

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2018010071
Fallimento nr.	72/2017
	***** ***** IN ***** SRL
Giudice Delegato	Dott.ssa Monica Attanasio
Curatore	Dott. Alberto Bombardelli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni di prop. ***** ***** IN ***** SRL, dopo aver effettuato l'esame della documentazione e regolare sopralluogo in loco, presenta quanto segue:

PREMESSA

Per la valutazione dei beni mobili si è proceduto alla verifica dei beni con contestuale stesura dell'inventario assieme al Curatore.

Per la valutazione dei beni immobili si è proceduto alla verifica degli estratti Catastali, Tavolari ed alla verifica delle regolarità amministrative presso il Comune di Giovo.

I beni esaminati si trovano nella cantina/laboratorio in via 3 Novembre nr. 8 Giovo (TN), dove ha sede la società.

BENI DA STIMARE

La società fallita è una cantina specializzata nella produzione e commercializzazione di spumanti a marchio *****.

All'interno della cantina il processo produttivo parte da una zona imbottigliamento (eseguito da terzisti) dove la base spumante (acquistata da aziende agricole della zona) viene lavorata e imbottigliata.

Nello stesso immobile, a piano interrato, le bottiglie semilavorate vengono stagionate in ceste di acciaio o accatastate una sull'altra per un periodo medio di 3 / 4 anni.

Successivamente le bottiglie vengono "sboccate" con applicazione tappo definitivo e successiva "vestitura" della bottiglia con applicazione etichetta e sigilli vari.

Le bottiglie vengono di seguito confezionate ed avviate alla vendita.

Nella zona produttiva vi sono esclusivamente macchinari per la preparazione e vestizione delle bottiglie.

Adiacente alla linea produzione vi è infine una zona amministrativa con uffici e una sala espositiva per la presentazione di prodotti.

Oltre ai macchinari vi sono infine due autoveicoli utilizzati per la movimentazione dei prodotti finiti e per gli spostamenti dei soci e/o dipendenti.

La cantina in questione è una cantina certificata Trento Doc.

Semplificando il processo produttivo, il metodo utilizzato è il metodo Classico che prevede:

Dalla raccolta di uve Chardonnay, Pinot nero, Pinot bianco o Pinot menieur si ottiene il vino fermo base al quale, una volta imbottigliato, vengono aggiunti lieviti e zuccheri.

Il riposo in bottiglia e l'***** dei lieviti danno il via alla seconda fermentazione: è per questo che gli **spumanti metodo classico** sono chiamati anche "vini con rifermentazione in bottiglia". La prima fermentazione avviene precedentemente, nella trasformazione da uva in vino.

La **presa di spuma** è il processo attraverso cui si sviluppa l'anidride carbonica, il classico perlage che si evidenzia nel calice di uno **spumante metodo classico**, ed è frutto della rifermentazione in bottiglia, altrimenti detta seconda fermentazione, durante il riposo delle bottiglie in cantina.

Il periodo di maturazione di un **Trentodoc** varia: da un minimo di 15 mesi per un **brut**, a 24 mesi per un **millesimato**, a 36 mesi per una **riserva** ed è fondamentale per il raggiungimento della complessità organolettica che ogni produttore vuole dare al proprio **vino spumante metodo classico**. Le case spumantistiche Trentodoc prolungano la maturazione sui lieviti rispetto a quando indicato nel disciplinare, producendo così uno **spumante metodo classico** che sa sempre distinguersi.

Il **remuage** è un'altra fase della **spumantizzazione metodo classico**.

Le bottiglie vengono disposte su speciali cavalletti di legno, chiamati anche *pupitres*, che aiutano il corretto svolgimento del **remuage** quotidiano: il produttore ruota e scuote le bottiglie con molta cura in modo che i residui (principalmente lieviti esausti) si raccolgano nel verso del collo della bottiglia.

A questo punto si procede con la “**sboccatura**”.

La **sboccatura** dello **spumante** o *degorgement* è l'eliminazione dei lieviti esausti che, con il **remuage**, si sono radunati verso il collo della bottiglia. Si può eseguire in due modi:

- al ghiaccio (à la glace): gelando il collo della bottiglia e facendo saltare il tappo – metodo meccanico,
- al volo (à la volée): stappando la bottiglia manualmente – metodo manuale.

Dopo la **sboccatura**, si procede al rabbocco della bottiglia con vino di pregio e zuccheri, ricetta segreta di ogni casa spumantistica e rifinitura molto importante per la personalità di ogni **Trentodoc**.

La cantina in questione oltre a vari riconoscimenti minori, ha ricevuto nel 2018 il riconoscimento **Tre bicchieri Gambero Rosso 2018** per il prodotto Trento ***** Nature 2011.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Oggetto della stima è un immobile sito nel comune di Giovo (TN).

COMUNE DI GIOVO	PED. 743 PM 1	LOCALE FUSTI E VASCHE A PRIMO PIANO SOTTOSTRADA E A PIANO TERRA CORTILE CON LOCALE VENDITA
	PM 2	TRE CORTILI E DEPOSITO A PIANO TERRA TETTOIA A PRIMO PIANO DUE SOFFITTE E RIPOSTIGLIO AL SECONDO PIANO
	PM 7	A SECONDO PIANO SOTTOSTRADA BOTTIGLIERIA A PRIMO PIANO SOTTOSTADA DUE DEPOSITI ATTREZZATURA, ZONA LAVORAZIONE E CANTINA CISTERNE A PIANO TERRA DUE CORTILI OLTRE A LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE A PRIMO PIANO LOCALE IN CORSO DI DEFINIZIONE

EDIFICI

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
1	163	743	31	2,9,11	C2/2	DEPOSITO A TERZO PIANO

PM	PROPRIETÀ
2	***** IN ***** SRL
9	***** MICHELA
11	***** MARIKA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
2	163	743	30	2,4- 5,9,11	C2/2	DEPOSITO PIANO QUARTO

PM	PROPRIETÀ
2	***** IN ***** SRL
4	***** IGOR
5	***** GIANFRANCO
9	***** MICHELA
11	***** MARIKA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
3	163	743	20	2,6	C2/2	DEPOSITO A PIANO TERRA E PRIMO PIANO INTERRATO

PM	PROPRIETÀ
2	***** ***** IN ***** SRL
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
4	163	743	19	2,7	D1	CANTINA CON BOTTIGLIERIA E LOCALI VENDITA PIANI TERRA S1-S2-S3

PM	PROPRIETÀ
2	***** ***** IN ***** SRL
7	***** ***** IN ***** SRL

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
5	163	743	28	2	C2/2	DEPOSITO SECONDO PIANO

PM	PROPRIETÀ
2	***** ***** IN ***** SRL

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
6	163	743	29	2	C2/2	DEPOSITO SECONDO PIANO

PM	PROPRIETÀ
2	***** ***** IN ***** SRL

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
7	163	743	38	7	F4	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T - 1

