

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

- Seconda Sezione Civile -

UFFICIO FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO N. 24 - 2011

Sede Legale - Località Badia Val di Rasina - Guado Tadino (PG)

Giudice Delegato: Dott. UMBERTO RANA

COMMISSARI GIUDIZIALI: Rag. Francesco PATUMI e Dott. Giuliano CERVINI

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA VALUTAZIONE BENI MOBILI E ALLEGATI

Fascicolo n. 7 di 7



TECNICI INCARICATI

## PREMESSA

I sottoscritti:

- Dott. Agr. Andrea Battaglini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1329;

- Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 367 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 338,

in data 24.02.2012 venivano nominati Periti Stimatori del Compendio mobiliare ed immobiliare del Concordato Preventivo in epigrafe.

In data 29.02.2012 comparivano davanti al Giudice Delegato Dott. Umberto Rana, per prestare giuramento e prendere visione dei quesiti tecnici; accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, agli scriventi veniva posto il seguente quesito:

## PROVVEDANO

“esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie) e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura, indicando i criteri di valutazione adottati, verificando, per gli immobili, i titoli di proprietà e di possesso e la disponibilità del bene, i gravami esistenti e la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia; riferiscano quant'altro utile. Allegare altresì la perizia su supporto informatico.”

## OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, i sottoscritti CTU effettuavano tutte le

operazioni necessarie per la stesura della presente Relazione Tecnica  
Estimativa, che ritenevano articolare come appresso.

#### 1. CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

I beni mobili oggetto di stima venivano suddivisi, aderendo alle tipologie e quantità indicate nella documentazione contabile fornita dalla Società concordataria, previa verifica della corrispondenza con quanto indicato in ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo; per quanto detto si riteneva opportuno mantenere le classificazioni già attribuite, distinguendo i cespiti nelle seguenti categorie:

1. Macchine e attrezzature agricole
2. Trattrici
3. Carri agricoli e carri botte
4. Macchinari ed impianti
5. Attrezzatura rinnovabile
6. Impianti sportivi
7. Attrezzatura sportiva
8. Attrezzatura varia e minuta
9. Attrezzatura di stalla
10. Impianti idrico ed elettrico
11. Impianti e mezzi di sollevamento
12. Impianti di allarme e video
13. Arredamento
14. Escavatori e pale meccaniche
15. Mobili e macchine da ufficio

16. Macchine elettroniche da ufficio

17. Autoveicoli e autocarri

18. Patrimonio zootecnico

Unica eccezione di classificazione, attiene al gruppo individuato dagli scriventi come "Patrimonio Zootecnico", ove si riteneva di dover ricomprendere, trattandosi di beni simili per tipologia (scorte vive), le voci indicate in ricorso come:

- Immobilizzazioni immateriali (Animali riproduttori)
- Quota parte Rimanenze (Animali non riproduttori e/o da rivendita).

Per quanto non esposto nel presente capitolo e per dare evidenza delle tipologie sopra elencate, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## 2. METODOLOGIA APPLICATA

Per l'accertamento dell'intero compendio mobiliare, vista l'importanza quantitativa dei beni in sito, si riteneva opportuno, al fine di verificare la congruità delle tipologie e delle quantità indicate in ricorso, procedere ad accertamento in loco, previo azzeramento dagli elenchi contabili forniti, delle voci non pertinenti, quali ad esempio le note di credito, le manutenzioni, le riparazioni e/o i restauri ecc., riconsiderandole nel valore attribuito al cespite corrispondente; quanto invece alle voci riconducibili a beni ritenuti dagli scriventi "fissi per destinazione", le medesime venivano ricomprese nel valore dello specifico bene immobile, rispetto al quale risultavano essere funzionali e/o complementari e, pertanto, non valorizzate.

