

ANTONIO DELLO IACONO

Dottore Agronomo/Pianificatore

Iscritto nell'albo CTU
Tribunale di Avellino
Al n. 138 CAT Agr.

E-mail antonio.delloiacono@libero.it

Pec: a.dello_iacono@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI AVELLINO

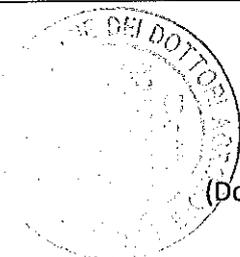
Procedura Fallimentare

Oggetto: Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di alcune attrezzature vitivinicola della

Giudice Delegato: *Dott. Pasquale Russolillo*

Curatore Fallimentare : *Dott. Ciriaco Morano.*

LI 27/01/2020



Il CTU

(Dott. Agr.mo Antonio Dello Iacono)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mills' or a similar name, written over the typed name of the signatory.

Tribunale di Avellino

Procedura fallimentare n. 5/2019 a carico della

Giudice Delegato: Dott. Pasquale Russolillo

Curatore Fallimentare: Dott. Ciriaco Morano

PERIZIA TECNICA di STIMA

Il sottoscritto a seguito del conferimento dell'incarico del 06/11/2019 da parte del Dott. Ciriaco Morano in qualità di Curatore Fallimentare della
previo provvedimento autorizzativo rilasciato dal G.D. dr. Pasquale Russolillo in data 04/11/2019 deve rispondere al seguente quesito:

-redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato delle attrezzature di proprietà della fallita e elencate nel contratto di affitto di ramo d'azienda del 15/10/2012 (notaio R. Greco- Rep 37531) e valutare, nel contempo, la congruità dell'offerta di € 47.920,00 pervenuta dalla società affittuaria.

In data 16/11/2019 accompagnato dal Dott. Ciriaco Morano il sottoscritto effettua sopralluogo presso la struttura sita alla
al fine di verificare e censire le attrezzature da stimare.

Presso la struttura era presente la sig.ra in qualità di Amministratrice della

Durante la visita il sottoscritto ha svolto le seguenti operazioni:

- 1) Servizio fotografico;
- 2) Visita della attrezzature;
- 3) Visione ed estrazione in copia dell'inventario allegato all'atto di affitto del ramo di azienda redatto dal notaio Greco in data 15/10/2012.

In sede di sopralluogo la sig.ra riferisce che:

-in data 15/10/2018 a seguito della Procedura di pignoramento di beni n. 144/2018 del Tribunale di Benevento il sig. ha ritirato presso la sede dove sono installate le attrezzature, una pompa peristaltica marca Enoveneta 150 cod. 34825/2018 W 200;

-in data 19/10/2018 a seguito della Procedura di pignoramento di beni n. 144/2018 del Tribunale di Benevento sempre il sig. ha ritirato presso la stessa sede n. 2 autoclave di marca De Franceschi -39051 di hl 53,50/cad .

Dall'esame dell'inventario fallimentare consegnato al sottoscritto e dopo un'attenta ricognizione degli impianti e delle attrezzature presenti in tutti gli ambienti che compongono l'opificio, compresi quelli a servizio dei vani accessori si rileva che gli acquisti delle attrezzature enologiche sono iniziati nell'anno 1996 e si sono protratti fino al 2012.

Da una attenta valutazione delle attrezzature poste a base di pignoramento fatto dal sig. procedimento n. 144/2008 del Tribunale di Benevento sono state poste a base di pignoramento n.

due autoclavi e una pompa peristaltica per un valore complessivo di € 17.149,00= Detti vasi vinari sono stati venduti nell'anno 2018 per complessivi € 11.050,00 offerta + 1.213,29 oneri, per un totale di € **12.293,29** oltre IVA.

Volendo calcolare in percentuale il ricavo ricevuto si ha:

Valore %= $12.293,29/17.149,00 = 0,71/3$ (attrezzature pignorate) = 23% (percentuale del ricavo per ogni singola attrezzatura).

Adottando un criterio di svalutazione, si può affermare che il deprezzamento maggiore dei beni da stimare si ha avuto nei primi anni successivi all'acquisto. Nel caso preso in esame (es: il valore di rivendita) il sottoscritto considera un recupero minimo del **10%** sul costo di acquisto per le attrezzature enologiche ed il **5%** sugli arredi e materiale da laboratorio.

DETTAGLIO:

-impianti, arredi e attrezzature enologiche come da inventario ;

Valore 10%

codice	descrizione	Data acquisto	Costo di acquisto	Valore iniziale	Valore finale Stimato in €
64	N. 1 BOTTE USATA DA HL 36	1996	2.014,18	2.014,18	200,00
65	N. 1 BOTTE USATA DA HL 35	1996	1.136,18	1.136,18	110,00
168	PROLUNGHE IN LAMIERA X MULETTO	1996	61,97	61,97
169	CARRELLO ELEVATORE YARE ERP 15	1996	21.691,19	21.691,19	2.000,00
101	DISTRIBUTORE AUTOMATICO CAPSULE NORTON RULLANTI, TESTINA	1996	11.070,49	11.070,49	1.100,00
103	SCIAQUATRICE, NASTRATRICE, SCATOLATO POMPA GENERATORE DI VAPORE, MONTAGGIO ECC	1996	83.455,82	83.455,82	8.000,00
104	SFERA DI LAVAGGIO ELETTROPOMPA	1996	791,73	791,73
68	POMPA ENOLOGICA RAGAZZINI 3NCM70	1996	5.192,46	5.192,46	500,00
69	FILTRO A CARTONI 400X400	1996	3.692,67	3.692,67	350,00
70	POMPA RAGAZZINI 2	1996	6.789,34	6.789,34	600,00

	NCM50				
71	N. 2 SERBATOI INOX FC GB	1996	5.559,14	5.559,14	500,00
72	N. 4 SERBATOI INOX FC GB	1996	13.398,96	13.398,96	1.300,00
73	N. 5 SERBATOI INOX FG GB	1996	23.631,52	23.631,52	2.300,00
74	POMPA ENOL NCM50	1996	3.991,18	3.991,18	390,00
76	FILTRO ENOLOGICO SERIE ENOVERETA	1996	11.510,27	11.510,27	1.000,00
77	SEMIRACCORDI, TUBI ECC	----	914,63	914,63	-----
79	SERBATOIO DI STOCCAGGIO 15X150 – 1X50 VINIFICATORE 4X100 AUTOCLAVI 2 X 53 PRESSA MAGNUM 2000	1996	250.481,60	250.481,60	25.000,00
83	QUADRO ELETTRICO CONTR. TEMP. 27	1996	14.975,65	14.975,65	1.400,00
85	RACCORDI, CURVE E GOMITI	-----	697,29	697,29	-----
92	POMPA G 90 CAR. MOT 2.5 X 1400TR	-----	523,30	523,30	-----
230	TRASPALET STOCK KG 2000	-----	282,24	282,24	-----
201	GRUPPI STELLE ENTRATA/USCITA CON CENTRATORE MECCANICO E CONVOGLIATORE	1997	4.508,67	4.508,67	450,00
199	POMPA MONO CON FLANGIA MF 50 CARRO CPMPLETO POMPE MOMO	1997	1.833,42	1.833,42	180,00
404	STELLA	----	216,91	216,91	-----
405	SCAFFALATURE PER PEDANE	-----	1.603,08	1.603,08	-----
398	MICRODUE DOSAGGIO	2000	2.711,40	2.711,40	270,00
399	COCLEA PER BOTT. DA 1.5 GRUPPO STELLE ENTRATA/USCITA	2000	841,82	841,82	-----
400	SCAMBIATORE USATO PADOVAN 60MM	-----	3.615,20	3.615,20	-----
401	N. 3 SERBATOI EUROINOX DA 15HL E 10 HL	2000	11.362,05	11.362,05	1.000,00
402	ELETTROPOMPA ALOBI MOD 115-300 POTENZA 2HP GIRI VARIABILI	2000	4.234,95	4.234,95	400,00
403	MONOBLOCCO RIEMPIMENTO E TAPPATURA 12/1S E ACCESSORI	2000	47.934,95	47.934,95	4.700,00
430	MODULO LETTURA GIBERTINI MOD. ALCOMAT	2001	3.478,99	3.478,99	340,00
448	BILANCIA ELETTRONICA SERIE EUROPE MOD. EU	-----	903,80	903,80	-----

	3000				
457	BOTTE DA 22 ETTOLETRI COMPLETA DI ACCESSORI	2001	4.828,87	4.828,87	480,00
445	POMPA MONO BISTADIO CSF INOX PORTATA ORARIA 80Q/ORA	2001	5.164,57	5.164,57	500,00
486	N. 10 BARRIQUES BOUTES TRADITIONELLE DA 225 LT. N. 5 BARRIQUES BOUTES GRANDE RISERVE DA 225 LT.	2002	9.683,57	9.683,57	960,00
487	TRASPALLET MIC TM22 CBV 520X1150 2R	2002	4.130,17	4.130,17	400,00
482	SERBATOIO GHIDI HL 10 MD. FCGS ACCIAIO INOX AISI 340	2002	792,04	792,04	-----
505	TRASPALLET FLP20 F/M 1150 RULLO DOP	2002	280,00	280,00	-----
514	CONTENITORE INOX AIUSI 316 PER 5 CARTUCCE COD 7 COMPLETO DI VALVOLA DI SFIATO	2003	2600,00	2600,00	260,00
526	N. 5 BARRIQUES DI TIPO BORDEAUX EXPORT TRADITION RADOUX	2004	2.835,00	2.835,00	-----
502	ETICHETTATRICE ROTATIVA PER POSA DI ETICHETTE AUTOADESIVE E COINTRASSEGNI DOCG COMPLETA DI FORMATI E STAMPANTE	2003	38.150,00	38.150,00	3.800,00
595	CKEK-STAB ALFA 2006 THUNDER	2006	4.350,00	4.350,00	430,00
602	POMPA FLYGT MP 3127 HT GIR 255 DN50	2006	3.500,00	3.500,00	350,00
600	DIRASPATRICE KAPPA 15 MOD. 03	2006	9.416,67	9.416,67	900,00
601	NASTRO TRASPORTATORE REGOLABILE COMPLETO DI SEMIRACCORDI E TUBI	2006	5.781,19	5.781,19	570,00
649	IDROPULITRICE COMET KE PREMIUM 15/200 TRF	2007	2.000,00	2.000,00	200,00
650	ASPIRATORE COMET AS 77 B2 BASCULANTE	650	270,00	270,00	-----
681	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E VINIFICATORI	2007	10.000,00	10.000,00	1.000,00
707	N. 10 -CONTENITORI RIPIEGABILI IN ACCIAIO E500 PRO-MAT PER STOCCAGGIO BOTTIGLIE	2008	1.104,17	1.104,17	100,00
717	CENTRALE DI	2008	5.533,20	5.533,20	550,00

	COMPRESIONE ROTATIVA A VITE SILENZIATA SERIE CSA DRY 500 SERIAL NBR CA/331510				
723	PRESSA SIGMA 5 COMPLETA DI ACCESSORI	2008	55.000,00	55.000,00	5.000,00
748	CARRELLO TOYOTA 7SM10 NUOVO N. 989333	2009	74,20	74,20	-----
762	N.9- CONTENITORI RIPIEGHEVOLI AD EURO 120,83 CADAUNO	2009	1.220,83	1.220,83	-----
778	ELETTROPOMPA SOMMERSA ZENIT KW 10	2010	2.400,00	2.400,00	200,00
794	COPERCHI INOX SU POZZETTI	2011	495,00	495,00	-----
797	SERBATOIO DI STOCCAGGIO ACCIAIO INOX SU GAMBE, N. 1 AGITATORE MOD. PER SERBATOIO ECC	2011	743,70	743,70	-----
	GRUPPO ELETTROGENO LASER	2012	1.000,00	1.000,00	100,00
809	POMPA PERISTALTICA PEV 150	2011	9.098,40	9.098,40	900,00
				(A) Totale €	68.790,00

-arredi e attrezzature uffici-deposito della cantina- valore del 5% dell'acquisto

Valore 5%

48	PARETE SCRIVANIA POLTRONCINA GIREVOLE, SEDIA	1995	2.582,28	2.582,28	-----
141	BURET, BASE	1996	190,86	190,86	-----
148	SPETTOFOTOMETRO UV 1601	1996	9.115,46	9.115,46	
149	CENTRIFUGA	1996	1.158,93	1.158,93	55,00
383	OSSIOMETRO A MICROPROCESSORE OXI 330 OS	1999	1.162,03	1.162,03	
412	TERMOMETRO TESTO SPA	2000	247,90	247,90	-----
150	BILANCIA 60G. IDROSTATICA, BANCO A PARETE	1996	9.158,52	9.158,52	450,00
152	TERMOSTATO A CIRC. ARIA LT. 80	1996	981,27	981,27	50,00
153	PHMETRO MICROPH 2000 + ELETTR.	1996	487,54	487,54	25,00
154	DISTILLATORE ELETTR. DEEPV	1996	3.591,96	3.591,96	180,00
155	PRODUTTORE VAPORE	1996	1.115,55	1.115,55	55,00

