
RELAZIONE ESTIMATIVA SUL VALORE DEGLI IMPIANTI E
ATTREZZATURE INERENTI AL COMPARTO "PRODOTTI
VEGETALI E OLIVE DA MENSA", "CARRELLI ELEVATORI" E
"ALTRI BENI" DI PROPRIETA' DELLA "LCA AGRICOLA NUOVA
GENERAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA" SITUATI NELLA SEDE
DI MARTANO (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

Incaricato
Dott. Mauro Cesarini



INDICE

- 1- PREMessa: INCARICO PROFESSIONALE
- 2- FINALITA' e LIMITAZIONI
- 3- FATTI E SITUAZIONE CONTINGENTE
- 4- CONSIDERAZIONI NEL CASO
- 5- BENI MOBILI INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE
- 6- CARRELLI ELEVATORI E ALTRI BENI.
- 7- CONCLUSIONI

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.

Nell'ambito delle valutazioni svolte ed eventualmente da svolgere il Commissario Liquidatore incaricava lo scrivente di esprimere un valore di presumibile realizzo inerente l'impianto di trasformazione di prodotti vegetali e olive da mensa di proprietà della cooperativa, dei carrelli elevatori oltre ad un altro residuale paniere di beni risultati ad oggi inveduti.

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

- o Libro cespiti ammortizzabili;
- o contratto di locazione della durata di mesi 11 con il Consorzio Agrario Provinciale di Lecce del 11.06.2018 e successivo rinnovo del contratto di Locazione del 26.04.2019 come autorizzato dall'organo di vigilanza;

2 - FINALITA' E LIMITAZIONI

Le valutazioni espresse nel presente lavoro sono finalizzate ad individuare un congruo valore di stima dei beni costituenti le parti del "comparto d'azienda" di proprietà della richiamata cooperativa al fine di individuare il presumibile valore di realizzo di detti beni nell'ambito della procedura concorsuale di liquidazione coatta amministrativa.

Alcune considerazioni preliminari per una corretta valutazione di stima:

- non è stato previsto lo svolgimento di verifiche contabili integrative sui

documenti messi a disposizione;

- l'incarico non era esteso allo svolgimento d'attività di revisione sulla documentazione ricevuta di natura contabile e non contabile, pertanto la suddetta documentazione è stata assunta come corretta e rispondente alla realtà disconoscendo, in caso contrario, ogni eventuale responsabilità;
- non sono state effettuate altre indagini su licenze, concessioni e permessi, regolarità alle norme vigenti, su i vincoli e gli oneri giuridici dei beni;
- la presente perizia è frutto di una valutazione valida complessivamente e non potrà essere utilizzata estrapolando parti di essa dall'intero contesto vista la peculiarità e la specificità del caso di genere.
- il patrimonio è costituito da beni mobili strumentali (impianti) costituenti parti del comparto produttivo trasformazione di prodotti vegetali e olive da mensa di proprietà della cooperativa, dei carrelli elevatori e di un residuale panerie di beni risultato invenduto alla data odierna, nell'ipotesi che gli stessi rimangano in funzione nella localizzazione in cui essi si trovano.
- la vendita in procedura viene effettuata con la clausola "As is" e cioè nella situazione di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, secondo la prassi e i vincoli della procedura (procedure competitive) e non mediante una libera contrattazione di mercato, in assenza di garanzie su eventuali *vizi della cosa* ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano.

3 - FATTI E SITUAZIONE CONTINGENTE

In data 11.06.2018 precedentemente all'instaurazione della procedura di L.C.A. (05.09.2018), Agricola Nuova Generazione Soc. Coop. ancora in *bonis*, stipulava un contratto di locazione della durata di mesi 11 con ~~il Consorzio Agrario Provinciale di Lecce~~, avente ad oggetto parte dello stabilimento sito in Martano, Strada Prov. Borgagne, comprensivo di impianti e attrezzature, oggetto del presente lavoro;

- in data 26 aprile 2019 ~~il Consorzio Agrario~~ ha proposto la proroga del citato contratto per un periodo di mesi 12, obbligandosi inoltre a rilasciare i beni locati entro gg. 120 in caso di vendita da parte della procedura di L.C.A.
- su l'accoglimento dell'istanza del Commissario Liquidatore all'organo di vigilanza autorizzava la proroga di detto contratto.