PM	PROPRIETÀ
7	***** ***** IN ***** SRL

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
8	163	743	26	2,6	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
2	***** ***** IN ***** SRL
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
9	163	743	35	2,6	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
2	***** IN ***** SRL
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
10	163	743	32	1-9,11	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
1	***** IN ***** SRL
2	***** IN ***** SRL
3	CAUMO CRISTINA
4	***** IGOR
5	***** GIANFRANCO
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA
7	***** IN ***** SRL
8	***** MARIKA
9	***** MICHELA
11	***** MARIKA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
11	163	743	33	1-6,8- 9,11	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
1	***** IN ***** SRL
2	***** IN ***** SRL
3	CAUMO CRISTINA
4	***** IGOR
5	***** GIANFRANCO
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA
8	***** MARIKA
9	***** MICHELA
11	***** MARIKA

N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
12	163	743	36	1-6,8- 9,11	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
1	***** IN ***** SRL
2	***** IN ***** SRL
3	CAUMO CRISTINA
4	***** IGOR
5	***** GIANFRANCO
6	***** ALESSIA USUFRUTTUARIO ***** MARIA ROSA
8	***** MARIKA
9	***** MICHELA
11	***** MARIKA

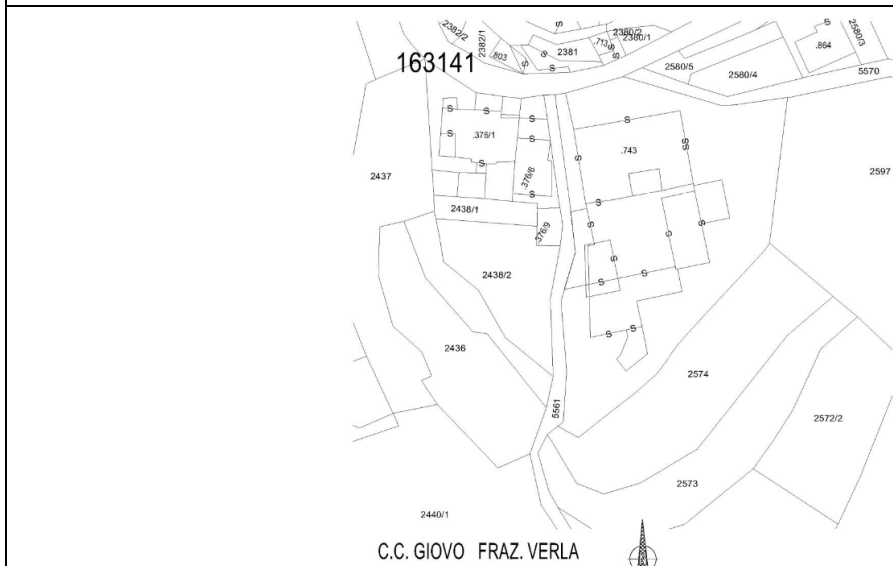
N.	CC	PED	SUB	PM	CAT	DESCRIZIONE
13	163	743	34	1-2	F1	SPAZIO IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO T

PM	PROPRIETÀ
1	***** IN ***** SRL
2	***** IN ***** SRL

FOTO SATELLITE IMMOBILE



ESTRATTO MAPPA



FOTOGRAFIE ESTERNE



FOTOGRAFIE INTERNE



Oggetto della stima è un immobile di recente costruzione ad uso cantina e zona lavorazione costruito in aderenza ad un vecchio casolare che in origine era la sede di una storica cantina.

In sostanza nel piazzale del casolare è stato eseguito uno sbancamento di circa 15 m di profondità dove sono stati realizzati due livelli interrati accessibili con veicoli tramite delle rampe esterne.

L'accesso pedonale interno avviene tramite una scala interna posta in parte nel vecchio edificio da cui si raggiunge il livello primo interrato e tramite un vano scala nella parte nuova dove dal livello primo interrato si raggiunge il secondo piano interrato.

Nella parte nuova è stato realizzato un montacarichi che dal piano terra (piazzale coperto) porta alla zona lavorazione al primo piano interrato ed alla zona stagionatura posta al secondo piano interrato.

Nella parte vecchia originaria dell'edificio la società fallita è proprietaria esclusiva di una serie di locali al primo piano interrato dove originariamente erano depositate le vasche per la produzione del vino e attualmente predisposti per ospitare eventi e degustazioni.

Da questo livello tramite un corridoio comune con altre unità è possibile raggiungere la zona di produzione nella parte nuova.

Sempre nella vecchia abitazione originaria, a piano terra vi sono ulteriori locali di proprietà esclusiva della società fallita utilizzati come locale vendita oltre ad una serie di locali deposito cantina.

Inoltre sempre a piano terra, direttamente accessibile dall'esterno vi è un ufficio amministrativo collegato con il locale vendita, che attualmente occupa una porzione di terzi con regolare contratto di affitto. Stesso discorso per alcuni locali deposito al primo piano interrato dove vengono utilizzati una serie di locali di proprietà di terzi sempre con regolare contratto di affitto.

All'esterno della vecchia costruzione, a piano terra, sopra la nuova zona di produzione, vi è un piazzale in parte di proprietà esclusiva ed in parte di proprietà di terzi coperto da un tetto con struttura lamellare ancorato alla vecchia abitazione.

Dal piazzale tramite una piccola struttura esterna è possibile caricare la merce da portare ai piani interrati tramite il montacarichi sopra descritto.