157	MICROSCOPIO BINOCULARE TOPIC B	1996	1.395,72	1.395,72	70,00
159	BEUTA VUOTO, TAPPO X TENUTA, POMPA ASPIRANTE	1996	831,50	831,50	-----
160	CILINDRI, TREPIEDE ECC	1996	819,50	819,50	-----
161	PROVETTA E ANCORETTA CON ANEL	1996	17,04	17,04	-----
136	VETRINA REFRIGERATA, LAVASTOVIGLIE FAEMA NON FUNZIONANTE	1996	4.131,66	4.131,66	200,00
520	STRUMENTO AUTOMATICO TEST FILTRABILITA'	2004	2.500,00	2.500,00	125,00
524	TERMOSONDA AL PLATINO PT 100 X DENSIMAT	2004	371,00	371,00	-----
721	STAMPANTE Z4M PLUS 8 DOT BASE S/N C2C07220702	2008	1.035,00	1.035,00	51,00
787	ARREDAM. UFFICI	2011	833,00	833,00	-----
807	N.1 SPOGLIATOIO 3 POSTI + 1 SPGLIATOIO DA UN POSTO - TETTO INCLINATO X SPOGLIATOIO	2012	810,00	810,00	-----
215	N.1 BANCONE DEGUSTAZIONE .N. 1 PORTA DI LIGNO DI CASTAGNO	1997	1.549,37	1.549,37	80,00
786	ARREDAMENTO COMPLETO UFFICIO LABORATORIO CONTABILE E AMMINISTR.	1997	3.000,00	3.000,00	150,00

- Altra attrezzatura non stimata dal CTP

140	CILINDRI-IMBUTI	1996	139,24	139,24	-----
218	PROVETTA BATTERICA 9/10 16 X 100MM PIOMBO		55,28	55,28	-----
219	BURETTA GRADUATA SOSTEGNO CON ASTA PICCOLA-FLACCONE X BURETTA CF X 2 BURETTE		265,98	265,98	-----
803	COD.202706 ZBK COMPLETO		270,00	270,00	-----
484	TUBO ARIA D RITORNO VALVOLA DI RIEMPIMENTO E TUBI DI RIEMPIMENTO		250,00	250,00	-----
489	RICAMBI PER MONOBLOCCO		466,11	466,11	-----
87	IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE A CLICOLE QUADRO		16.526,62	16.526,62	800,00

	SINOTTICO				
92	POMPA G. 90CAR MOT 2,5 X 1400 TR		523,50	523,50	-----
288	AGITATORE FORT ESTRAIBILE RA-HP 0,75		1.420,26	1.420,26	70,00
656	IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE GROTTOLELLA		22.449,72	22.449,72	1.100,00
789	POMPA DOSATRICE GOMMA ARABICA		1.200,00	1.200,00	60,00
710	COIBENTAZIONE IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE CANTINA		2.000,00	2.000,00	100,00
716	SALDO COIBENTAZIONE IMPIANTO DI REFRIGERAZIONE		9.500,00	9.500,00	475,00
798	GLICOLE PROPILENICO USP		1.247,00	1.247,00	62,00
				(B) Totale €	4.158,00
				Sommatoria A+B	€ 72.948,00

Il sottoscritto precisa che il valore che un bene può assumere può cambiare a seconda della scuola di pensiero degli economisti

Il concetto di valore è stato ulteriormente articolato, per i beni privati, in:

- 1) il più probabile valore di mercato;
- 2) il più probabile valore di costo;

Il più probabile valore di mercato e il valore di costo sono definiti dagli economisti "fondamentali". In base a quanto detto uno stesso bene potrebbe avere valori diversi; "*l'aspetto del valore*" dipende infatti dal "punto di osservazione" (il mercato, il costo di produzione ecc.) da cui si esprime il giudizio. Tuttavia il valore di stima non sarà uno qualsiasi dei valori che può assumere un bene, ma sarà quello che ha maggiore probabilità di verificarsi in funzione dello scopo pratico della stima (*più probabile valore di...*).

Altra valutazione delle scorte aziendali che va a costituire l'attrezzatura aziendale è data dal valore di mercato dell'usato ricavabile dai listini o indagini di mercato.

Valutazione dell'attrezzatura enologica e dei suppellettili

La valutazione degli impianti e delle attrezzature di lavorazione e stoccaggio, nonché degli arredi e suppellettili di cantina, è avvenuto in base al loro valore di mercato ricavabile al momento attuale. Il sottoscritto stima nel 10% del valore di acquisto dei beni che è possibile individuare in maniera attendibile attraverso la rilevazione dei prezzi di beni simili praticati dai rivenditori specializzati che trattano l'usato dell'enologia. Le operazioni di compravendita di attrezzature e impianti usati, pertanto, sono piuttosto frequenti, ed è possibile conoscere i prezzi praticati per scambi di questo genere, riguardanti in particolare le produzioni in acciaio inox, materiale di lunga durata e resistente nel tempo. Si è proceduto a rilevare i prezzi presso i rivenditori specializzati dell'industria enologica e dell'acciaio operanti a livello locale, focalizzando l'attenzione sulle macchine e sulle attrezzature simili, per qualità, caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo di materiali, a quelle oggetto di stima. La valutazione ha tenuto conto del fatto che i beni oggetto di stima non sono di acquisizione relativamente recente (anni dal 1996 al 2012), ma tecnologicamente ancora attuali, di

qualità e prestazioni meccaniche nella media, in sufficienti condizioni d'uso e con una vita media residua (*vedi servizio fotografico allegato*)

Gli impianti, i macchinari, le attrezzature sopra riportati vengono stimati con un prezzo pari al 10% del prezzo iniziale di acquisto mentre le suppellettili e le attrezzature da laboratorio vengono stimate al 5%.

Il valore al momento attuale di impianti e attrezzature di cantina è stimato in € **68.790,00** ed in € **4.158,00** valore al momento attuale di arredi e suppellettili, per un totale complessivo di € **72.948,00=**

Conclusioni

Allo scopo di accertare in maniera quanto più attendibile i valori e gli altri elementi di mercato, si sono effettuati numerosi incontri con i vari operatori privati della zona (liberi professionisti, rivenditori e impiantisti specializzati); quindi si sono consultate le principali banche dati sulle piattaforme telematiche per ottenere ulteriori parametri di verifica e riscontri sui valori dell'attrezzatura.

La stima per la determinazione del valore di mercato delle attrezzature viti-vinicola della è stata elaborata effettuando preliminarmente il necessario sopralluogo aziendale, osservando, rilevando e verificando lo stato dei macchinari in modo da redigere un rapporto attendibile sulle attuali condizioni dell'attrezzature.

Pertanto il sottoscritto consulente tecnico, in relazione al quesito posto dal Curatore del Fallimento, afferma che il valore totale del complesso, al momento attuale, è di € **72.948,00** e ritenendo di aver svolto il mandato in modo esauriente resta a disposizione della curatela per qualsiasi chiarimento.

Si allega:

-verbale di accesso n. 1;

-servizio fotografico;

-copia inventario.

-copia della documentazione fornita dalla sig.ra in sede di sopralluogo inerente la Procedura di pignoramento di beni n. 144/2018 del Tribunale di Benevento in favore del sig.

Sicuro di aver risposto in modo esaustivo al mandato conferitomi il sottoscritto consegna la presente relazione di stima che si compone di n. 10 pagine con allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Montemiletto li 27/01/2020



Il CTU

(Dott. Agr.mo/Pianif.re Antonio Dello Iacono)