4- CONSIDERAZIONI DEL CASO

I beni oggetto di valutazione del presente elaborato sono di proprietà della richiamata cooperativa come risulta dal libro cespiti della stessa.

La valutazione di un complesso di beni 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, anche per stabilire il criterio di valutazione, il fatto che la stima riguarda i beni di una società con forte perdita pregressa sottoposta a provvedimento di liquidazione coatta amministrativa, ove l'obiettivo è quello di liquidazione e dove non risultano utilizzabili parametri connessi al reddito, al margine operativo lordo e relativi moltiplicatori o ai flussi finanziari prospettici. In queste circostanze è prassi ampiamente condivisa quella di utilizzare, per la valutazione dei beni, criteri e metodologie di natura patrimoniale.

La prima cosa da premettere è che gli impianti e le attrezzature oggetto di locazione e di proprietà dalla cooperativa **non rappresentano l'intero processo produttivo completo** ma soltanto buona parte di esso; lo scrivente ha provveduto ad accedere presso i locali siti in Martano e ha provveduto a una verifica sulla presenza degli elementi costituenti l'impianto partendo dal layout fornito alla procedura e allegato ai contatti di affitto; non è stato possibile provvedere a visiva etichettatura per ragioni di sicurezza e di igiene sugli alimenti (il comparto era ed è in funzionamento).

Esaminando pertanto la finalità del presente lavoro che passa inevitabilmente per *la determinazione del valore del capitale* espresso come il patrimonio che scaturisce dalla somma di più valori moderatamente collegati in termini funzionali, (non trattasi di ramo di azienda completo) si precisa che 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.

Ritornando al metodo di valutazione e al fine del presente lavoro, la valutazione è limitata ai soli beni oggetto del contratto di locazione (beni mobili) come meglio

elencati e descritti nel presente lavoro.

In questa specifica fattispecie, vista l'incompletezza o meglio dell'inesistenza del ramo comunemente inteso e l'istaurata procedura concorsuale, si richiede la stima dei valori in assenza di avviamento limitandosi a valorizzare i singoli beni da cedere.

Pertanto nella scelta del criterio di valutazione da utilizzare nella redazione della presente perizia, sono stati scartati i metodi diretti, che si basano su logiche previsionali di mercato, e che stimano il valore di detto capitale economico mediante l'utilizzo di moltiplicatori di grandezze, per lo più economiche e finanziarie. Verrà pertanto applicato per i beni in oggetto un metodo indiretto, basato sulla consistenza del patrimonio netto contabile attualizzato ai prezzi di mercato. I metodi reddituali e finanziari per la negatività dei dati storici e per l'aleatorietà delle previsioni per il futuro, sono stati scartati per questi motivi ritenendoli non appropriati.

Detto quanto, il perito scrivente conferma che, tenuto conto dell'incarico conferito e delle finalità insite nello stesso il criterio utilizzato per una congrua valutazione del patrimonio sarà un metodo "patrimoniale" rettificato ai valori di mercato.

Prima di tutto è indispensabile definire il perimetro della presente valutazione e procedere ad una accurata individuazione dei beni di proprietà della committente cooperativa oggi in Lca.