Inoltre, per l'individuazione e successiva valutazione dei beni indicati

in ricorso, parte come "Immobilizzazioni immateriali" (Animali riproduttori), parte come "Rimanenze" (Animali non riproduttori), sempre sulla base della documentazione fornita dalla Società ricorrente e riscontrata corrispondente al Contratto di Affitto in essere con \*\*\*\*\* si procedeva al loro accorpamento in unica voce, identificandola come "Patrimonio zootecnico" (punto 18).

Da ultimo, per la restante parte dei beni indicati in ricorso come "Rimanenze", trattandosi di prodotti deperibili (caseari, carni fresche e norcineria) ovvero di "Beni consumabili" (sementi, carburanti, lubrificanti, foraggio, legna da ardere, ecc.), peraltro di esiguo valore, ancorché ispezionati in loco, non si riteneva opportuno procedere alla loro valutazione, mantenendo l'approccio prudenziale già adottato dalla Società in concordato, anche in ragione del contratto di affitto di ramo, corrente con \*\*\*\*\*

### 3. CRITERI ESTIMATIVI

Per la valutazione dei beni mobili si procedeva secondo l'aspetto economico del Valore di Mercato all'attualità, utilizzando il procedimento comparativo diretto, facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche, costituite dalle pubblicazioni di settore riportanti le quotazioni medie e svolgendo indagini presso rivenditori di beni analoghi, per tipologia e destinazione; in particolare, stante l'eterogeneità dei beni rinvenuti, si prendeva anche a riferimento il costo storico del singolo cespite, operando specifici deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione, all'usura ed all'obsolescenza del bene, anche in funzione del rinnovo tecnologico dello stesso; quanto ai

“Beni inconsumabili” oggetto di registrazione, quali autovetture, autocarri, trattrici, ecc.; si teneva conto, inoltre, dell’anno di immatricolazione, del chilometraggio percorso e/o delle ore di lavoro. Infine, per la valutazione del Patrimonio Zootecnico si prendevano a riferimento i prezzi medi dei “Listini Borsa Merci” delle Camere di Commercio, relativi agli animali da riproduzione e da macello, non prescindendo da un’accurata indagine di mercato svolta presso i maggiori operatori economici del settore.

#### 4. RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Per quanto sopra esposto, in conformità alla metodologia applicata ed ai criteri di valutazione adottati, nonché a seguito degli opportuni abbattimenti, si esprimono le seguenti valutazioni:

1. Macchine e attrezzature agricole
2. Trattrici
3. Carri agricoli e carri botte
4. Macchinari ed impianti
5. Attrezzatura rinnovabile
6. Impianti sportivi
7. Attrezzatura sportiva
8. Attrezzatura varia e minuta
9. Attrezzatura di stalla
10. Impianti idrico ed elettrico
11. Impianti e mezzi di sollevamento
12. Impianti di allarme e video
13. Arredamento

14. Escavatori e pale meccaniche

15. Mobili e macchine da ufficio

16. Macchine elettroniche da ufficio

17. Autoveicoli e autocarri

18. Patrimonio zootecnico

**VALORE COMPLESSIVO**

Si precisa come, i valori di stima relativi ad ogni singolo cespite, per ragioni di praticità espositiva, sono stati dettagliatamente riportati nei prospetti allegati, che formano parte integrante della presente relazione.

\*\*\*\*\*

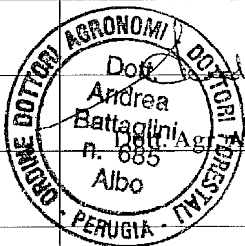
In conclusione, pertanto, il valore di stima arrotondato, dei beni mobili in oggetto, risulta pari a:

**in lettere**

Tanto dovevasi riferire a compimento dell'incarico ricevuto.

Perugia, 23 maggio 2012

**I Tecnici incaricati**



*Andrea Battaglini*

Dott. Agr. Andrea BATTAGLINI

*Pierluigi Trequatrini*

Dott. Agr. Pierluigi TREQUATRINI