ALLEGATI

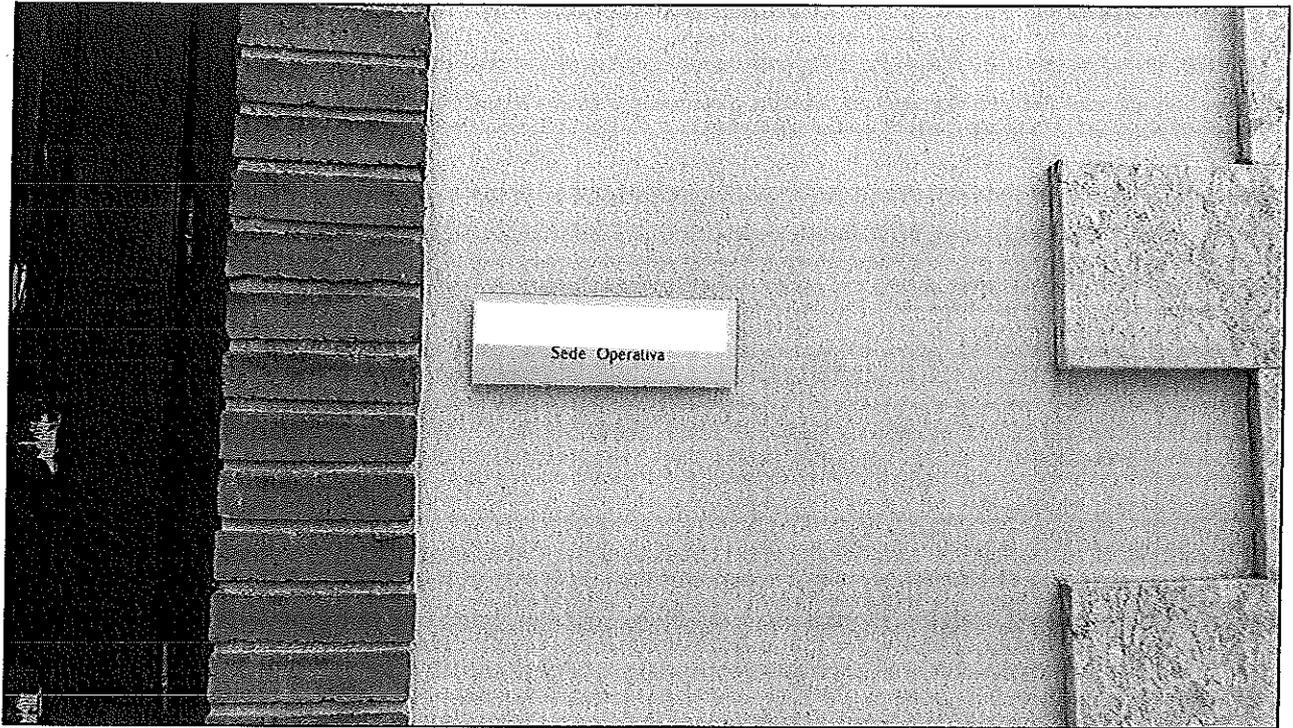


FOTO N. 01

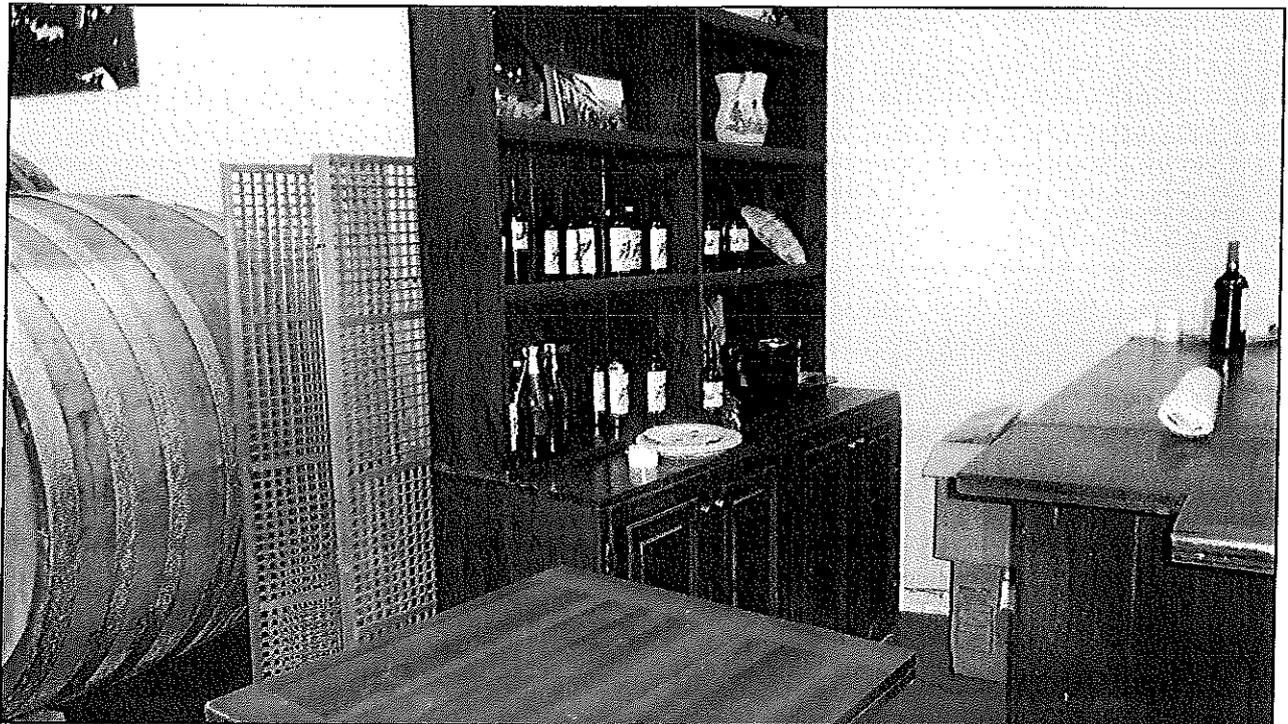


FOTO N. 02

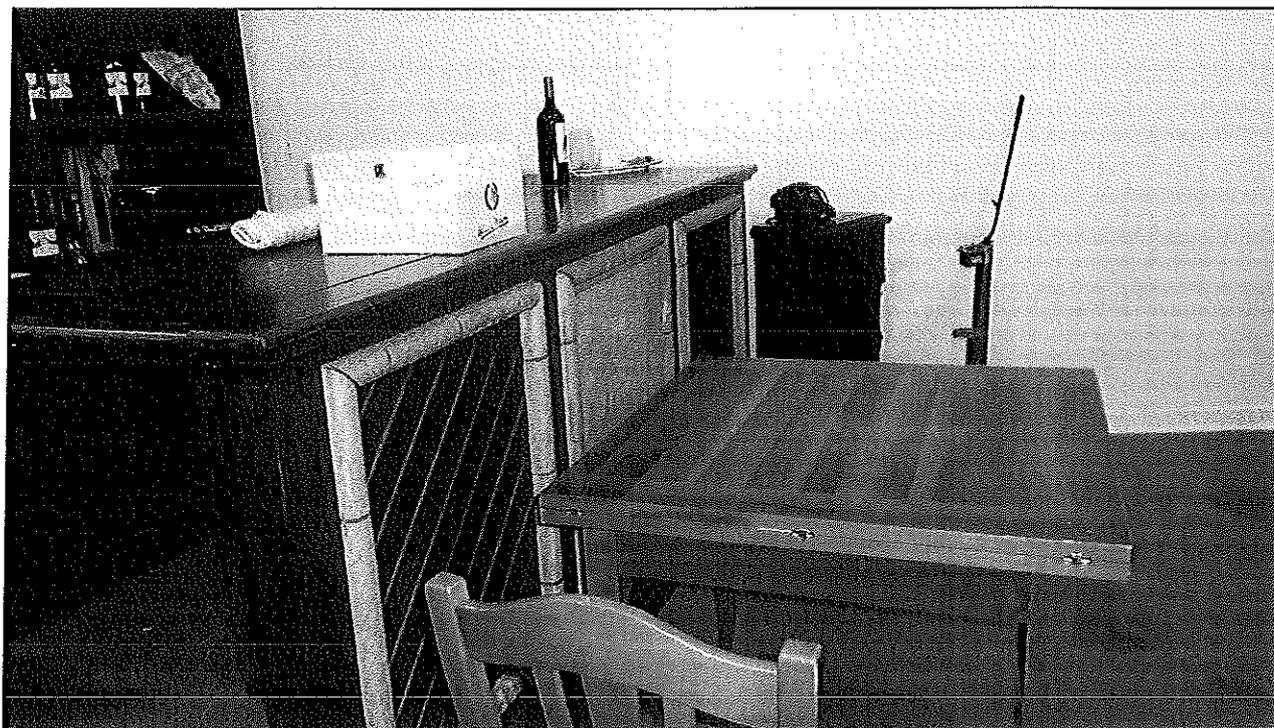


FOTO N. 03

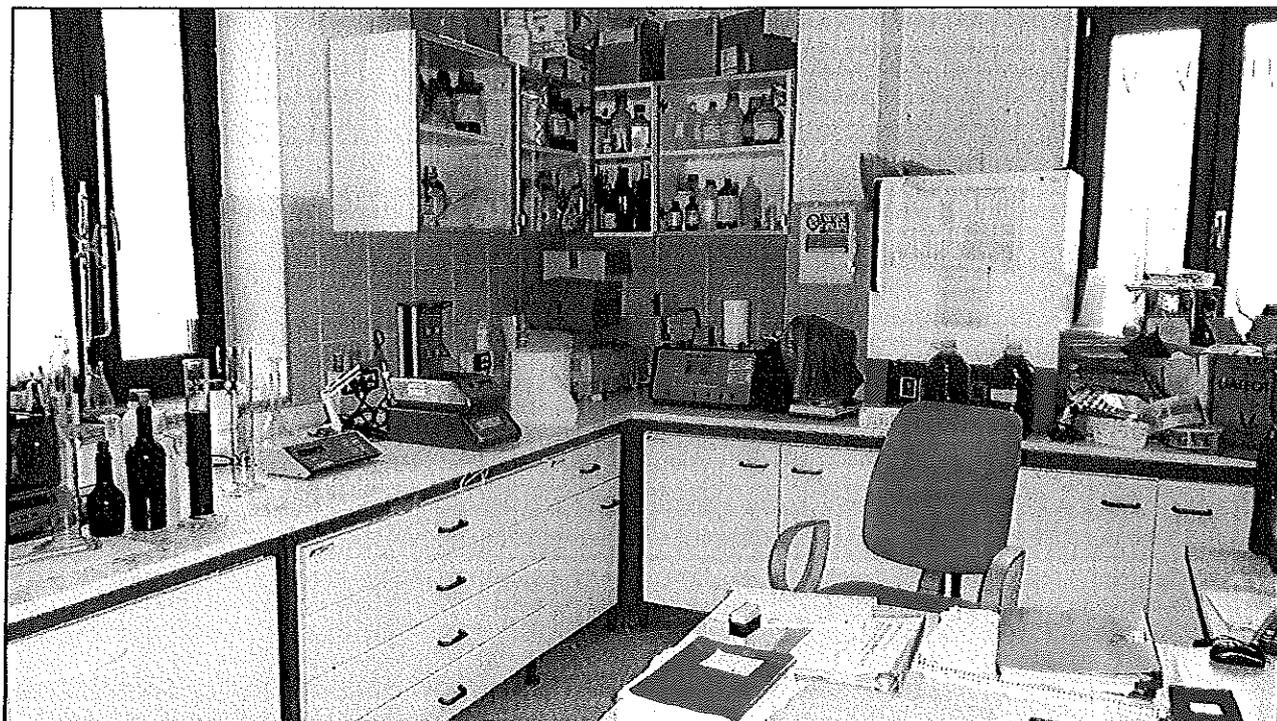


FOTO N. 04

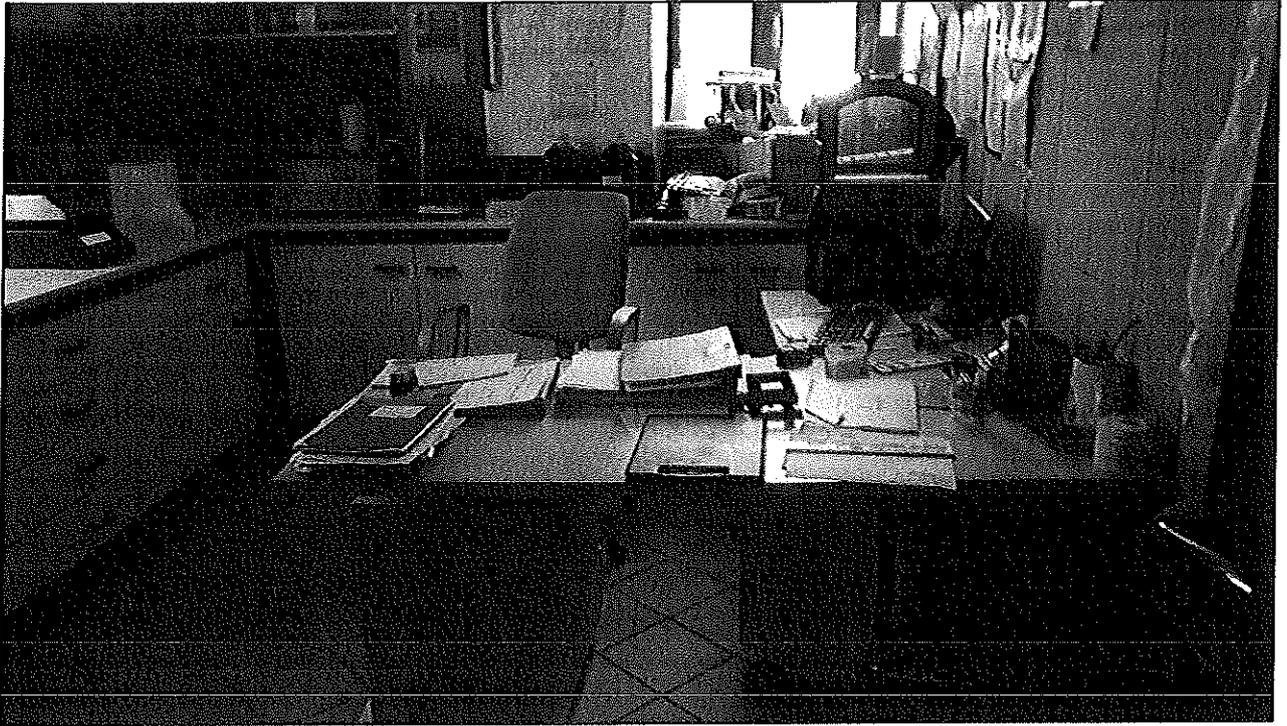


FOTO N. 05

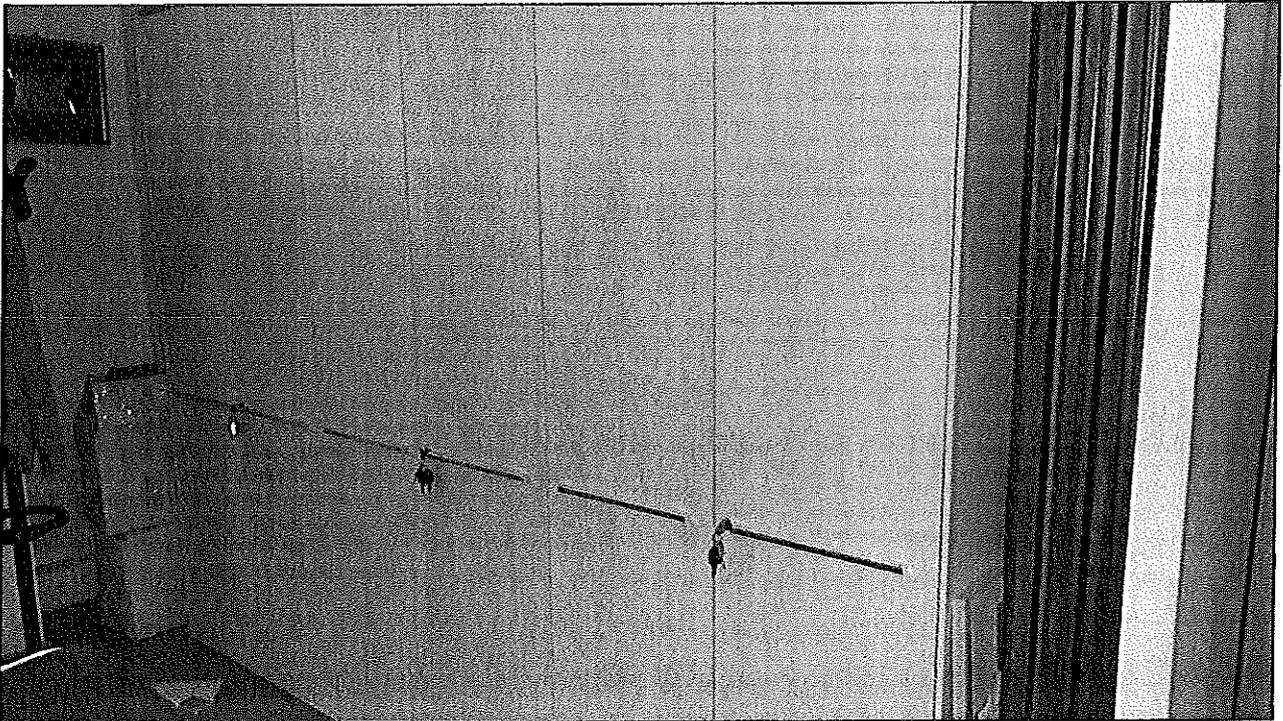


FOTO N. 06

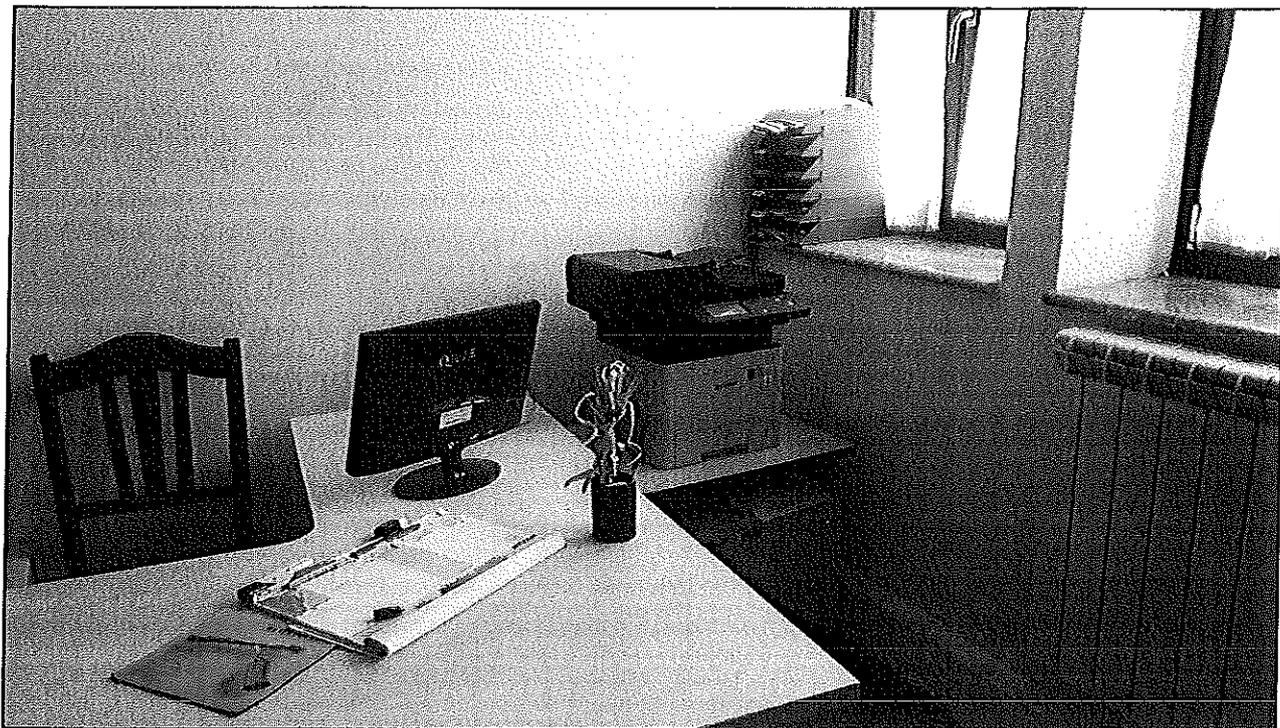


FOTO N. 07

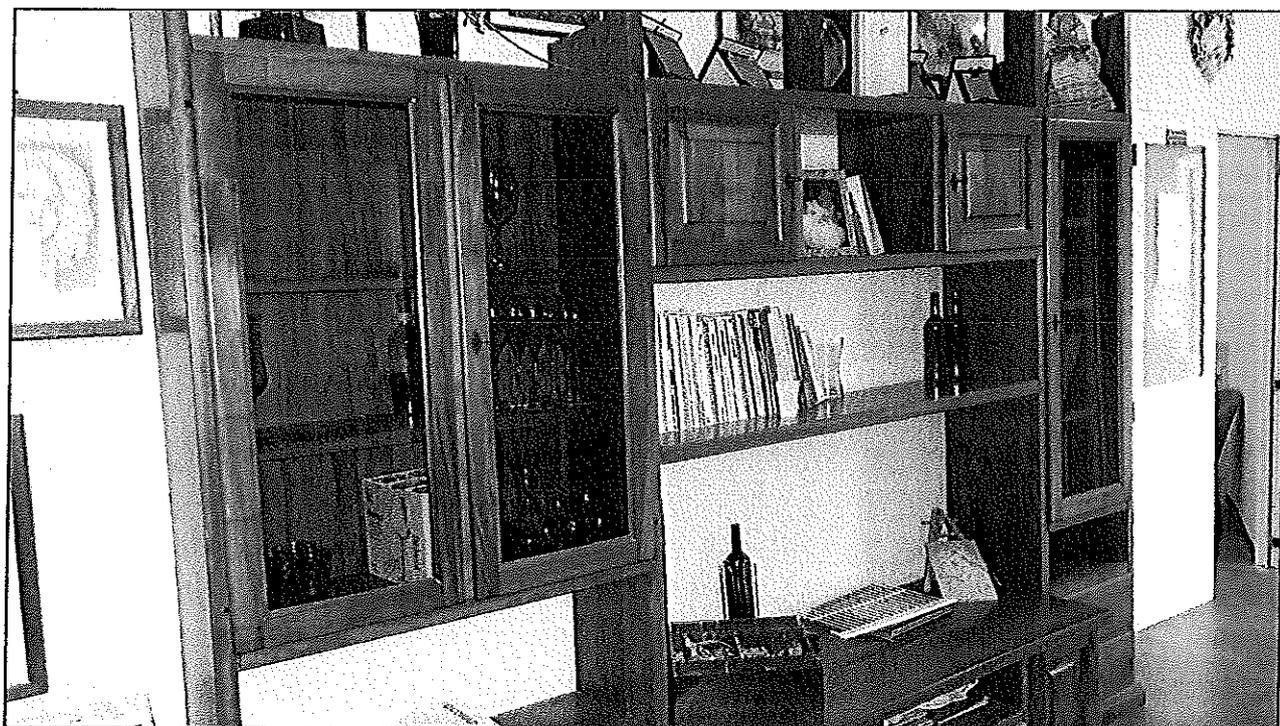


FOTO N. 08



FOTO N. 09



FOTO N.