La valutazione peritale ha come punto di partenza quanto contenuto nei contratti di affitto limitatamente, per l'ambito che ci occupa, ai beni mobili (impianti e macchinari), i carrelli elevatori e altri beni residuali:

N.	BENI	CLASSE
5	IMBUSTATRICE MIELE TIPO SMART MODELLO 400 BC; ANNO 2014 COMPLETA DI TRAMOGGIA E NASTRO DI CARICO	CESPITE DI IMPIANTO TRASFORMAZIONE DISMESSO
7	SILOS OLIO A CUBO NON ASPORTABILE da 30.000*6 lt	ALTRI BENI
10	STIGLIATURE PESANTE-N.04 CAMPATE A 4 PIANI SENZA MARCA NE MODELLO	ALTRI BENI
15	LOTTO DI CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L N.124	ALTRI BENI
20	CUOCITORE CAMTER	CESPITE DI IMPIANTO TRASFORMAZIONE DISMESSO
23	TRASPALLET ELETTRICO STOCCATORE HYSTER MODELLO J1.6XNT SWB N.SERIE K160B4596K 2012	CARRELLI ELEVATORI
24	CARRELLO ELEVATORE HYSTER J1.6XNT S. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA K160B4596K COMPLETO DI MONTANTE A TRES ATDI H 4600 GRUPPO VALVOLE A 4 VIE TRASLATORE FORCHE DA MM1200 BATTERIA DA 48V 500AH RADDRIZZATORE 48V 80A LUCE LAMPEGGIANTE E SEGNALETORE ACUSTICO	CARRELLI ELEVATORI
25	CARRELLO ELEVATORE HYSTER J1.6XNT S. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA K160B4951K COMPLETO DI MONTANTE A TRES ATDI H 4600 GRUPPO VALVOLE A 4 VIE TRASLATORE FORCHE DA MM1200 BATTERIA DA 48V 500AH RADDRIZZATORE 48V 80A LUCE LAMPEGGIANTE E SEGNALETORE ACUSTICO	CARRELLI ELEVATORI
26	IMPIANTO DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI VEGETALI E OLIVE DA MENSA	ELEMENTI DI PROPRIETA' DELLA COOPERATIVA
26A	ELEVATORE LINDE 20D	CARRELLI ELEVATORI
27	ELEVATORE MANUALE	CARRELLI ELEVATORI
28	SET DI 100 BINS (CASSE IN PLASTICA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE)	ALTRI BENI

5. BENI MOBILI INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE

Come ricordato in premessa, i beni di proprietà della cooperativa non rappresentano l'intero impianto produttivo (bene 26) ma soltanto buona parte di esso; partendo dal layout fornito alla procedura e allegato ai contatti di affitto si riporta l'elenco degli elementi di proprietà della cooperativa:

1	ELEVATORE CON TRAMOGGIA DI RICEZIONE	52	METAL DETECTOR	101	AVVOLGI PALLET
2	GRUPPO DI ESTRAZIONE DELLE FOGLIE	53	RIEMPITRICE	102	NASTRO DI CERNITA
3	NASTRINO DI TRASPORTO OLIVE	54	COLMATRICE SOTTOVUOTO	103	SOFFIANTE ARIA
4	NASTRO DI ALIMENTAZIONE SELEZIONATRICE	55	TAVOLO INOX	104	COLLETTORE VAPORE
5	ELEVATORE	56	NASTRO ALIMENTAZIONE CONF. VERTICALE	105	NASTRO ALIMENTAZIONE CERNITRICE
6	TORRE A 4+1 SCARICHI	57	LAVATRICE VASI VUOTI	106	COLLETTORE SCARICO OLIVE
7	NASTRO DI TRASPORTO A 4 VIE	57A	NASTRO CURVILINEO	107	SCALA
8	ELEVATORE A 4 VIE	58	DISCO ROTANTE DI CARICO	108	TUBI SCARICO OLIVE E INSUFFLAZIONE
9	NASTRO DI TRASPORTO A 4 VIE	58A	NASTRO TRASPORTATORE AD UNA VIA	109	NASTRO SCARTO CERNITRICE 300X1700 CAPPE ASPIRAZIONE
10	PIATTAFORME INOX SILOS DI DEAMARIZZAZIONE	59	CONFEZIONATRICE VERTICALE	110	CAPPE ASPIRAZIONE
11	SILOS DI DEAMARIZZAZIONE DA 5500 LT	60	CONFEZIONATRICE PER VASCH SOTTOVUOTO	111	ASPIRATORI CENTRIFUGHI ARIA
12	PIATTAFORMA ACCIAIO SILOS DI DEAMARIZ.	61		112	DISCO ROTANTE DI SCARICO
13	SILOS CONTENIMENTO SALAMOIA	62	PALE DI MISCELAZIONE	113	TUBAZIONE COLLEGAMENTO COLLETTORE
14	SILOS ACQUA	63	SGOCCIOLATORE ED ASCIUGATORE	114	PIATTAFORMA
15	SILOS ACQUA	64	FARDELLATRICE	115	TUBI VAPORE MACCHINA CONFEZIONAMENTO
16	TUBAZIONI DI TRASFERIMENTO	65	LAVATRICE VASI PIENI	116	