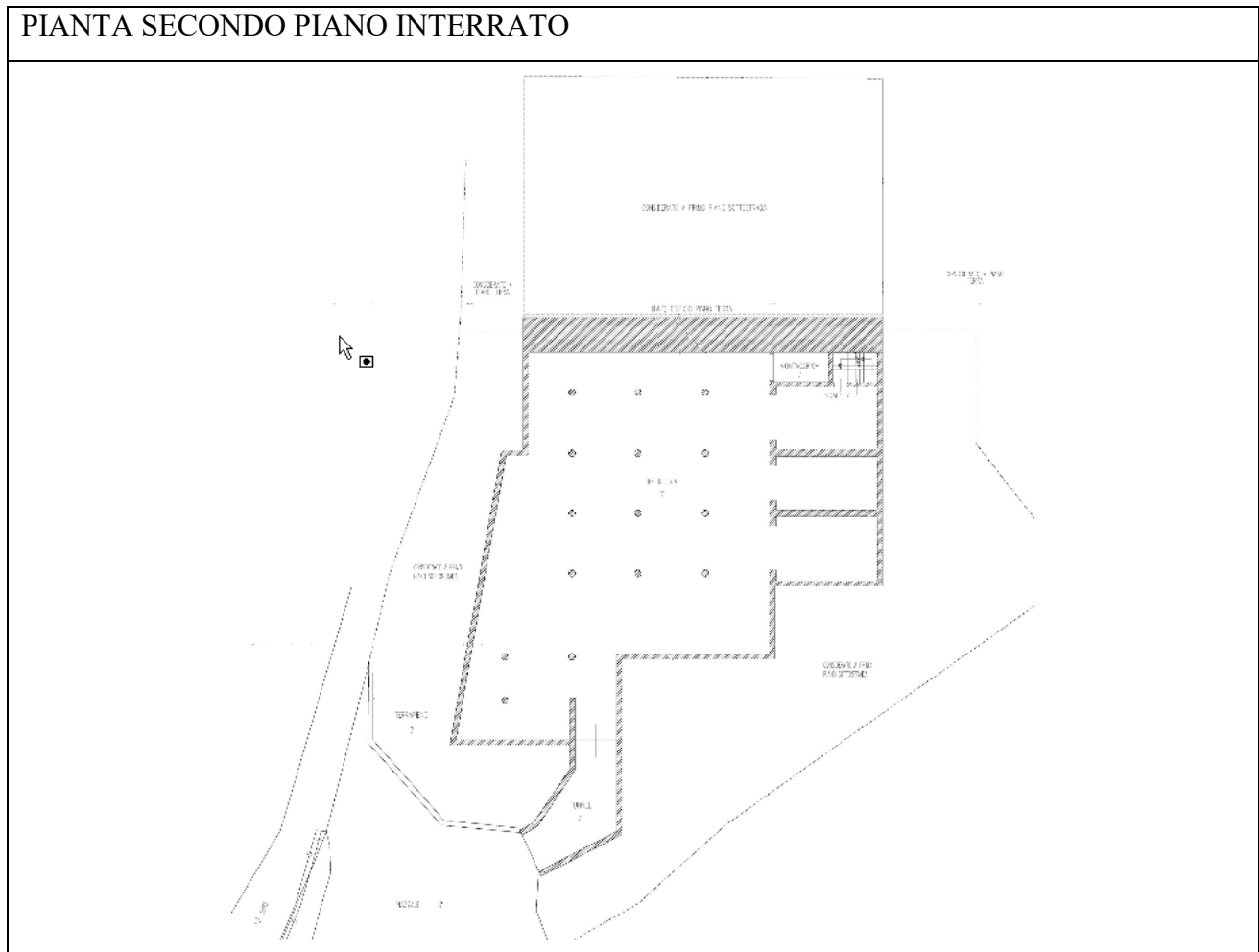
Sul piazzale è stata inoltre edificata una piccola palazzina di due piani fuori terra con accesso diretto dal piazzale, attualmente allo stato grezzo ed in via di definizione pensata molto probabilmente come futura destinazione degli uffici amministrativi ed espositivi.

Immobile di nuova costruzione dotato di impianto di climatizzazione per il locale lavorazione ed il locale bottigliera.

Molte finiture interne sono ancora allo stato grezzo e risultano parzialmente da ultimare.

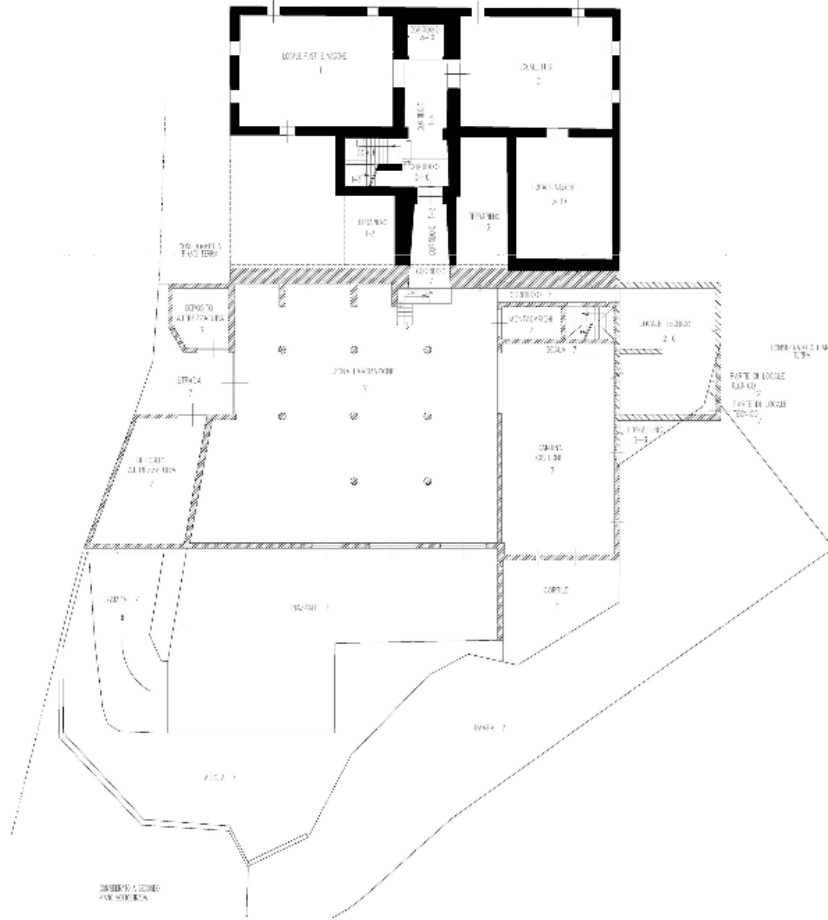
Impianti elettrici ed idraulici parte nuova apparentemente a norma.

Impianti parte edificio esistente parzialmente rivisti.