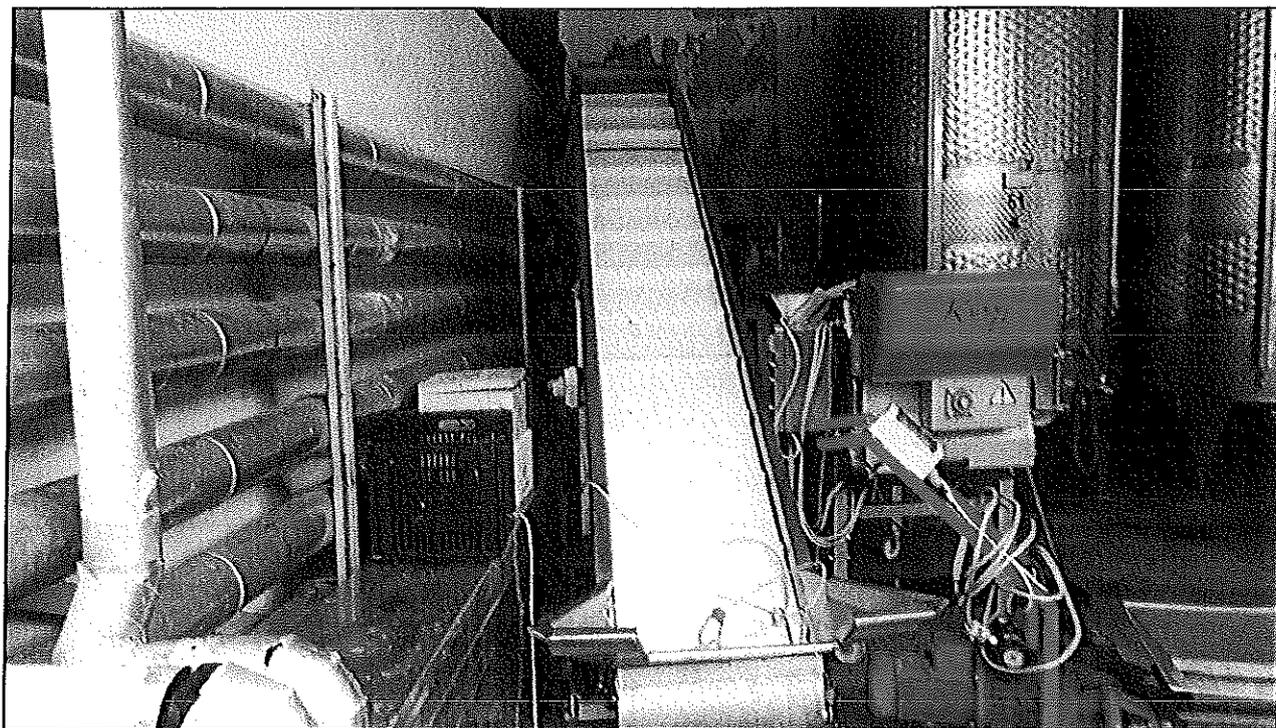


FOTO N. 11

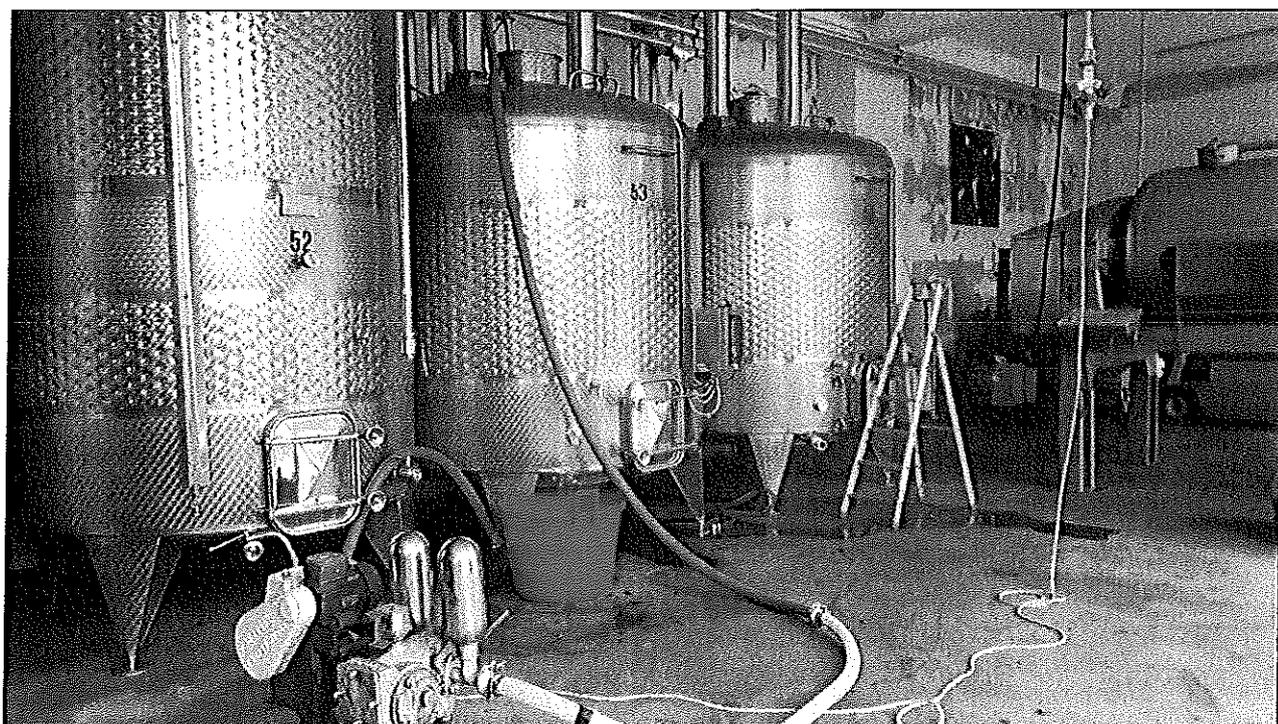


FOTO N. 12

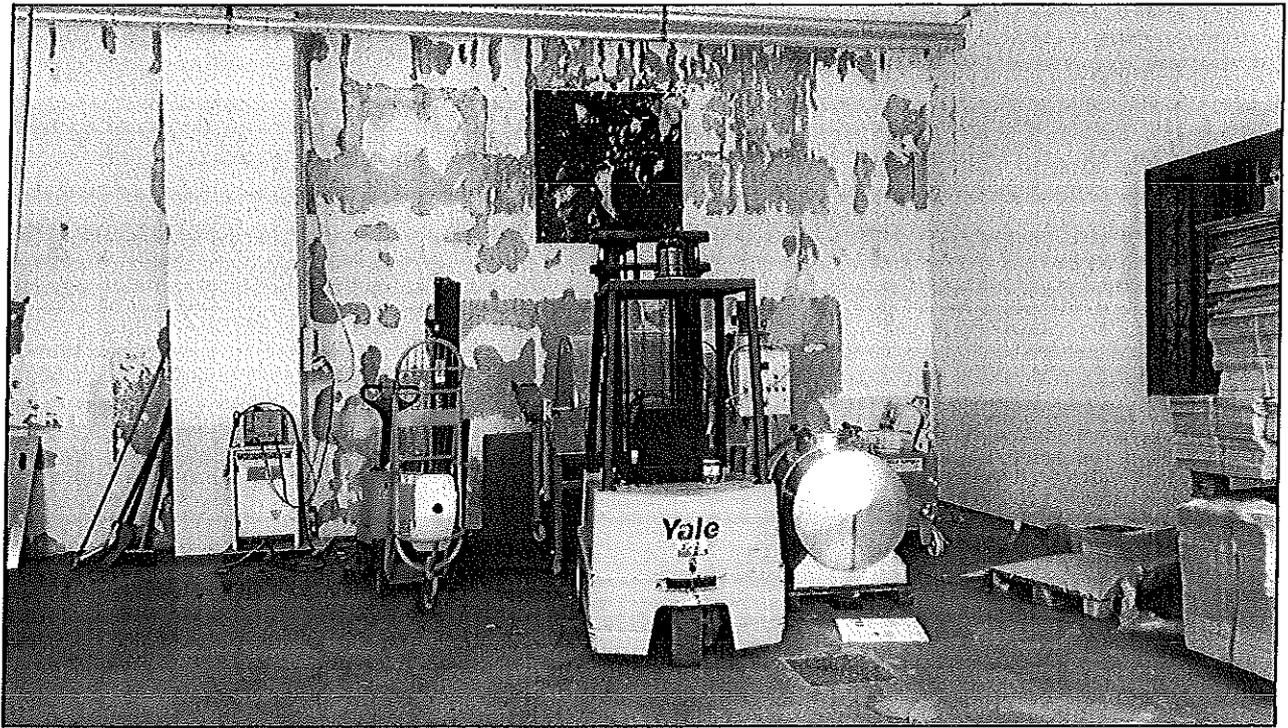


FOTO N.13

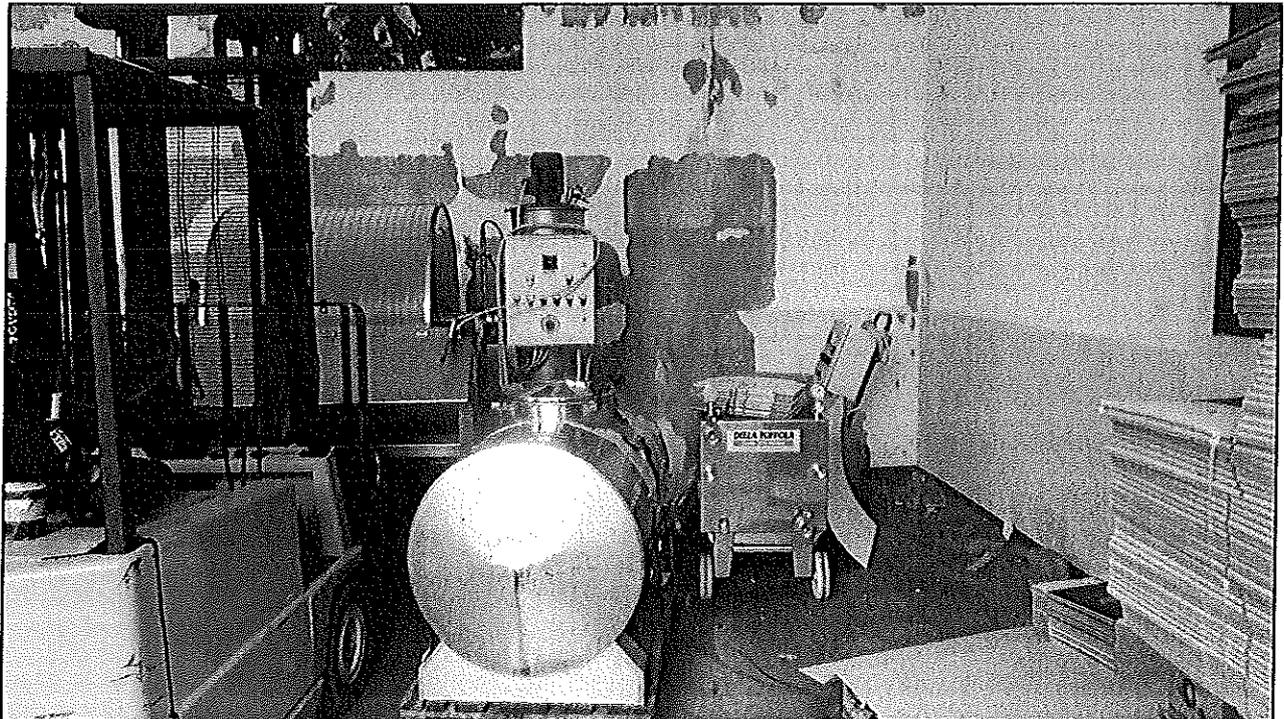


FOTO N. 14

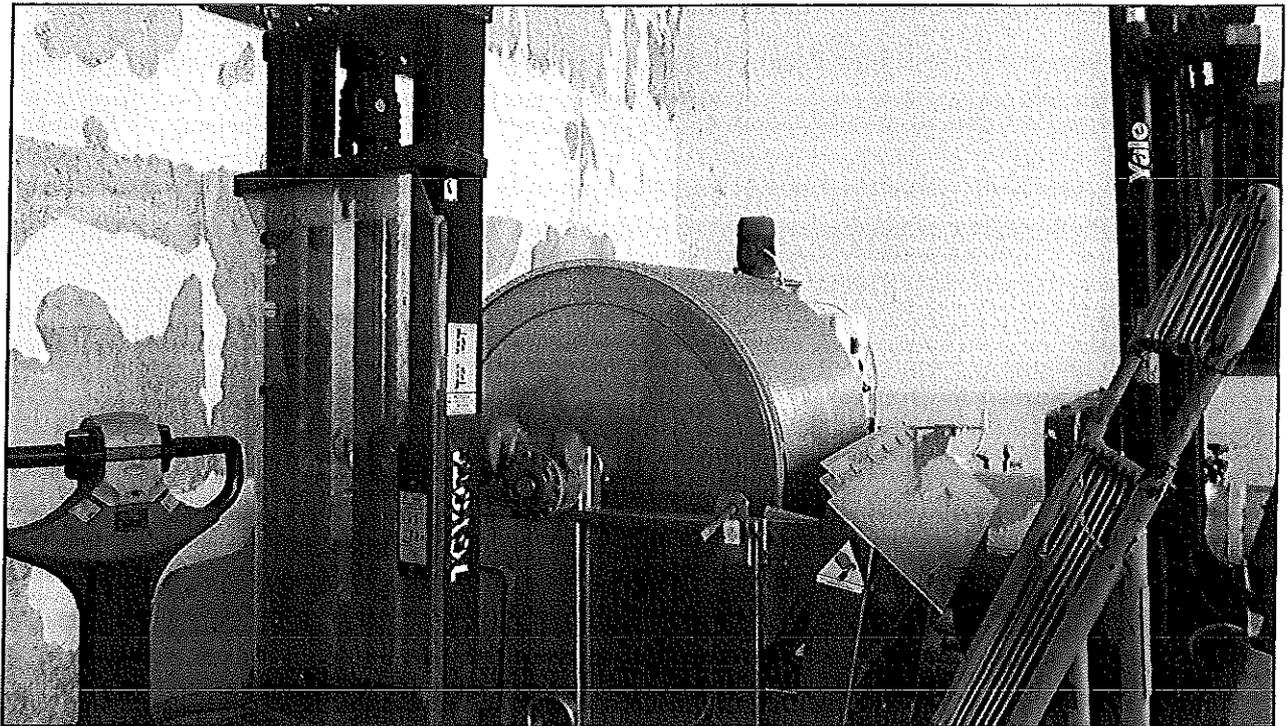


FOTO N. 15

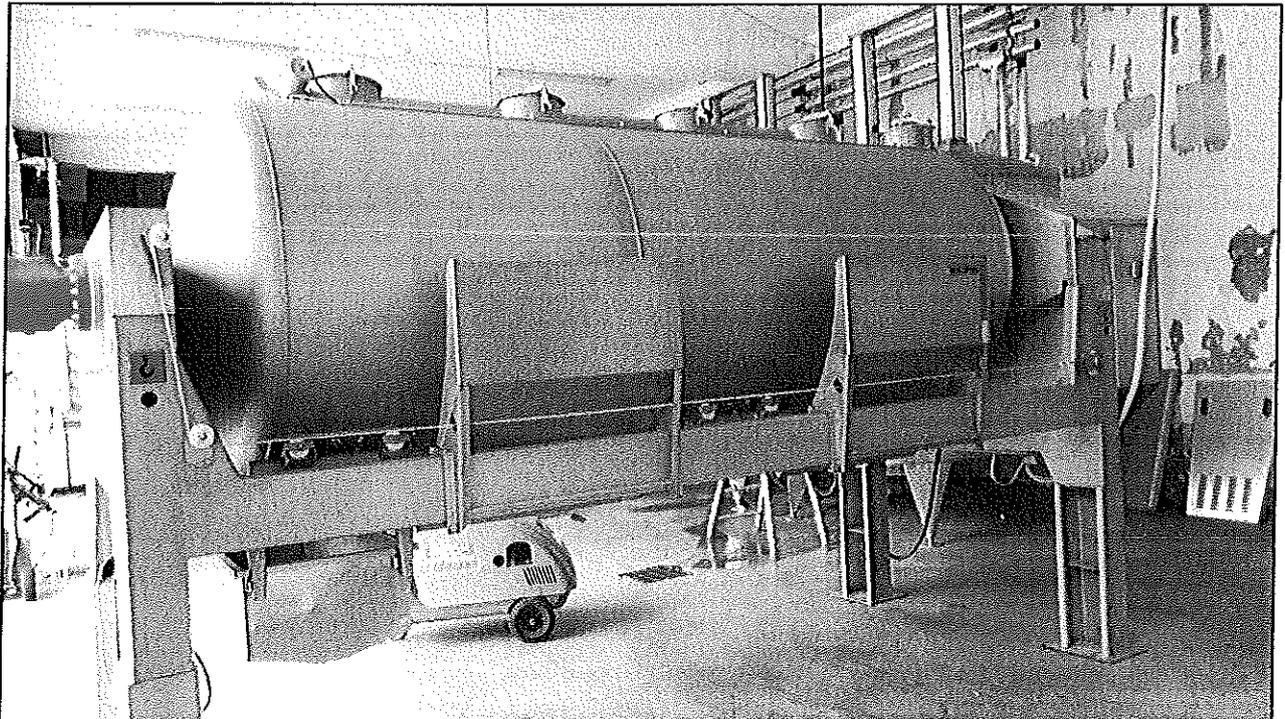


FOTO N. 16

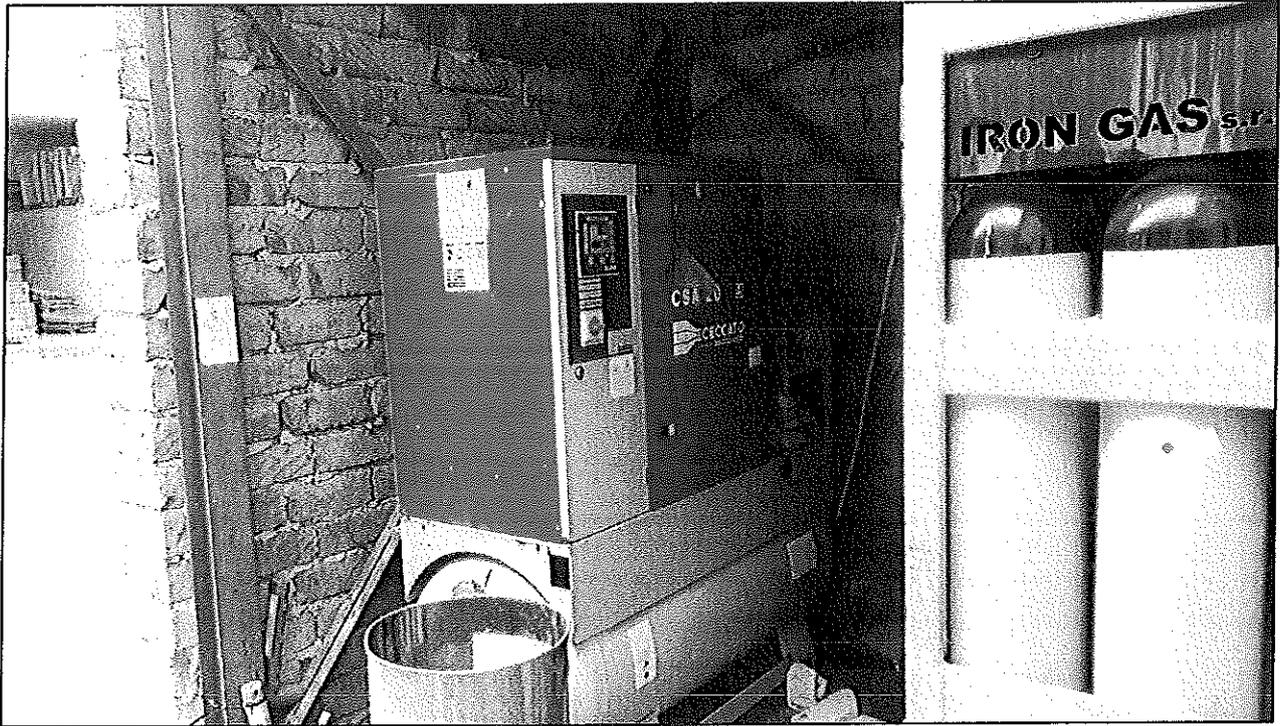