17	POMPE MOVIMENTAZIONE LIQUIDI	66	ETICHETTATRICE LINEARE		
18	SILOS DI FERMENTAZIONE DA 8000LT	67	GENERATORE VAPORE		
19	PIATTAFORMA SILOS DI FERMENTAZIONE	68	DISCO ROTANTE DI CARICO		
20	BILANCIA 1,50X2,00 MT	69	PASSATRICE		
21	VASCA DI CONTENIMENTO OLIVE	70	CARRELLO ELEVATORE HYSTER 1,6 SWB		
22	DEPICCIOLATORE	71	POMPA TRAVASO PRODOTTO		
23	POMPA DI RICIRCOLO ACQUA	72	POMPA TRAVASO LIQUIDI		
24	TAVOLO DI CERNITA MOTORIZZATO	73	CARRELLO ELEVATORE MANUALE		
25	VASCA CON ELEVATORE	74	PRECALIBRO VIBRANTE		
26	CALIBRATORE A 7+1 SCARICHI	75	PEDANA IN ACCIAIO INOX		
27	NASTRO E CONTROLLO VUOTO CAPSULE	76	ATTREZZATURE DI LABORATORIO		
28	NASTRO ALIMENTAZIONE LAVATRICE	77			
29	DENOCCIOLATRICE E RONDELLATRICE OLIVE	78	BILANCIA 0,38X0,38		
30	ELEVATORE	79	BILANCIA PORTATA 1,50 KG		
31	VASCA FLOTTAZIONE OLIVE DENOCCIOLATE	80	GRAMMIA TORE		
32	NASTRO DI CERNITA	81			
33	CELLA FRIGORIFERA	82			
34	MACCHINA PER PATE' PASSATRICE	83			
35	SCHIACCIATRICE OLIVE	84	LAVATRICE OLIVE		
36	LAVATRICE ROTANTE	84A	DEFOGLIATORE		

37	PESATRICE CASSETTE E FUSI	85	ESSICCATORE COMPRESSORE		
38	PARANCO GRU	86	ACCUMULO ARIA COMPRESSA		
39		87	COMPRESSORE ARIA		
40		88	CALDAIA MURALE ACQUA CALDA		
41	CUTTER	89			
42	MISCELATORI PER SALAMOIA	90	ELEVATORE NASTRO OLIVE		
43	RULLIERA 5,00X 6,00 M	91	RULLIERA 0,50X0,60 M		
44	CENTRIFUGA	92	CAPPA PENTOLE SCOTTATURA E PASTORIZZ.		
45		93	CAPPA BACINELLE DI COTTURA		
46	BACINELLE DI COTTURA	94	VASCA RIEMPITRICE SECCHIELLI		
47	STAZIONE DI RIDUZIONE PRESS. VAPORE	95			
48	TRAMOGGIA VIBRANTE PER CONF.VERTICALE	96			
49	CARRELO ELEVATORE LINDE H20D	97	CAVALETTI PER SELEZIONATRICE OTTICA		
50	DECESTONATORE	98	SELEZIONATRICE OTTICA		
51	CAPSULATRICE	99	BILANCIA 1,00X1,00M		
51B	NASTRO TRASPORTATORE AD UNA VIA	100	STERILIZZATORE		



Le caselle lasciate volutamente in bianco rappresentano le parti dell'impianto complessivo non di proprietà della cooperativa.