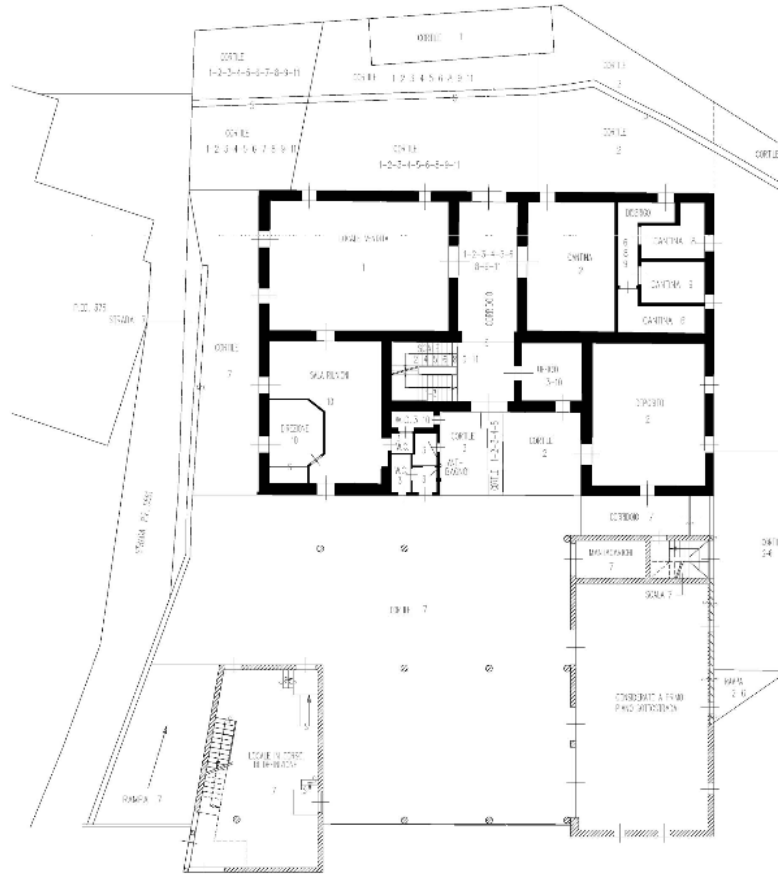


PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO

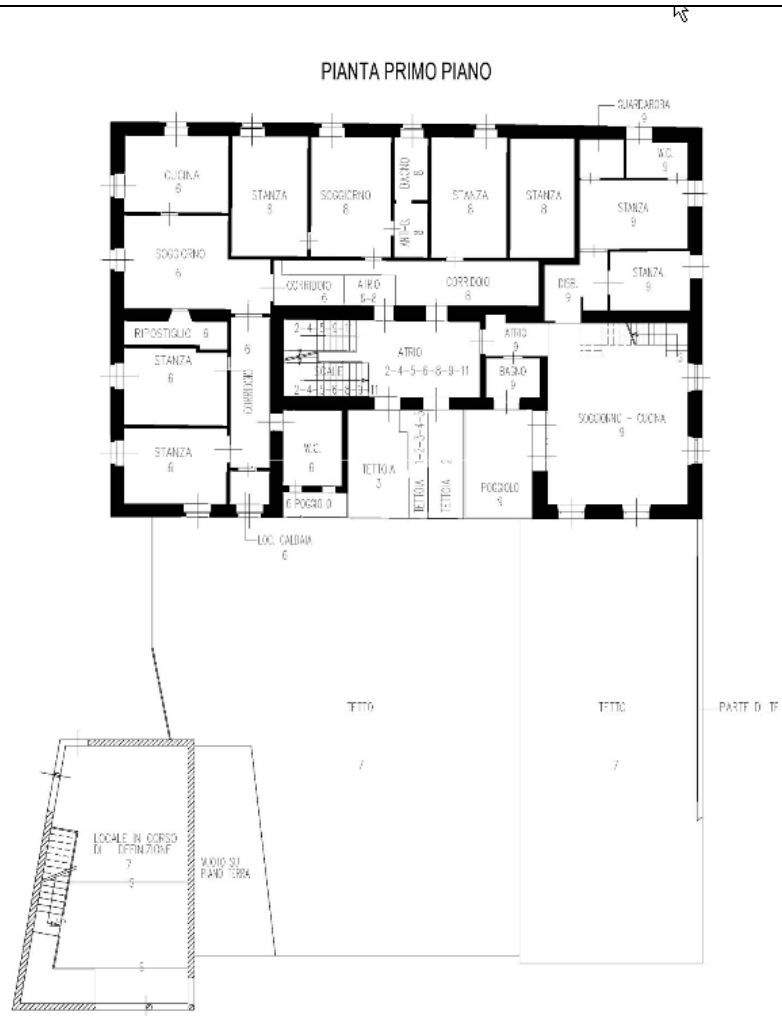
PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

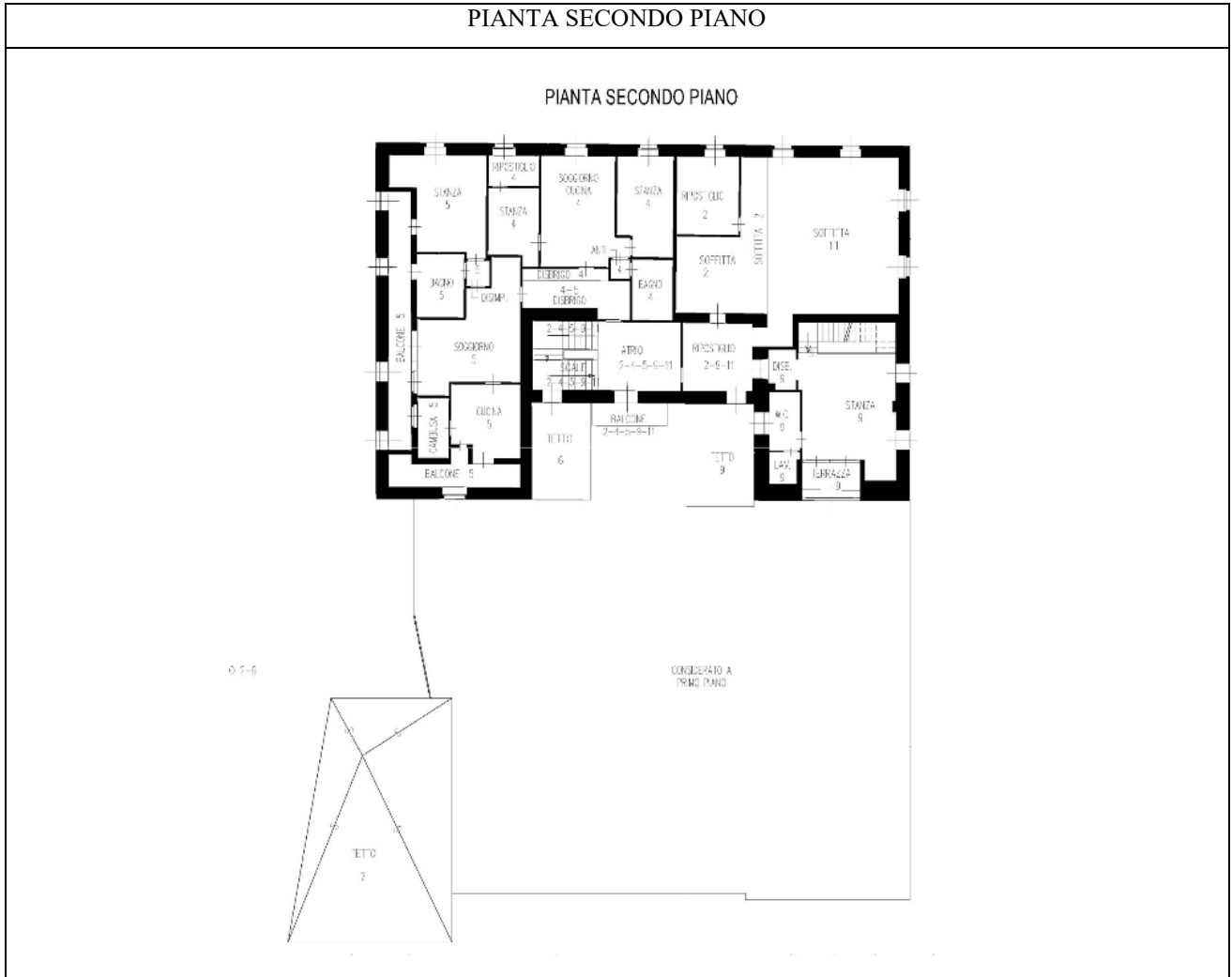


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO





GRAVAMI E IPOTECHE EDIFICIO PED 743

Per i gravami e le ipoteche visionare l'estratto Tavolare allegato alla relazione.