FOTO N. 17



FOTO N. 18

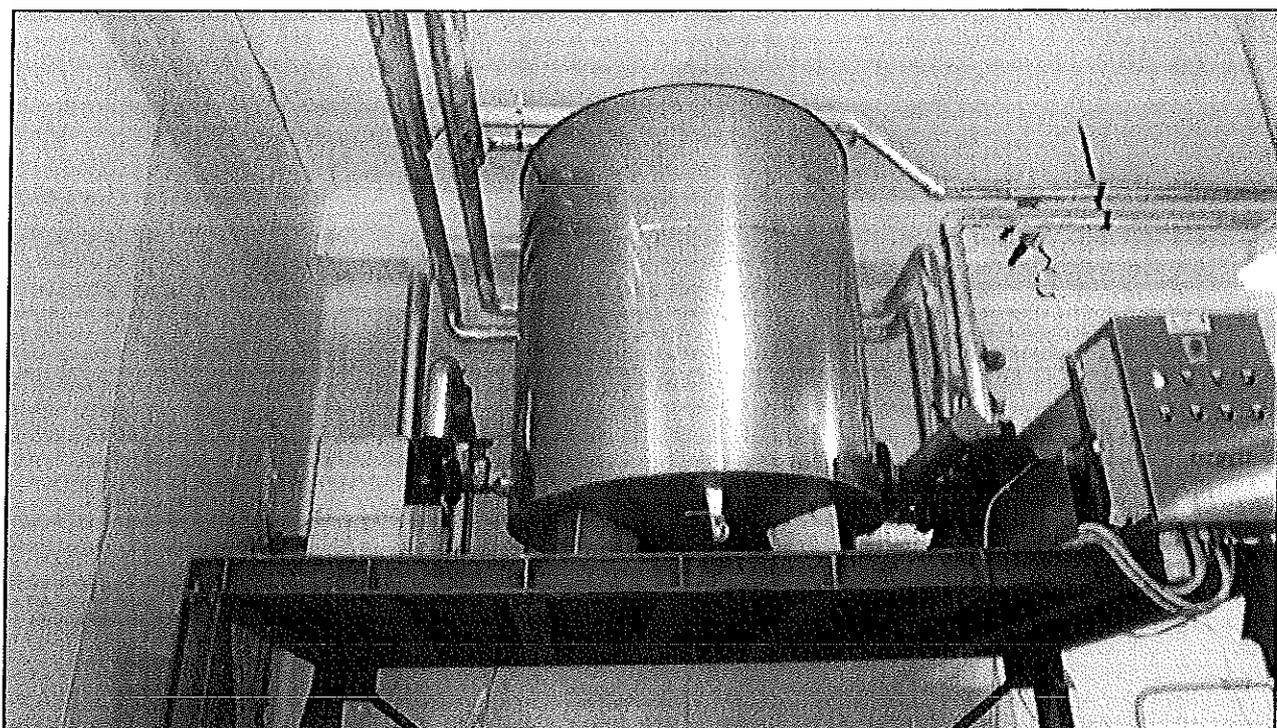


FOTO N. 19

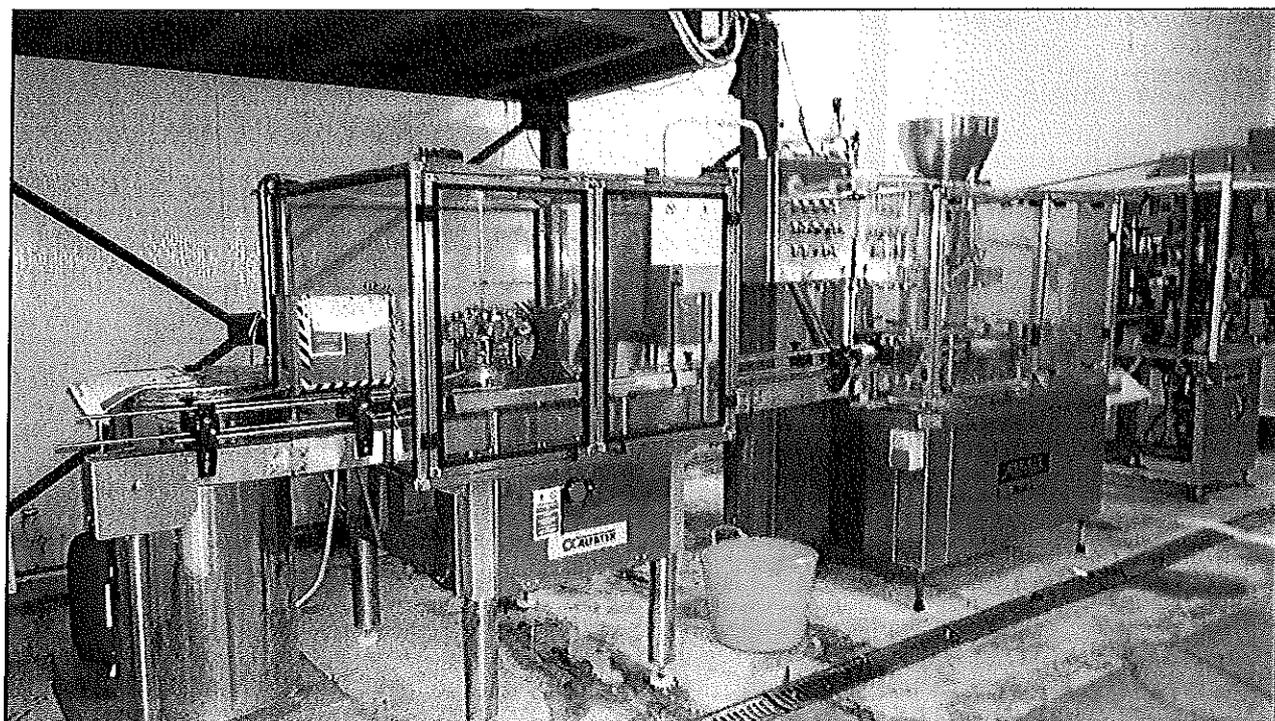


FOTO N. 20

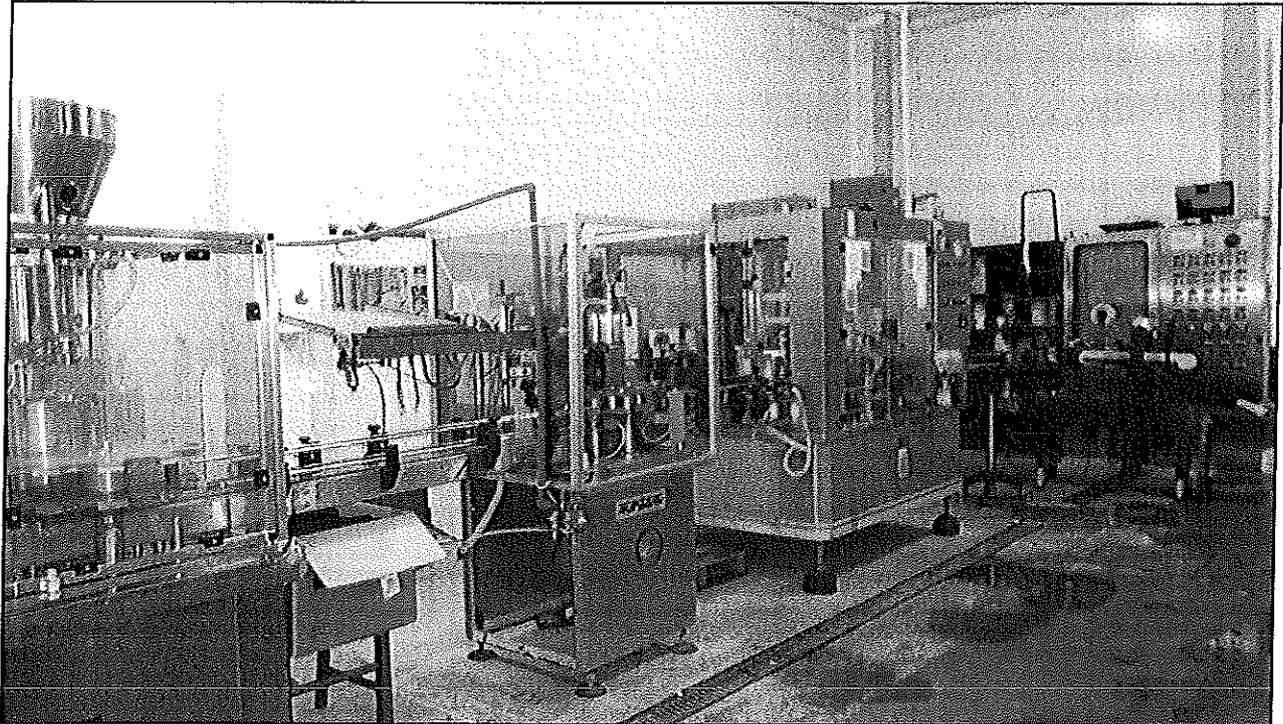


FOTO N. 21

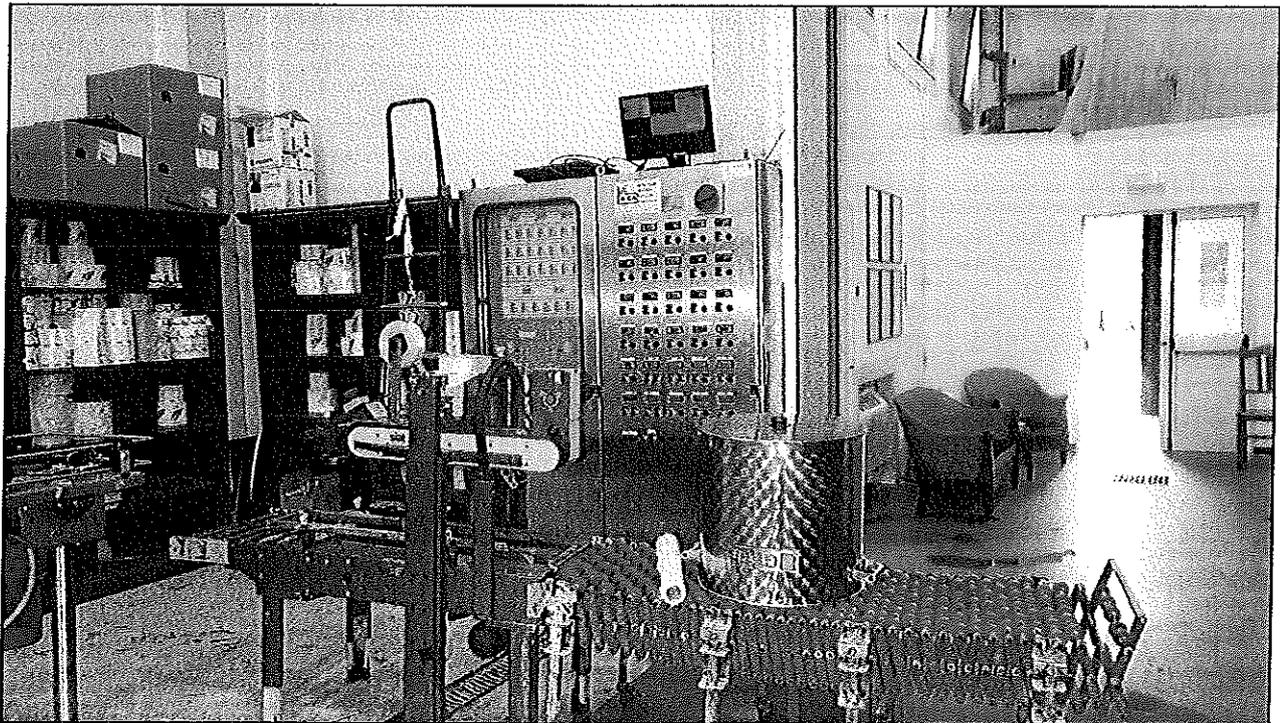


FOTO N. 22



FOTO N. 23



FOTO N. 24



FOTO N. 25



FOTO N. 26

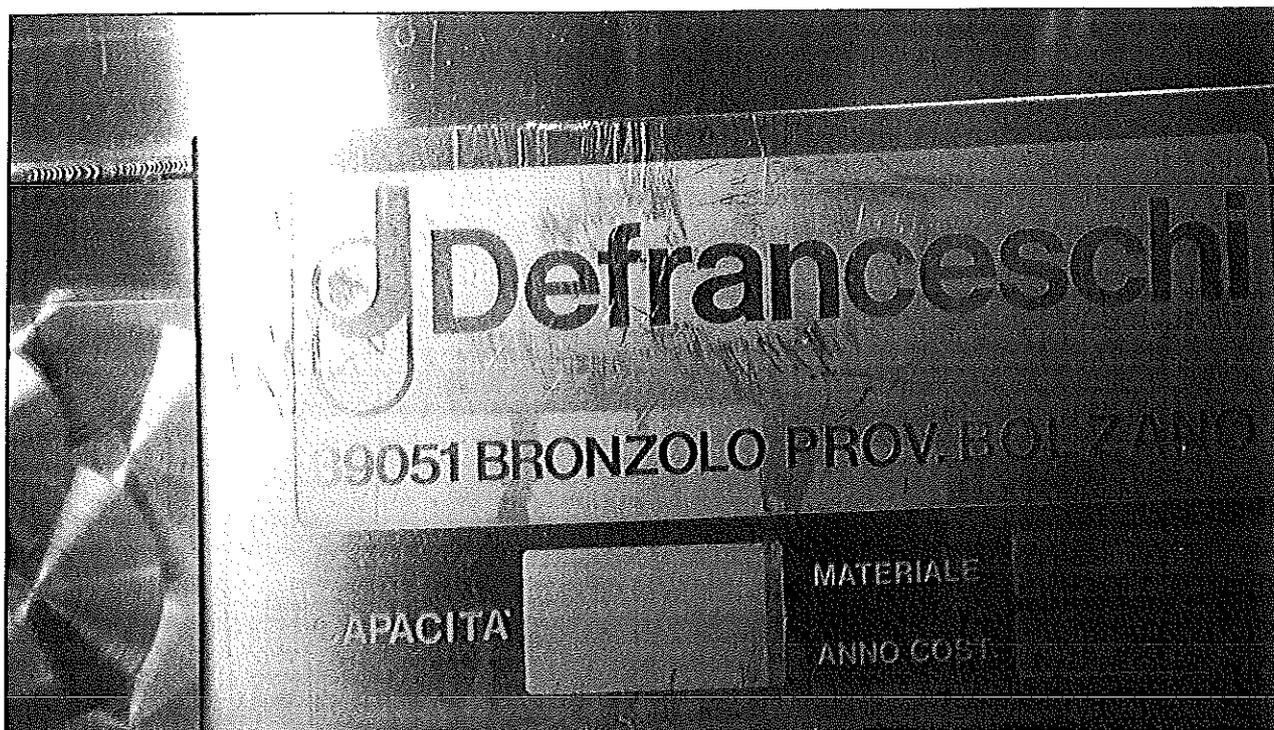


FOTO N. 27



FOTO N. 28



FOTO N. 31