Al fine di individuare in maniera corretta le componenti di proprietà della cooperativa lo scrivente ha proceduto all'analisi del libro cespiti e dei mastri contabili coadiuvato nel lavoro da ex dipendenti amministrativi della cooperativa.

Da un punto di vista contabile il valore di detti beni risulta inserito al conto

Macchinari Operativi e Impianti (01.22.0020); i valori in esso trasfusi rivengono dalle sottoclassi in seguito elencate e numerate dallo scrivente dalla A alla I, rinvenibili dallo stesso 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 all'impianto in questione attraverso* il libro cespite.

La suddivisione seguita nel libro cespiti non è espressiva né dell'allocazione fisica del bene (non è previsto suddivisione tra le diverse altre sedi Corigliano e Secli) né del cespite singolarmente inteso ma segue piuttosto ed è funzione del programma di contributi percepiti per l'acquisizione oltre che la sequenza temporale legata agli acconti versati per ogni singolo addendo; per tale motivo lo scrivente ha dovuto procedere a una estrapolazione extracontabile al fine di desumere i valori contabili delle componenti di proprietà della cooperativa costituenti parte dell'impianto unitamente inteso di *trasformazione di prodotti vegetali e olive da mensa*.

Le classi in rosso debitamente epurate costituiscono le basi dell'analisi della ricostruzione svolta:

- 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)**

Al fine di dare contezza economica al valore dell'impianto da mensa per trasformazione prodotti vegetali (o meglio degli elementi che costituiscono buona parte dell'impianto di proprietà della cooperativa) lo scrivente ha provveduto ad individuare prima le sottoclassi di riferimento e poi ad estrapolare l'elenco dei beni presenti nel libro cespiti con le eccezioni che di volta in volta verranno evidenziate.

L'impianto di cui trattasi risulta **esplicitato nelle sue diverse componenti nella sottoclasse A) B) e H)** fatte salve le dovute estromissioni.

Onde evitare inutili quanto forvianti elencazioni lo scrivente ha scelto in questa sede di non riportare in maniera analitica ogni singolo elemento componente (in

più non viene creato un singolo cespite per ogni elemento dell'impianto ma ad ogni fattura, anche di acconto, risulta un cespite distinto) provvedendo ad aggregare i singoli valori disordinatamente elencati al libro cespiti per dedurre il valore contabile. Tale procedimento è conseguenza del fatto che l'eventuale cessione avverrà a lotto unico.

Partendo dalla disamina delle singole sottoclassi interessate abbiamo.

A) Macchinari patto Olive 2009

Il libro cespiti risulta aggiornato solamente alla data del 31.12.2017 e dall'analisi degli ammortamenti calcolati nel corso degli anni con il coefficiente del 5%, almeno nella sotto-classe in questione, si evince che in alcuni anni, anche diversi dal primo, le aliquote sono state ulteriormente ridotte del 50%: precisamente nel 2016 e 2017 veniva applicato un tasso del 2,5% (ad esclusione di un unico bene, *Gruppo di scottatura*, che lo scrivente ritiene un semplice errore non significativo); in più si nota che nel 2009 (in teoria primo anno di funzionamento di questa classe di beni) il coefficiente utilizzato non fu ridotto della metà come di consueto ma aumentato del 50% (viene usato il coefficiente del 10% per l'anno 2009).

Tale situazione, a parere dello scrivente, impone una rettifica dei valori espressi non foss'altro per la diversa condizione in cui oggi l'azienda versa (procedura concorsuale di Liquidazione Coatta Amministrativa).

Al fine di evidenziare un rettificato valore contabile nella situazione contingente lo scrivente ha provveduto extra contabilmente ad estrapolare ogni singolo cespite applicando un ammortamento con aliquota al 5% (come risulta da libro cespiti) estromettendo i beni che risultano da informazioni assunte venduti nel corso del 2018 e provvedendo a eliminare, se presenti improprie (per l'ambito che ci occupa attualmente), capitalizzazioni di oneri.