CONSIDERAZIONI UBICAZIONE BENI GIOVO

Il bene oggetto della presente stima si trova nell'abitato di Giovo a poche centinaia di metri dal municipio.

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie principali della provincia e con tutti i mezzi pubblici della rete provinciale.

Nello specifico l'accesso alle porzioni è garantito tramite una stradina che si affaccia direttamente sulla strada provinciale, di piccole dimensioni che permette il passaggio di autocarri leggeri.

L'immobile è situato in una zona centrale a prevalenza abitativa.

VERIFICA CORRISPONDENZE

A seguito della verifica interna dei locali e la verifica di quanto presente al Catasto, confermiamo la piena corrispondenza di quanto rilevato sul posto.

La parte relativa alla vecchia costruzione ha una costruzione risalente all'inizio del diciannovesimo secolo per cui non siamo riusciti a recuperare alcun titolo edilizio.

La nuova costruzione invece risale al 2007.

Questo blocco è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione ad edificare nr. 4127 dd 11/06/2008 prot. 3692;
- Comunicazione inizio lavori dd 19/06/2008 prot. 4051;
- Comunicazione inizio lavori dd 09/03/2009 prot. 1482;
- Comunicazione inizio lavori dd 03/12/2010 prot. 7540;
- Concessione ad edificare per cambio destinazione d'uso nr. 4292 dd 03/12/2010 prot. 7490;
- Comunicazione ultimazione dei lavori dd 20/12/2010 prot. 7820;
- Concessione ad edificare nr. 4323 voltura concessione nr. 4127 dd 17/06/2011 prot. 3450;
- Concessione ad edificare in variante nr. 4324 dd 12/01/2012 prot. 8336;
- DIA completamento pere nr. 150 dd 17/06/2011 prot. 4058;
- Comunicazione ultimazione dei lavori parziali dd 26/10/2012 prot. 7174;
- Certificato di agibilità parziale dd 13/11/2012 prot. 931.

Non è stato possibile reperire Attestazione di Prestazione Energetica necessaria per tutti i locali riscaldati e climatizzati.

Vista la tipologia di impianto e le diverse fonti di riscaldamento e di climatizzazione il costo di un documento APE si aggira attorno agli € 2.000,00 comprensivo di oneri

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Il metodo adottato è quello del cosiddetto MCA (Market Comparison Approach).

Con il termine **Market Comparison Approach**, si definisce una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Innanzitutto, viene effettuata una analisi di mercato atta ad ottenere i dati relativi ai recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche. Successivamente vengono rilevati tutti i dati immobiliari, scegliendo le caratteristiche immobiliari e rapportando con adeguati aggiustamenti, il bene oggetto di stima con quelli compravenduti.

I dati rilevati sono poi confrontati con borsini immobiliari di ****toro specializzati del settore, ovvero valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari, Associazioni di categoria, valori OMI etc.

Sulla base di parametri di confronto con situazioni analoghe, valutata la posizione dell'immobile ed i servizi comuni, valutata la tipologia costruttiva, il valore unitario delle porzioni di immobile si può fissare in:

IMMOBILE	VALORE UNITARIO O VALUTAZIONE A CORPO
LOCALE VENDITA	€ 1.100,00/mq
LOCALI CANTINA LAVORAZIONE E BOTTIGLIERIA	€ 550,00/mq
LOCALI DEPOSITO SOTTOSTRADA	€ 500,00/mq
LOCALI GREZZI IN CORSO DI DEFINIZIOE	€ 300,00/mq
LOCALI DEPOISTO SOTTOTETTO	€ 400,00/mq

VALUTAZIONE SUPERFICI

Nella tabella sottostante sono state indicate le superfici commerciali delle porzioni rilevate sulla scorta delle mappe e degli estratti messi a disposizione dal richiedente utilizzando la metodologia sopra descritta prendendo spunto dalla normativa UNI 10750 del luglio 1998 ed è stato di seguito applicato il valore unitario.

Nel nostro caso si valutano al 100% le superfici commerciali comprensive dei muri perimetrali e divisori interni, al 35% le superfici di terrazzi e balconi coperti, al 25% le superfici dei balconi e terrazze scoperte, al 60% le superfici delle verande, al 50% le superfici dei soppalchi ed al 15% le superfici di terreni, piazzali e giardini di pertinenza, mentre per i vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1.

P.ED.	PM	PIANO	DESCCRIZIONE	SUPERFICIE RILEVATA	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA
743	1	TERRA	LOCALE VENDITA	95	95
743	1	TERRA	CORRIDOIO	54	5
743	1	TERRA	CORTILE	336	3,5
743	1	SOTTOSTRADA	LOCALE FUSTI	98	98
743	1	SOTTOSTRADA	CORRIDOIO	29	6
743	2	TERRA	DEPOSITO	70	70
743	2	TERRA	CORTILE	358	6
743	2	SECONDO	SOFFITTE E RIPOSTIGLIO	61	41
743	7	SECONDO SOTTOSTRADA	BOTTIGLIERIA	760	760
743	7	SOTTOSTRADA	LAVORAZIONE/CANTINA	524	524
743	7	SOTTOSTRADA	DEPOSITO	60	60
743	7	SOTTOSTRADA	CORTILE	280	28
743	7	TERRA	LOCALE GREZZO	90	90
743	7	PRIMO	LOCALE GREZZO	90	90
743	7	TERRA	CORTILE	577	50

VALUTAZIONE IMMOBILE

P.ED.	PM	PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RILEVATA	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
743	1	TERRA	LOCALE VENDITA	95	95	€ 1.100,00	€ 104.500,00
743	1	TERRA	CORRIDOIO	54	5	€ 1.100,00	€ 5.500,00
743	1	TERRA	CORTILE	336	3,5	€ 550,00	€ 1.925,00
743	1	SOTTOSTRADA	LOCALE FUSTI	98	98	€ 550,00	€ 53.900,00
743	1	SOTTOSTRADA	CORRIDOIO	29	6	€ 550,00	€ 3.300,00
743	2	TERRA	DEPOSITO	70	70	€ 550,00	€ 38.500,00
743	2	TERRA	CORTILE	358	6	€ 550,00	€ 3.300,00
743	2	SECONDO	SOFFITTE E RIPOSTIGLIO	61	41	€ 400,00	€ 16.400,00
743	7	SOTTOSTRADA	BOTTIGLIERIA	760	760	€ 550,00	€ 418.000,00
743	7	SOTTOSTRADA	LAVORAZIONE /CANTINA	524	524	€ 550,00	€ 288.200,00
743	7	SOTTOSTRADA	DEPOSITO	60	60	€ 500,00	€ 30.000,00
743	7	SOTTOSTRADA	CORTILE	280	28	€ 550,00	€ 15.400,00
743	7	TERRA	LOCALE GREZZO	90	90	€ 300,00	€ 27.000,00
743	7	PRIMO	LOCALE GREZZO	90	90	€ 300,00	€ 27.000,00
743	7	TERRA	CORTILE	577	50	€ 550,00	€ 27.500,00
							€ 1.060.425,00