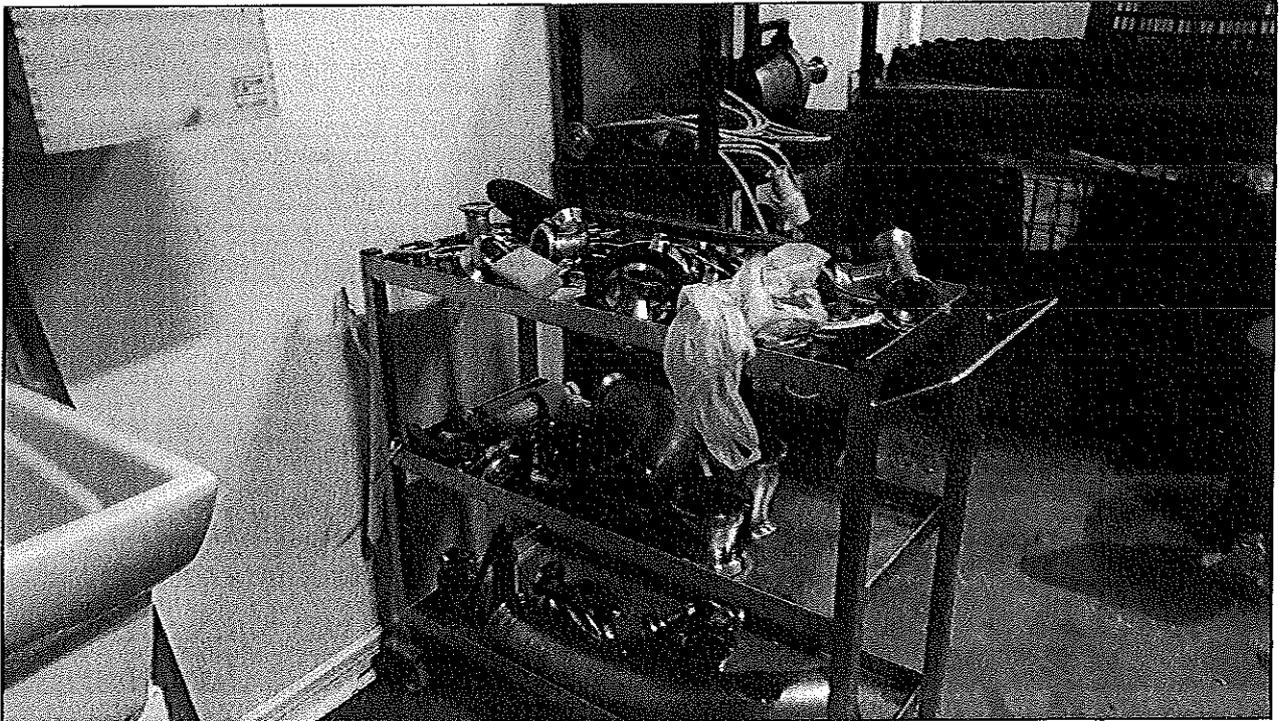


FOTO N. 32

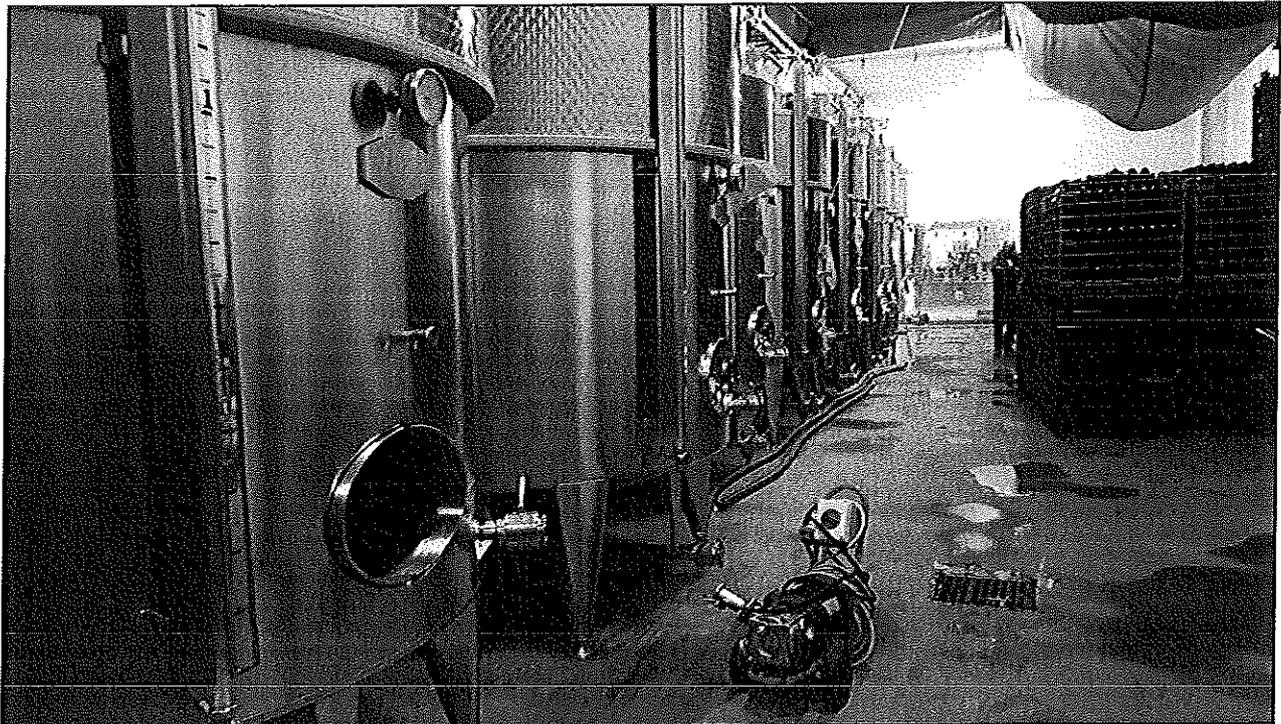


FOTO N. 33



FOTO N. 34

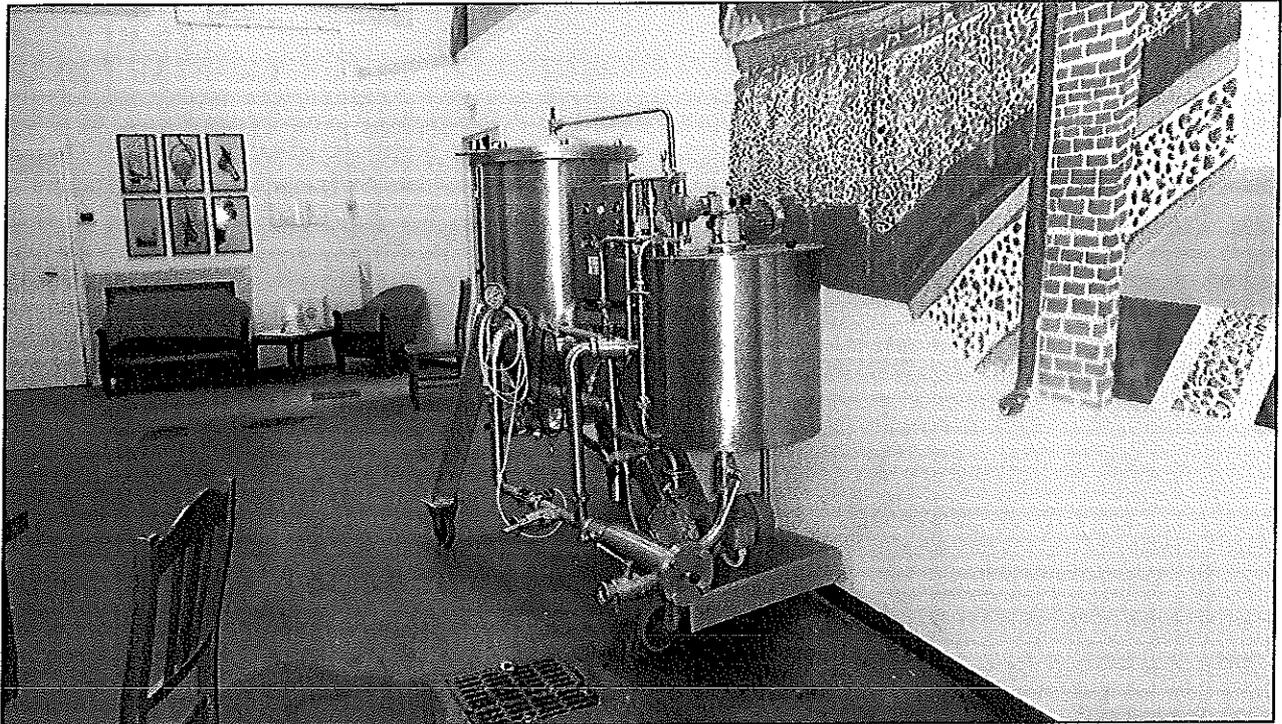


FOTO N. 35

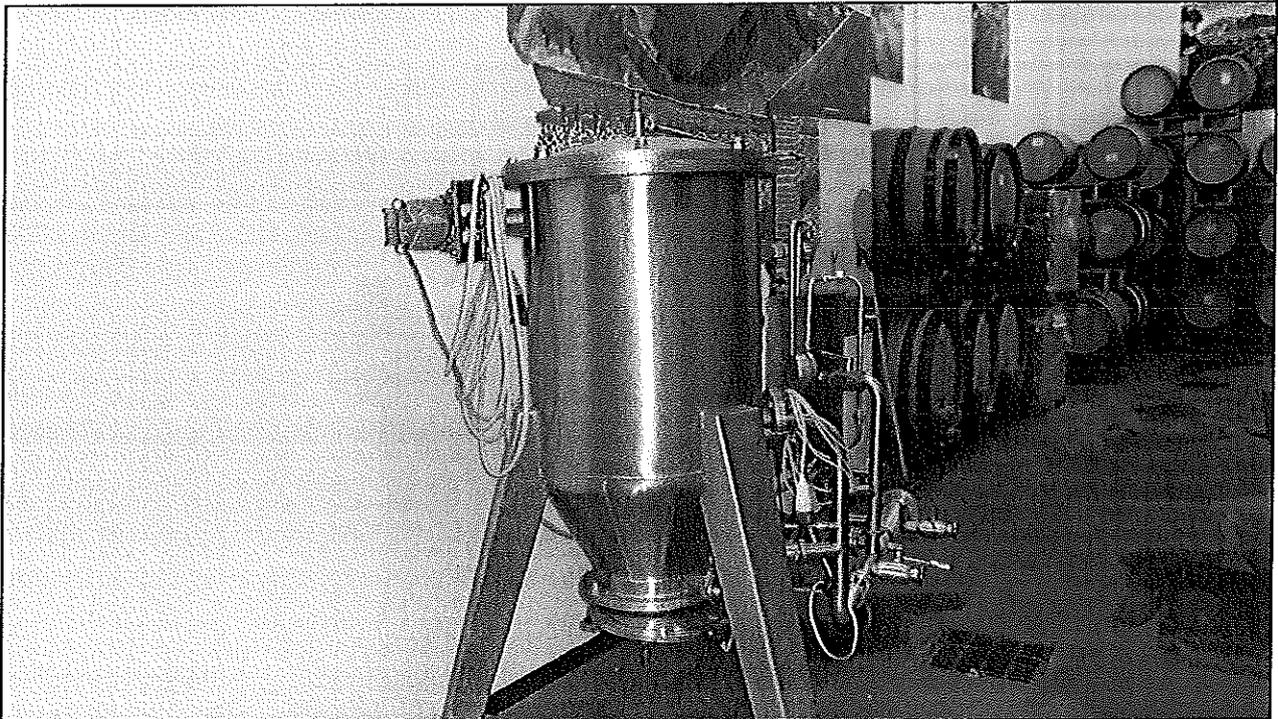


FOTO N. 36

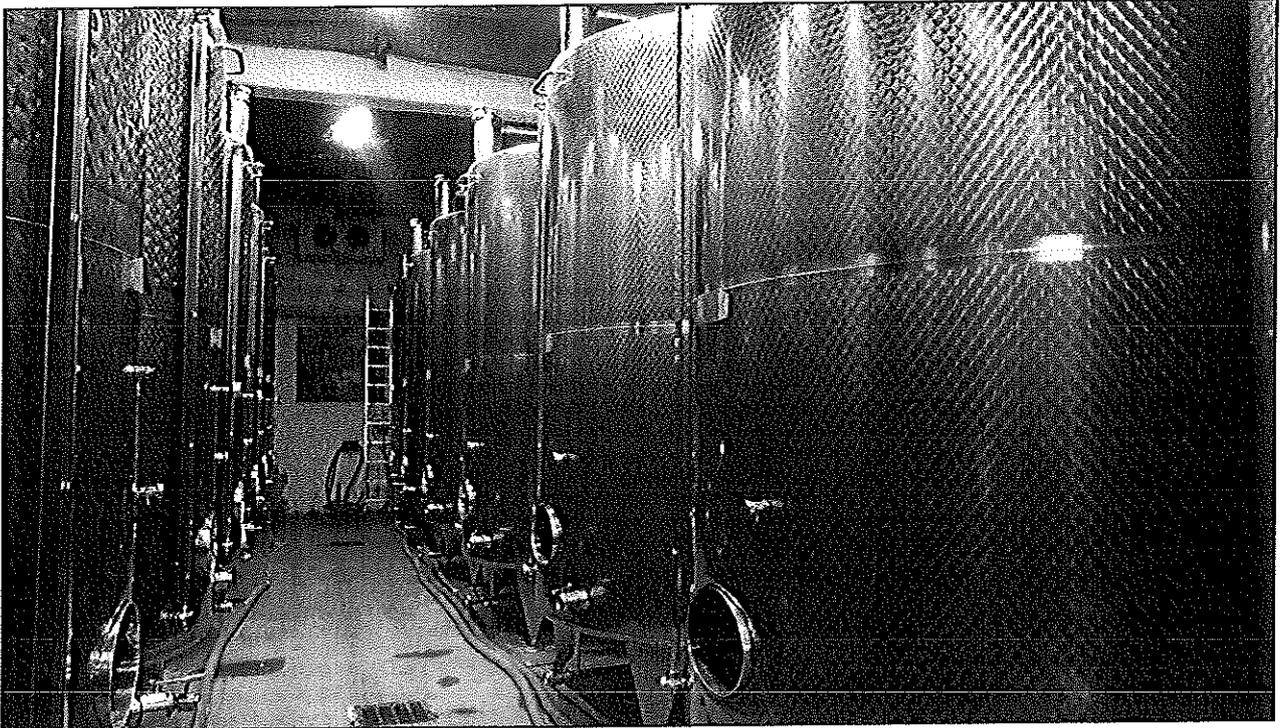


FOTO N. 37

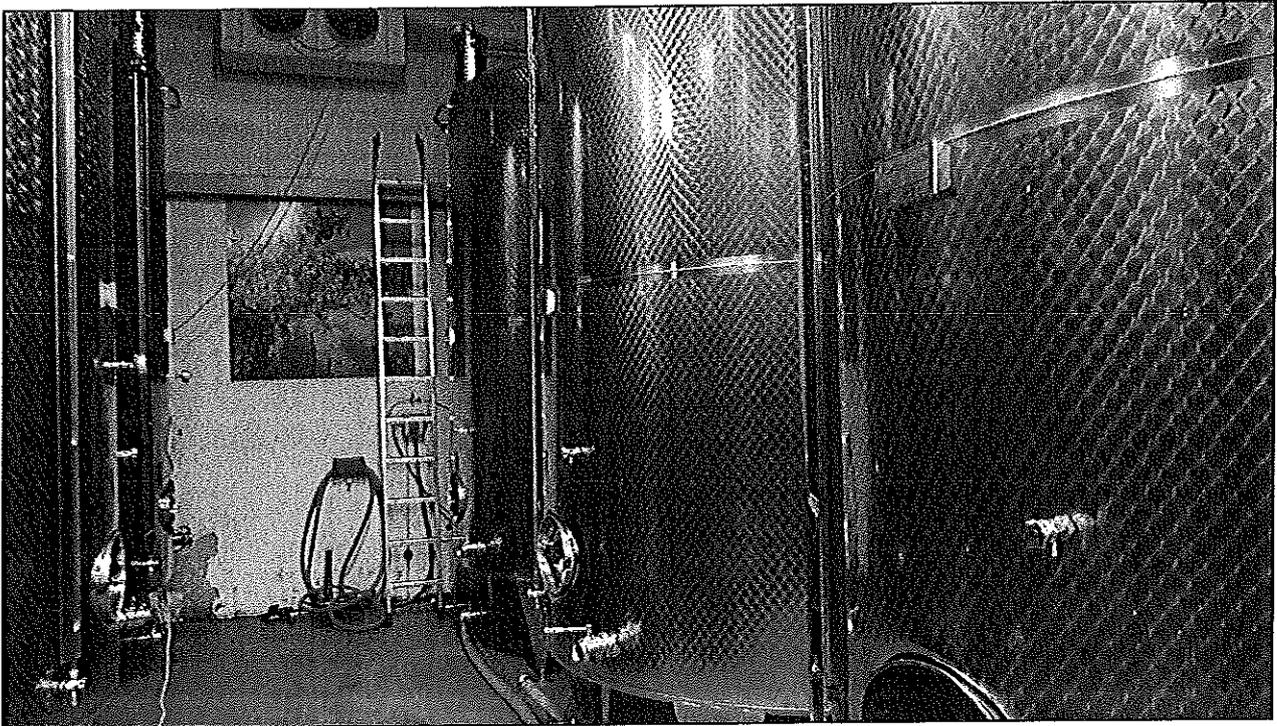


FOTO N. 38

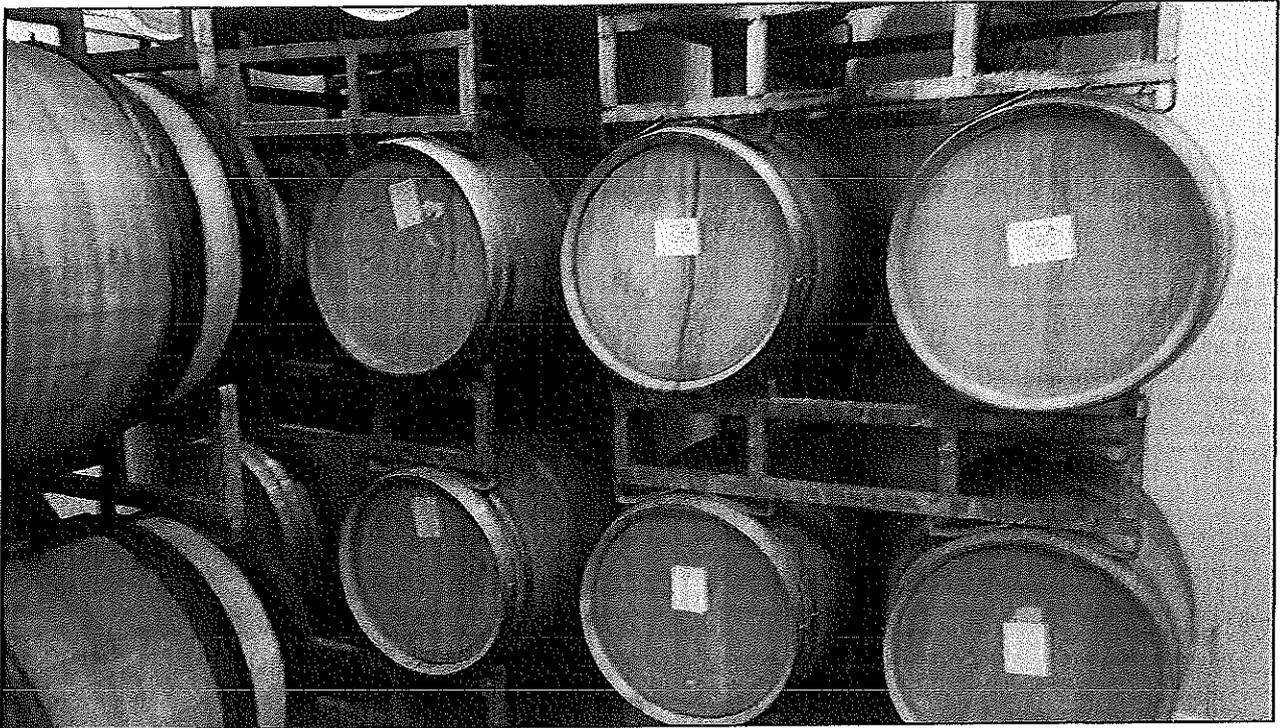