Si dà evidenza che nella sottoclasse A) il bene 1 (*rimorchio agricolo*) risulta venduto nel 2018 e pertanto nella rielaborazione delle poste tale bene verrà estromesso e conseguentemente il suo valore defalcato.

Dall'elencazione presente, punto A) *Macchinari patto Olive 2009*, stesso discorso verrà poi fatto per le altre sotto-classi di interesse, (B *Macchine diverse Martano e H Macchinari Operativi e Impianti PiF Ortofrutta Martano*), lo scrivente professionista ha estromesso tutti quei beni che, erroneamente inseriti nell'elencazione (o semplicemente finanziati con il programma di riferimento) nulla hanno a che fare con gli impianti e le attrezzature di cui trattasi, allocandoli in una specifica classe e valutandoli separatamente in modo da ottenere una elencazione prettamente

espressiva del solo bene impianto trasformazione prodotti vegetali e olive da mensa. Dall'elencazione della sotto-classe A) inversamente viene anche valutato il bene impianto di confezionamento in buste sottovuoto Miele: lo stesso seppur estromesso dal processo produttivo nel 2013 e non rientrante nel contratto di affitto è incluso nel presente paniere; lo scrivente lo ha reperito stivato nel frantoio etichettato nell'inventario della procedura al n.5.

La rielaborazione extracontabile degli ammortamenti per l'individuazione di un rettificato valore contabile dei cespiti espressivi del valore dell'impianto è stata aggiornata alla data del 31.12.2020.

Passando alla successiva sottoclasse B) Macchine diverse Martano venivano estromessi oltre alle poste sopra richiamate inerenti alle capitalizzazioni i seguenti beni:

data acquisto	B) Macchine diverse - Martano	Protocollo Acq.	importo	fondo amm. nto	residuo da ammort.re
01/01/89	BILICO E BILANCE		€ 9.812,68	9.812,68	0,00
10/04/89	CARRELLO ELEVATORE - LINDE E20	454	€ -	0,00	0,00
11/11/89	IDROPULTRICE	1342	€ 1.032,91	1.032,91	0,00
12/12/91	TRANSPALLET	1803	€ 361,52	361,52	0,00
04/12/06	IDROPULTRICE MAURO COMPON.	727	€ 2.463,50	2.463,50	0,00
08/08/09	TERMOSTATO	486	€ 250,00	250,00	0,00

Gli stessi seppur senza nessun valore contabile sono comunque estranei all'impianto di cui al presente e vista l'età anagrafica degli stessi risultano beni non più esistenti e/o comunque senza valore di mercato.

Venivano altresì estromessi i beni mobili registrati oggetto di autonoma valutazione, vista la loro natura oltre all'estraneità all'impianto che ci occupa:

04/08/07	BERLINGO CITROEN - Le Car srl	646	€ 11.429,59	0,00
31/03/09	PUNTO VAN USATA	199-200	€ 2.962,17	0,00

Gli stessi figurano nell'inventario della procedura al n. 2 e 4 rispettivamente, il bene 2 risulta peraltro venduto.

Completando l'analisi si evince che seppur non facente parte, attualmente, dell'impianto di trasformazione di prodotti vegetali nella conformazione del Patto olive 2009, successivamente e allo stato attuale, il Cocitore continuo setaccia passatrice FPM risulta smontato, non utilizzato (*non figura sul layout*) e depositato nei pressi dell'impianto di frantumazione oleario *Pieralisi* nel frantoio. Lo stesso risulta inventariato dalla procedura al numero 20 ma risulta compreso nella valutazione che ci occupa.



Da una analisi degli ammortamenti calcolati nel corso del tempo si evince che differentemente dalla sotto-classe precedente A), per i presenti beni, viene utilizzato un coefficiente del 10%. Lo stesso viene applicato anche per il primo anno per poi essere abbattuto del 50% nel 2016 e nel 2017.