VALUTAZIONE TERRENI

N.	CC	PED	COLTURA	CLASSE	SUPERFICE	DESCRIZIONE
1	163	2574	VIGNA	5	1464	TERRENO AGRICOLO

DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D'USO

Secondo il CDU il terreno ricade in zona denominata Area agricola art. 64 norme di attuazione PRG Vigente.

Il terreno risulta adiacente alla cantina su di un profilo inclinato a scendere verso il centro della valle di Cembra.

Attualmente il terreno è coltivato a vigna.

VALUTAZIONE

Utilizzando lo stesso criterio descritto per l'immobile il valore unitario del terreno agricolo sopra descritto può essere fissato in € 16,00/mq.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Terreno agricolo con coltura a vigna	1464 MQ	€ 16,00	€ 23.424,00

Per i gravami e le ipoteche relative al terreno vedere estratto tavolare in calce alla presente relazione.

VALUTAZIONE BENI MOBILI

CRITERI DI VALUTAZIONE BENI MOBILI

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Per la stima dei veicoli usati si è proceduto alla verifica dei dati PRA ed alla verifica fisica del mezzo.

Per la valutazione dei mezzi ci si riferiti alla rivista Eurotax e Infocar.

Le riviste utilizzate dalla maggior parte dei commercianti di veicoli prevedono per ogni mezzo, un valore di ritiro (più basso) *****to da parte del concessionario nei confronti del privato che permuta un veicolo, e un valore di vendita (più alto) che corrisponde al prezzo che un privato paga alla concessionaria per un veicolo usato. La differenza tra i due valori sta appunto nel margine

della concessionaria a cui contribuiscono tutti quei lavori di ripristino necessari a portare il bene nel miglior stato possibile.

Nella stima che segue dunque tutti i valori si riferiscono a valori di ritiro e sono stati aggiustati al ribasso in base alle condizioni generali e alla percorrenza rilevata e/o dichiarata.

Per quanto riguarda le attrezzature ed i macchinari, le valutazioni si riferiscono a comparazioni con beni analoghi nelle compravendite di beni usati a stock.

Per la valutazione dei prodotti finiti (spumanti confezionati ed etichettati) si è ricercato il prezzo all'ingrosso dei prodotti vinicoli nella grande distribuzione.

Per quanto riguarda le bottiglie in giacenza in attesa della sboccatura e vestitura, abbiamo eseguito una valutazione considerando il costo medio della base vino (indicazioni della Camera di Commercio di Trento- Listino dei prezzi all'ingrosso dei vini rilevati sul mercato di Trento) a cui sono stati aggiunti i costi di imbottigliamento (bottiglia, tappo corona, servizio di imbottigliatura e prima movimentazione ecc..) a questo dato è stata aggiunta una componente derivante dal investimento di capitale rapportato al tempo di stagionatura (anno di imbottigliamento) fino ad oggi.

Il dato ottenuto restituisce il costo della bottiglia in stock da lavorare al netto dei costi di marketing e commercializzazione.

BENI DA STIMARE E RELATIVA VALUTAZIONE

Per la valutazione dei beni abbiamo seguito fedelmente l'inventario redatto assieme all'amministratore della società, cercando, nel limite del possibile, di attribuire un valore ad ogni singola voce.

Nella tabella sottostante è stato indicato il valore complessivo dei beni con indicazione nel limite del possibile del valore di ogni singola voce.

Descrizione	Quantità	Note	Valore unitario	Valore totale
AUTOVETTURA AUDI A6 SW 3,0 tdi tg. EM279PL	1	AUTOVETTURA IMMATRICOLATA 29/06/2011 VARI DANNI DI CARROZZERIA PARTE ANTERIORE KM 252673	€ 1.500,00	€ 1.500,00
AUTOCARRO VW CADDY 1,6 TDI TG. EN980NF	1	AUTOCARRO TRASPORTO COSE USO PROPRIO IMMATRICOLATA 12/12/2012 KM 177531 CONDIZIONI DISRETE	€ 5.000,00	€ 5.000,00

CARRELLO ELEVATORE LINDE E20	1	MATRICOLA G1X336NM02349 ANNO 2002 ORE DI LAVORO 72117	€ 5.000,00	€ 5.000,00
LAVAPAVIMENTI A BATTERIA CT40BT50 CON CARICA	1	MACCHINARIO	€ 300,00	€ 300,00
CONTENITORI IN METALLO (CESTE) ZINCATI COMPLETI DI SPORTELLI	150	QUANTITA' INDICATIVA	€ 50,00	€ 7.500,00
MACCHINA GIRACESTE MOND GYROPALETTE	1	PRODUZIONE E LAVORAZIONE	€ 2.000,00	€ 2.000,00
TAVOLO INOX ZONA LAVORAZIONE	1	PRODUZIONE E LAVORAZIONE	€ 300,00	€ 300,00
MACCHINA LAVABOTTIGLIE ESTRENE OMAR LAB 1 MATR. 04287	1	ANNO 2010 (BENE A LEASING)	€ 6.000,00	€ 6.000,00
MACCHINA ETICHETTARICE OMAR SYNCRO MATR. 04288	1	ANNO 2010 (BENE A LEASING)	€ 3.000,00	€ 3.000,00
COMPRESSORE A CINGHIA 100 LITRI	1		€ 100,00	€ 100,00
ARREDO COMPLETO UFFICIO AMMINISTRATIVO	1	ARREDI	€ 1.000,00	€ 1.000,00
SERIE MACCHINE UFFICIO AMMINISTRATIVO	1	ARREDI	€ 1.000,00	€ 1.000,00
ARREDO COMPLETO SALA ESPOSIZIONE E VENDITA	1	ARREDI	€ 2.000,00	€ 2.000,00
ASTUCCIO 1 BOTT 0,75	340	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,30	€ 102,00
ASTUCCIO 2 BOTT 0,75	50	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,80	€ 40,00
ASTUCCIO 1 BOTT 1,50	330	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,80	€ 264,00
ASTUCCIO 1 BOTT 0,75	2080	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,30	€ 624,00
BUSTE CELLO ROSE	360	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,01	€ 3,60
CAPSULE BRUT	19916	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 298,74
CAPSULA P.NERO	832	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 16,64
CAPSULA ROSE	8988	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,03	€ 224,70
CAPSULA RISERVA	2264	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,03	€ 67,92
CAPSULA MAGNUM	5484	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,04	€ 191,94
CAPSULA BRUT 3,0	61	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,04	€ 2,44
CASSETTINA IN LEGNO 1 BOTT	102	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,50	€ 51,00