FOTO N. 39

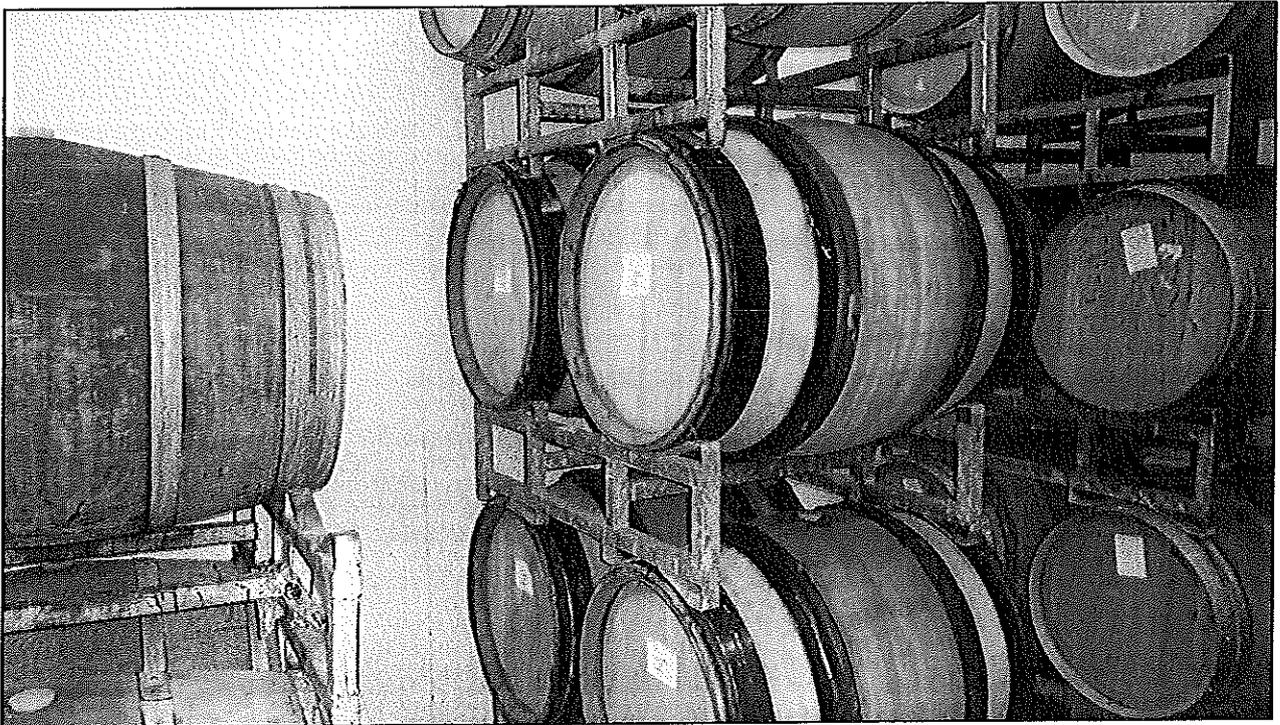


FOTO N. 40

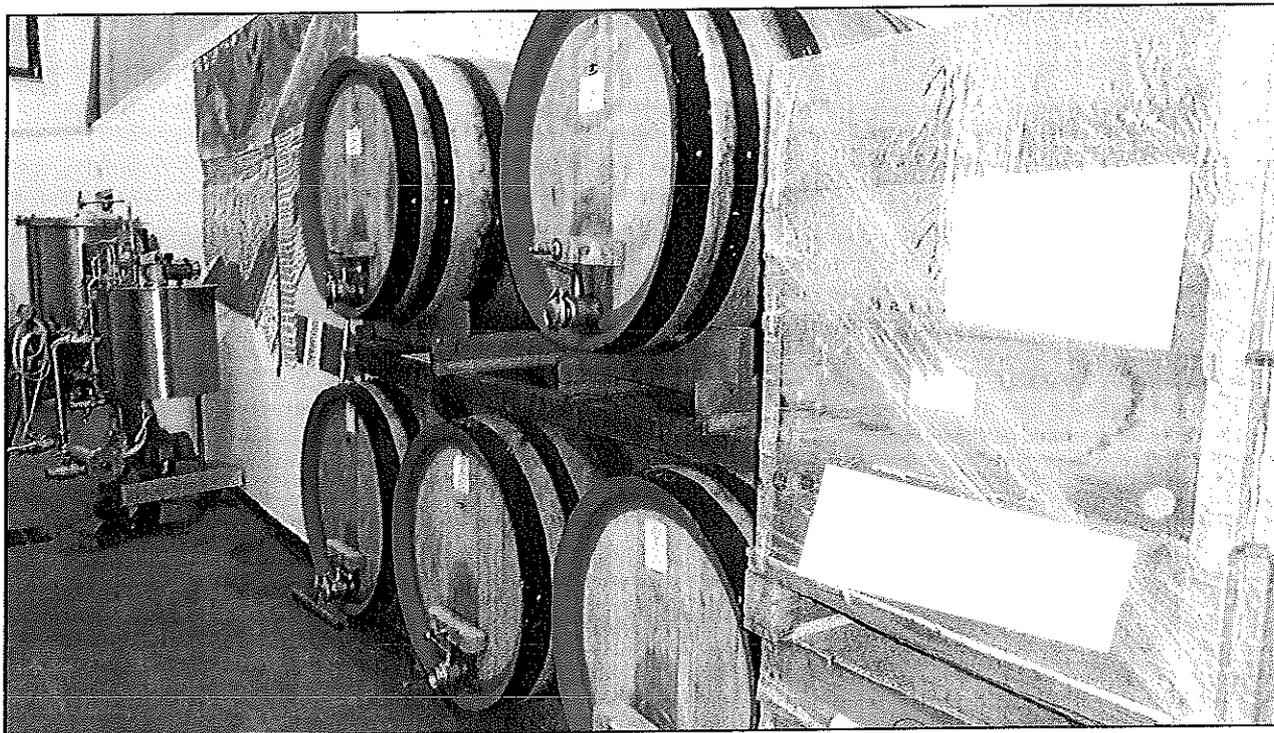


FOTO N. 41

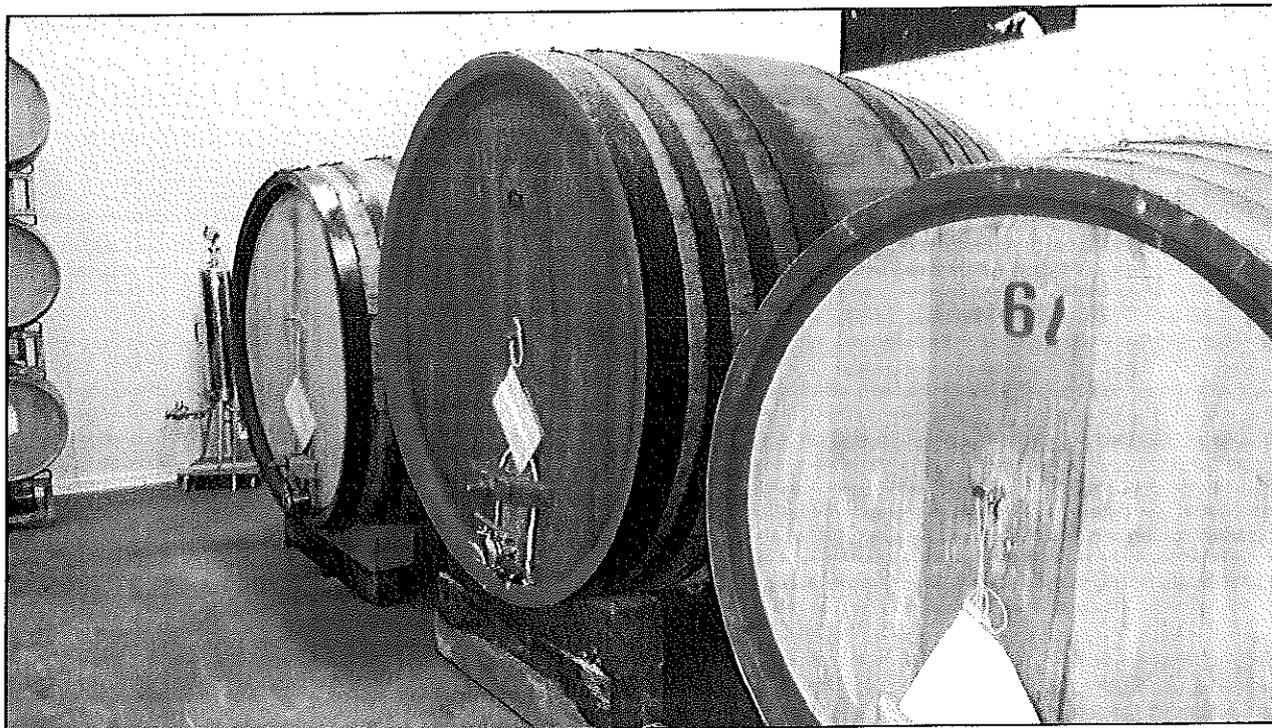


FOTO N. 42

In data 19/10/2018 a seguito del pignoramento dei beni con procedura n. 144/2018 e venduti all'asta ed acquistati dal Sig. _____, doc. n. AV0221131

Ritira i beni acquistati presso la sede della società _____ rappresentata dal sig. _____

n. 1 autoclave di marca De Franceschi -39051 – bolzano n. 37 nr fab 1276 temp. C amb spesel bz 97.96 anno di costruzione 03-06-1996 capacita' hl 53,50

n. 1 autoclave di marca De Franceschi 39051 – bolzano n. 38 nr di fab 1275 temp c. amb spesel bz96.96 anno di costruzione 03/06/1996 di hl 53,50

si allega doc. di riconoscimento