Tali riduzioni come abbiamo avuto modo di ricordare, risultano probabilmente frutto di politica aziendalista calzanti per una azienda in funzionamento; per la situazione contingente che ci occupa come già operato per la sottoclasse A) la rettifica extracontabile verrà fatta utilizzando il coefficiente applicato dalla cooperativa secondo l'ordinaria prassi contabile (riduzione del 50% dello stesso per il primo anno, coefficiente non ridotto per gli anni a seguire).

Passando all'ultima sottoclasse di interesse, H) Macchinari Operativi e Impianti PiF Ortofrutta (Martano) si evince che il procedimento di ammortamento è iniziato nel 2015 in concomitanza della rendicontazione definitiva del programma e ai relativi collaudi. Come si evince dal libro cespiti le date delle fatture iniziano invece a decorrere dal 2010 per completarsi al più tardi nell'ottobre 2013. Al fine di rettificare il valore contabile della sub classe lo scrivente ha proceduto preliminarmente ad aggregare le poste per fornitore (nel libro veniva riportata ogni singola fattura anche se non rappresentativa di un unico cespite) e ha provveduto a ricalcolare extra contabilmente il piano di ammortamento a partire dall'ultima data utile per ogni singolo fornitore ritenendo che alla data del saldo, indipendentemente dalla rendicontazione del programma e dell'ufficialità del collaudo, i beni risultavano comunque installati e funzionanti utilizzando il coefficiente del 5% come risulta dal libro cespiti dell'azienda ancora in *bonis*.

Dalla ricostruzione contabile volta alla rettifica dei valori contabili aggiornati al 31.12.2020 si evince che il valore contabile della porzione di impianto di proprietà della cooperativa inerente al ramo TRASFORMAZIONE PRODOTTI VEGETALI E OLIVE DA MENSA come somma dei valori contabili rettificati ed epurati delle sotto-classi A) B) e H) è pari ad € 675468,28; tale valore rilevate le anomalie in ordine ai coefficienti di ammortamento utilizzati non è a parere dello scrivente espressivo del possibile valore di mercato.

STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI L'IMPIANTO DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI VEGETALI E OLIVE DA MENSA DI PROPRIETA'



Al fine di adeguare i valori contabili sopra menzionati, ai possibili valori di mercato il sottoscritto ha escluso, per l'impianto, come criterio la stima comparata, vista la specificità del bene (l'impianto è stato commissionato su progetto) ed ha ritenuto espressivo del possibile valore di mercato, per la classe A) entrata in funzione già dal 2009 il valore contabile riveniente da un normale procedimento di ammortamento del costo storico al coefficiente del 8% e per le rimanenti classi, B) e H) 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, per i singoli elementi costituenti la porzione di impianto di proprietà della cooperativa, (compresi i beni 5 e 20), aggiornato al 31.12.2020 si evince che il presumibile valore di mercato della porzione di impianto di proprietà della cooperativa inerente al ramo TRASFORMAZIONE PRODOTTI VEGETALI E OLIVE DA MENSA come somma dei valori contabili rettificati, aggiornati ed epurati delle sotto-classi A) B) e H) è pari ad € 199.971,18. Il valore qui espresso, come anticipato, è sotteso all'ipotesi che detti impianti rimangano in funzione nella localizzazione in cui essi si trovano. Tale valore, a pare dello scrivente, può pertanto essere assunto nell'ipotesi di permanenza del bene nell'allocatione attuale e al netto di imposte se dovute come per legge¹ come valore di mercato.

6- CARRELLI ELEVATORI E ALTRI BENI

Si precisa che seppur indicati nel layout, e quindi del paniere di beni che ci occupa, la valutazione espressa nel precedente paragrafo non riguarda i carrelli

¹ È di tutta evidenza che eventuali cessioni che prevedono smontaggio e trasferimento in altro luogo comporterebbe il verificarsi di diseconomie latenti tipiche di tale categoria di beni, che, di fatto, farebbero diminuire il valore di realizzo per la procedura di una percentuale stimabile nell'ordine del 10% del valore stimato.

elevatori, che, nel proseguo, verranno valutati attraverso la stima comparata² per determinarne l'attuale valore di mercato. Oltre a tali beni per completezza vengono qui inseriti altri elevatori seppur non figuranti nell'elencazione del layout in quanto facenti parte del paniere oggetto del presente.