CASSETTINA IN LEGNO UNA BOTT 3,0	7	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 1,00	€ 7,00
CASSETTINA IN LEGNO UNA BOTT 1,5	29	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,80	€ 23,20
CASSETTINA IN LEGNO 3 BOTT	45	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 1,50	€ 67,50
CARTONE 3 BOTT RISERVA	700	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,30	€ 210,00
CARTONE 6 BOTT	1210	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,50	€ 605,00
ETICHETTA FRONTE 3 L BRUT	50	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE BRUT	19600	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE BLANC	150	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE MAGNUM BRUT	2000	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE NATURE	1400	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE NOIRE	300	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE ROSE	4200	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA FRONTE RISERVA	1300	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO 3 L BRUT	50	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO BLANC DE NOIRE	700	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO MAGNUM BRUT	2600	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO MAGNUM NATURE	2250	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO ROSE'	6400	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
ETICHETTA RETRO RISERVA	4200	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
GABBIETTE	2960	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 59,20
SCOTCH	10	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,20	€ 2,00
SIGILLO BRUT	550	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 8,25
SIGILLO NATURE	1330	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 19,95
SIGILLO NOIRE	900	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 13,50
SIGILLO ROSE'	3600	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 54,00
STOPPER PERSONALIZZATO	210	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 4,20

ASTUCCIO 1 BOTT RISERVA	1364	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,30	€ 409,20
CAPSULE 0,75 NATURE	8034	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ 0,02	€ 160,68
ETICHETTA RETRO BRUT	3000	MATERIALE PER VESTIZIONE BOTTIGLIE	€ -	€ -
SACCAROSIO	16	MATERIALE PER PREPARAZIONE	€ 2,00	€ 32,00
BLANC DE NOIR ANNO 2010	684	BOTTIGLIE	€ 9,00	€ 6.156,00
BLANC DE NOIR ANNO 2010	6	BOTTIGLIE	€ 9,00	€ 54,00
BLANC DE NOIR ANNO 2011	6	BOTTIGLIE	€ 9,00	€ 54,00
BIANCO RISERVA 2010	640	BOTTIGLIE	€ 16,00	€ 10.240,00
BIANCO BRUT 2012	15	BOTTIGLIE	€ 7,50	€ 112,50
BIANCO BRUT 2013	47	BOTTIGLIE	€ 7,50	€ 352,50
BIANCO BRUT 2013	649	BOTTIGLIE	€ 7,50	€ 4.867,50
BIANCO BRUT 2009 1,5	318	DA ETICHETTARE	€ 12,00	€ 3.816,00
BIANCO BRUT 2009 1,5	5	BOTTIGLIE	€ 15,00	€ 75,00
BIANCO BRUT 2009 1,5	3	BOTTIGLIE	€ 15,00	€ 45,00
BIANCO NATURE 2011	444	DA ETICHETTARE	€ 7,00	€ 3.108,00
BIANCO NATURE 2011	24	BOTTIGLIE	€ 9,00	€ 216,00
BIANCO NATURE 2011	24	BOTTIGLIE	€ 9,00	€ 216,00
BIANCO NATURE 2009 1,5	77	BOTTIGLIE	€ 14,00	€ 1.078,00
BIANCO NATURE 2009 1,5	6	BOTTIGLIE	€ 14,00	€ 84,00
BIANCO NATURE 2009 1,5	1	BOTTIGLIE	€ 14,00	€ 14,00
ROSATO NOIR	234	DA ETICHETTARE	€ 6,00	€ 1.404,00
ROSATO NOIR	12	BOTTIGLIE	€ 7,50	€ 90,00
CERTIFICATO BRUT NATURE 0,75 ANNO 2010	1000	BOTTIGLIE	€ 3,00	€ 3.000,00
VALORE COMPLESSIVO BENI				€ 73.245,16

NOTE: Alla voce “etichette” non è stato indicato alcun valore in quanto le stesse riportano i dati aziendali della ditta fallita per cui è precluso qualsiasi utilizzo futuro.

OSSERVAZIONI BENI MOBILI

Nelle *****zioni di inventario, al secondo piano interrato nei locali denominati bottigliera, era presente un quantitativo importante (circa 150.000) di bottiglie non “sboccate” in stagionatura.

Le bottiglie in questione sono in gran parte depositate una sull'altra e accatastate in vari strati ed in gran parte contenute in cesti in metallo di circa 100 x 100 x 100 da utilizzare su apposito macchinario per la movimentazione meccanizzata.

L'amministratore della società fallita, che ci ha guidato nelle *****zioni di inventario, ci confermava che le bottiglie in questione sarebbero state acquistate dalla nuova società titolare del contratto di affitto d'azienda (***** SRL) e come riprova ci forniva un documento di trasporto dd 01/12/2017 nr. 52B.

Nella tabella che segue, utilizzando gli stessi criteri sopra descritti, abbiamo comunque valorizzato le bottiglie utilizzando i quantitativi e la descrizione presenti nel DDT in questione.

Descrizione	Quantità	Note	Valore unitario	Valore totale
CERTIFICATO BIANCO BRUT P NERO 0,75 ANNO 2011	340	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,90	€ 1.326,00
CERTIFICATO BIANCO BRUT 0,75 ANNO 2013	14188	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,70	€ 52.495,60
CERTIFICATO BIANCO BRUT 1,5 ANNO 2009	50	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 7,00	€ 350,00
CERTIFICATO BIANCO BRUT 1,5 ANNO 2013	500	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 6,60	€ 3.300,00
CERTIFICATO BIANCO BRUT 3,0 ANNO 2009	28	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 22,50	€ 630,00
CERTIFICATO BIANCO BRUT NATURE 0,75 ANNO 2011	2192	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,90	€ 8.548,80
CERTIFICATO ROSATO NOIR P.NERO 0,75	216	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,90	€ 842,40
CERTIFICATO BRUT RISERVA 0,75 ANNO 2008	64	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,70	€ 300,80

