMATO REALIZZATO
6a	SILOS OVO NON ASPORTABILI COME DA LAYOUT	MARTANO	SILOS	6.825,00
6b	N.08 SILOS OVO DA 5.000 LT CONTRASSEGNA TI DA N.1 A N.8 - DEPOSITO SILOS OVO NON ASPORTABILI COME DA LAYOUT	MARTANO	SILOS	9.750,00
6c	N.04 SILOS OVO DA 10.000 DE SIILA LT CONTRASSEGNA TI DAL N.9 AL N.12 - DEPOSITO SILOS OVO COME DA LAYOUT	MARTANO	SILOS	6.500,00
9a	N.02 FIORETTATI DA 3000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.35 E N.31	MARTANO	SILOS	1.625,00
9b	N.01 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 5000 LT CONTRASSEGNA TI CON N.23	MARTANO	SILOS	1.218,75
9c	N.02 FIORETTATI OFFICINA MAROTTA DA 2900 LT CONTRASSEGNA TI CON N.28 E N.26	MARTANO	SILOS	1.170,00
9d	N.01 FIORETTATO DA 1500 LT CONTRASSEGNA TI CON N.36	MARTANO	SILOS	390,00
13	2005 ELEVATORE HYSTER 2.5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA L177837284K CE; DEASEL-COMPLETO DI MONTANTE SIN H 4830, TRASLATORE - FORCHE DA MM1200 - SEMICABINA - GRUPPO VALVOLE A QUATTRO VIE - LUCE GIALLA LAMPPEGGIANTE - SEGNA LATORE ACUSTICO DI RETROMARCIA	MARTANO	ELEVATORE	210,00
14	ELEVATORE HYSTER 2.5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA L177837284K CE; DEASEL-COMPLETO DI MONTANTE SIN H 4830, TRASLATORE - FORCHE DA MM1200 - SEMICABINA - GRUPPO VALVOLE A QUATTRO VIE - LUCE GIALLA LAMPPEGGIANTE - SEGNA LATORE ACUSTICO DI RETROMARCIA	MARTANO	ELEVATORE	5.600,00
19	IMPIANTO (N.02 LINEE DI PRODUZIONE OVO COMPLETE) PIERAUSI	MARTANO	IMPIANTO FRANTUMAZION E OVO	190.125,00
1C	IMPIANTO DEPOSITO STAZIONAMENTO OVO 18 silos da 300 hl + 6 silos da 100 hl oltre impianto carico e scarico	CORIGIANO	IMPIANTO STAZIO	62.156,25
3C	IMPIANTO (N.01 NEA PRODUZIONE OVO COMPLETE) PIERAUSI DA 20 Q1/H	CORIGIANO	IMPIANTO FRANT	87.750,00
12C	ELEVATORE ELETTRICO UNDE MODELLO E14 MAT H2X386T0145 DEL 2006 FUNZIONANTE CON CARICABATTERIE NUOVA ELETTA MICRO	CORIGIANO	ELEVATORE	3.150,00

6.1 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 € 376.470,00 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.

Dott. Maurizio Cesari



Foligno, 23 maggio 2019





GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 161/2018 Reg. Asseverazioni

Addi 3/6/2018, nella cancelleria dell'Intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso Mauro Cesarini, nato a Roma il 15/09/1973, identificato con Patente di Guida rilasciata da MCTC-PG, in data 10/06/2011, avente n. PG5352790, il quale chiede di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che lo stesso presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto
Luca Cesarini

Ufficio del Giudice di Pace di Foligno
Il Funzionario giudiziario
d.ssa Alessandra Ceccconi