In particolare al bene 49 del layout abbiamo un CARRELLO ELEVATORE LINDE H20D, il bene elencato al n. 70 del layout CARRELLO ELEVATORE HYSTER MODELLO S1.6 AC ELETTRICO MAT C456T03422K, acquistato nel 2012 dalla ditta Falco s.r.l. al prezzo di € 12.100,87, funzionante, in discreto stato di conservazione, risulta annoverato alla lettera G) Macchinari e Impianti POR 4,5 ed il bene 73 del layout è invece un carrello manuale. Al fine di non appesantire il trattato viene proposta una tabella riepilogativa di tutti i carrelli elevatori facenti parte il paniere e debitamente inventariati in sede di inventario:

N.	ELEVATORI	VALORE STIMATO
23	TRASPALLET ELETTRICO STOCCATORE HYSTER MODELLO J1.6XNT SWB N.SERIE K160B4596K 2012	€ 3.150,00
24	CARRELLO ELEVATORE HYSTER J1.6XNT 5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA K160B4596K COMPLETO DI MONTANTE A TRES ATDI H 4600 GRUPPO VALVOLE A 4 VIE TRASLATORE FORCHE DA MM1200 BATTERIA DA 48V 500AH RADDRIZZATORE 48V 80A LUCE LAMPEGGIANTE E SEGNALETORE ACUSTICO	€ 4.900,00
25	CARRELLO ELEVATORE HYSTER J1.6XNT 5. FORTENS MODELLO H2.5 FT ANNO 2012 MATRICOLA K160B4951K COMPLETO DI MONTANTE A TRES ATDI H 4600 GRUPPO VALVOLE A 4 VIE TRASLATORE FORCHE DA MM1200 BATTERIA DA 48V 500AH RADDRIZZATORE 48V 80A LUCE LAMPEGGIANTE E SEGNALETORE ACUSTICO	€ 4.900,00
26A	ELEVATORE LINDE 20D AFFITTATO AL CONSOZIO	€ 3.500,00
27	ELEVATORE MANUALE	€ 105,00

Il paniere si completa dei alcuni beni non venduti nel corso della procedura di cui si produce relativa tabella esplicativa:

N.	DESCRIZIONE	SEDE	VALORE STIMATO
7	SILOS OLIO A CUBO NON ASPORTABILE da 30.000*6 lt	MARTANO	€ 7.000,00
10	STIGLIATURE PESANTE-N.04 CAMPATE A 4 PIANI SENZA MARCA NE MODELLO	MARTANO	€ 350,00
15	LOTTO DI CONTENITORI CARRELLATI IN ACCIAIO INOX AISI 304 DA 300L N.124	MARTANO	€ 10.850,00
28	SET DI 100 BINS (CASSE IN PLASTICA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE)	MARTANO	€ 700,00

² il criterio della stima comparata consiste 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 estimativi dettati dal mercato.

7. CONCLUSIONI

Lo scrivente, dall'analisi dei dati e dei documenti avuti a disposizione, dai sopralluoghi effettuati e dalle considerazioni svolte, richiamate le ipotesi fatte, ritiene che, nella loro allocazione attuale, il valore dei beni (impianti e macchinari) costituenti a lotto unico *la parte dell'impianto di trasformazione di prodotti vegetali e olive da mensa di proprietà della cooperativa*, comprese le attrezzature separatamente individuate (carrelli elevatori e altri beni), è di € 235.426,18 oltre iva.

La documentazione utilizzata e non allegata resta depositata presso il sottoscritto perito che ritiene così di aver esaurito il proprio incarico restando a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Foligno, 11.05.2021

Dott. Mauro Cesarini





GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 111/2021 Reg. Asseverazioni R.G. 282/2021

Addì 21/05/2021, 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

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