CERTIFICATO BRUT RISERVA 0,75 ANNO 2009	1000	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,60	€ 4.600,00
CERTIFICATO BRUT RISERVA 0,75 ANNO 2010	668	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,50	€ 3.006,00
CERTIFICATO ROSE' 0,75	2900	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,90	€ 11.310,00
CERTIFICATO ROSE' 0,75	276	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,90	€ 1.076,40
ATTO BIANCO P.NERO RISERVA 0,75 ANNO 2014	1440	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,10	€ 5.904,00
ATTO BIANCO P.NERO RISERVA 0,75 ANNO 2015	1352	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,00	€ 5.408,00
ATTO ROSATO NOIR P.NERO 0,75 ANNO 2015	932	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,00	€ 3.728,00
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2009	284	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,60	€ 1.306,40
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2010	984	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,50	€ 4.428,00
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2011	4216	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,40	€ 18.550,40
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2012	7336	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,30	€ 31.544,80
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2013	21588	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,20	€ 90.669,60
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2014	31424	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,10	€ 128.838,40
ATTO BIANCO RISERVA 0,75 ANNO 2015	34628	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 4,00	€ 138.512,00
ATTO BIANCO RISERVA 1,5 ANNO 2012	950	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 7,70	€ 7.315,00
ATTO BIANCO RISERVA 1,5 ANNO 2013	490	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 7,60	€ 3.724,00
ATTO BIANCO RISERVA 1,5 ANNO 2014	996	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 7,50	€ 7.470,00

ATTO BIANCO RISERVA 1,5 ANNO 2015	1000	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 7,40	€ 7.400,00
ATTO BIANCO RISERVA 3,00 ANNO 2014	200	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 23,55	€ 4.710,00
ATTO BIANCO RISERVA 3,00 ANNO 2015	150	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 23,35	€ 3.502,50
ATTO ROSATO 0,75 ANNO 2014	2428	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,60	€ 8.740,80
ATTO ROSATO 0,75 ANNO 2015	10148	BOTTOGLIE IN STOK IN ATTESA DI SBOCCATURA E LAVORAZIONI FINALI	€ 3,50	€ 35.518,00
TOTALE BOTTIGLIE	142968	VALORE TOTALE BOTTIGLIE		€ 595.055,90

NOTE: Le quantità sono state rilevate dal documento DDT e verificate nella bottigliera.

Come predetto le bottiglie sono accatastate in più file ed a più starti per cui è probabile che i numeri indicati possano discostarsi di qualche unità (sia in più che in meno) rispetto alla realtà.

Tutte le bottiglie prodotte e stoccate sono comunque registrate presso la Camera di Commercio di Trento dove, tramite registri informatici e cartacei, vengono controllate le movimentazioni e le lavorazioni finali.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli importi sono al netto delle imposte Iva.

Le valutazioni si riferiscono al mese di febbraio 2018.

Vista la tipologia di immobile e la sua collocazione, si ritiene, che per ottenere l'importo stimato, si debba procedere con la vendita dell'intera azienda completa di beni mobili e rimanenze di magazzino.

Un utilizzo diverso dell'immobile non è infatti ipotizzabile in quanto la sua collocazione impedisce l'accesso agevole di mezzi di medio/grosse dimensioni. Inoltre la posizione e la tipologia di costruzione precluderebbe qualsiasi tipo di attività diversa da quella di cantina.

Se l'immobile dovesse essere utilizzato per attività diverse, la sua valutazione potrebbe essere paragonabile a quella di un deposito agricolo con un valore nell'ordine del 50% in meno rispetto al valore sopra stimato.

Inoltre considerato che parte dei locali in uso alla cantina non sono di proprietà della società fallita ma risultano in locazione dai proprietari storici della cantina originaria ospitata all'interno della vecchia struttura non è nemmeno garantita la continuità della locazione per futuri utilizzi diversi del bene.

Nell'ottica, quasi obbligata, di una cessione dell'intera azienda, un elemento importante potrebbe essere la cessione del **marchio aziendale**.

VALUTAZIONE MARCHIO AZIENDALE

Come predetto un ruolo importante nella possibile cessione dell'intera attività potrebbe essere rappresentato dal marchio aziendale.

Questo elemento potrebbe fornire ad un nuovo acquirente la possibilità di partire con l'attività con un nome già conosciuto grazie a vari riconoscimenti precedentemente descritti.

A livello pratico, non essendoci un pacchetto clienti consolidato, non è possibile eseguire una valutazione sulla scorta del potenziale vendite future.

A nostro avviso si potrebbe eseguire una valorizzazione considerando il plus garantito dal marchio rispetto allo stesso prodotto commercializzato però con un nuovo nome o marchio.

Consideriamo che l'azienda fallita ha generato un fatturato medio negli ultimi anni di circa € 500.000,00 con un volume di bottiglie venduto nell'ordine delle 50.000 unità all'anno.

Con lo stesso volume, si può affermare che un prodotto standard analogo privo del marchio, potrebbe generare un fatturato nell'ordine degli € 400.000,00 annui.

Rapportando il risultato su cinque anni ipotizzando anche una ripresa degli investimenti su marketing e pubblicità con conseguente riduzione del beneficio iniziale, considerando inoltre il rischio dovuto al dubbio sulla qualità del prodotto in stock ancora da affinare (importante il fatto che cambiando l'enologo il prodotto potrebbe avere una qualità diversa), il valore del marchio si potrebbe fissare in € 50.000,00 pari al 10% dell'ipotetico surplus di volume d'affari garantito dal marchio su un periodo di cinque anni.

RIEPILOGO

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI NELL'IPOTESI DI MANTENERE LO STESSO TIPO DI ATTIVITÀ	€ 1.060.425,00
VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO ADIACENTE ALLA CANTINA	€ 23.424,00
VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI MOBILI E RIMANENZE	€ 73.245,16
VALUTAZIONE BENI INDIVIDUATI NEI LOCALI (BOTTIGLIE IN LAVORAZIONE) VEDERE DDT NR. 52B DD 01/12/2017	€ 595.055,90
VALUTAZIONE MARCHIO AZIENDALE	€ 50.000,00

ALLEGATI

- Foto beni;
- Copia estratti catastali;
- Copia estratti Tavolari;
- Planimetrie Catastali;
- Copia titoli edilizi rilasciati dal Comune di Giovo;
- Copia contratti affitto locali di terzi;
- Elenco beni mobili con valutazione;
- Copia carte di circolazione veicoli
- Copia DDT nr. 52B del 01/12/2017

Il tecnico

Per. Ind. Gabriele Leita

Iscrizione Albo nr. 2172

Trento, li 23 marzo 2018

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TRENTO

* * * *

VERBALE DI ASSEVERAZIONE CRON. N. _____ / _____

L'anno duemilaediciotto, addì 18 del mese di aprile, nella Cancelleria del Giudice di Pace di Trento, avanti al sottoscritto cancelliere, è personalmente comparso il sig. Gabriele Leita, nato il 06.02.1971 a Trento, residente a Trento in via G. Giusti al civico nr. 24, identificato con documento d'identità nr. 3651024AA emesso dal Comune di Trento in data 25.10.2012, il quale esibisce la relazione di stima che precede da lui effettuata in data 23 marzo 2018, e chiede di poterla giurare.

Ammonito ai sensi di legge il comparente presta giuramento ripetendo le parole: “*Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle *****zioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità*”.

Letto confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

Il perito