Aggiornamento del Parere estimativo 25/3/2024 Ramo d'Azienda denominato "Vescovato"



Dott. Graziano Ciarlini

Ciarlini Zaini Commercialisti Associati

18 settembre 2026

SOMMARIO

Sommario 2
1 Identificazione e status dell'esperto di valutazione 3
2 Identificazione del cliente e di eventuali altri potenziali utilizzatori 3
3 Natura della stima e Finalità della valutazione 3
4 Il mutato contesto e le implicazioni sul valore degli impianti 3
5 Data di riferimento 5
6 Ricorso ad altri specialisti ausiliari 5
7 Descrizione dell'attività svolta nel ramo d'azienda 5
8 Identificazione delle attività oggetto di valutazione 5
8.1 Immobili 6
8.2 Beni Mobili 7
9 Principi adottati 7
10 Configurazione di valore 8
11 Metodiche di valutazione 9
11.1 Il metodo patrimoniale semplice 9
12 Definizioni 12
12.1 Metodica di mercato 12
12.2 Metodica del costo 12
13 Determinazione del valore di stima 12
13.1 Stima del valore immobiliare 12
13.2 Stima del valore mobiliare 13
13.2.1 Gli impianti di efficientamento energetico 15
14 Valutazione del ramo d'azienda con il metodo patrimoniale semplice 16
15 Conclusioni finali 18
16 Caveat 18

Indice degli Allegati

Allegato 1 – Aggiornamento perizia Immobiliare Ing. Cerioli 5
Allegato 2 – Impianti e macchinari di produzione 16
Allegato 3 – Impianti di refrigerazione 16

1 Identificazione e status dell'esperto di valutazione

Dott. Graziano Ciarlini (CRLGZN59E07F257S), dottore commercialista con studio in Parma (PR) Borgo Salnitrara n. 4, iscritto alla sezione A dell'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Parma al n. 837, all'Albo dei Revisori Legali al numero 13961, all'Albo dei CTU del Tribunale di Parma al n. 233 ed all'albo dei soggetti incaricati dall'autorità giudiziaria delle funzioni di gestione e di controllo nelle procedure previste nel Codice della Crisi e dell'Insolvenza al n. 3683.

2 Identificazione del cliente e di eventuali altri potenziali utilizzatori

Cooperativa Produttori Suini PRO SUS s.c.a. - società cooperativa agricola (d'ora innanzi anche solo la Società o la Cliente o la Committente), con sede legale in Vescovato (CR) - Via Malta, snc, C.F. e P.IVA n. 00828880195, in liquidazione giudiziale, aperta presso il Tribunale di Cremona in data 16/9/2024 ed iscritta al n. RG LG 18/2024, curatore Dott. Alessandro Tantardini, Giudice Delegato Dott. Giorgio Scarsato.

3 Natura della stima e Finalità della valutazione

Lo scrivente è stato incaricato dal Curatore, con autorizzazione del Giudice delegato del 23/7/2026, di predisporre un aggiornamento del valore del ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di Macellazione e lavorazione di suini - denominato "Vescovato", già reso dallo scrivente in data 25/3/2024 in occasione della precedente procedura di composizione negoziata.

Gli organi di questa liquidazione giudiziale hanno valutato indispensabile richiedere un aggiornamento di stima prima di accedere alle procedure competitive per la vendita in blocco del ramo d'azienda, ritenuto che si debbano considerare, sul valore di stima, gli effetti del mutato contesto intervenuto a distanza di circa due anni e mezzo.

È bene precisare tuttavia che il valore continuerà ad essere determinato, così come è stato demandato, per l'insieme dei beni che costituiscono il ramo e non per i beni singoli in quanto comporterebbe, oltre alla ridotta appetibilità degli stessi, di dover valutare i costi di smontaggio, trasporto, demolizione e successiva bonifica dell'area, che corrisponderebbe sostanzialmente ad approntare una perizia diversa dalla precedente.

4 Il mutato contesto e le implicazioni sul valore degli impianti

In particolare, oltre a quanto già espresso dal Curatore nell'istanza di vendita nonché dal creditore Fustenberg S.p.A., membro del Comitato dei creditori, che ha subordinato

l'autorizzazione ad iniziare la procedura competitiva di vendita, all'acquisizione del presente aggiornamento, si deve in effetti rilevare che:

1. La precedente ipotesi di continuità, anche indiretta, è definitivamente venuta meno con l'ormai risalente apertura della liquidazione, per la quale non è stato previsto l'esercizio provvisorio e ricordando che l'attività produttiva si era dapprima significativamente contratta già nel corso dell'esercizio 2023 e poi era cessata, a causa dell'occupazione dello stabilimento da parte delle maestranze e dei lavoratori, dall'ottobre 2023 e sino a marzo 2024, per poi non riprendere;
2. il valore del ramo Vescovato è stato determinato oltre due anni orsono e che, in questo tempo, nonostante il fermo produttivo, si è protratto il logoramento degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature, da riferire sia all'invecchiamento fisico che tecnologico, l'obsolescenza tecnica, che oggi renderebbe anti economico l'intero ciclo produttivo.
3. Il collocamento sul mercato dell'impianto risale ormai al 2024 senza che, per quanto noto, vi siano mai state manifestazioni d'interesse da parte di potenziali acquirenti e che l'interessamento della Martino Rossi S.p.A., attuale affittuario del ramo, non sarebbe per le peculiarità dell'impianto di macellazione ma solo per stoccare propri prodotti che sono antitetici alle carni suine ed alla macellazione[1].
4. La scarsità di interessati potrà rilevare anche sul probabile valore finale di aggiudicazione, essendo che gli impianti ed i macchinari specifici per la lavorazione delle carni e per l'efficientamento energetico, sostenuto dagli scarti di lavorazione, saranno di scarsissimo, per non dire di nessun interesse per coloro che guardano al solo patrimonio immobiliare.
5. il tutto accompagnato da un trend di consumi che evidenzia un calo complessivo delle macellazioni di suini in Italia negli anni più recenti passati da 8,2 milioni di capi macellati nel 2020 ai 6,7 milioni nel 2024, segnando una riduzione del 17,7% in un periodo relativamente breve, ciò comportando implicazioni per il valore degli impianti stessi, per il sottoutilizzo strutturale degli impianti e per l'eccesso di capacità nel settore. Le cause sono state individuate: i) nel calo della domanda di

[1] Il sito internet descrive che trattasi di prodotti alimentari quali farine senza glutine, nuclei plant-based, proteine vegetali e mix in polvere su misura.

carne suina (nei primi quattro mesi del 2024, il consumo di carne suina fresca è calato del 7,5% e quello dei salumi del 4%); ii) l'aumento dei costi produttivi di circa il 3%; iii) l'impatto della Peste Suina Africana, che ha comportato abbattimenti e perdite significative di capi; iv) le preoccupazioni dei consumatori sulla salute, il benessere animale e la sostenibilità.

6. Solo da ultimo, si ricorda il sempre più logorato contesto internazionale e l'impennata dei costi energetici in un settore energivoro.
7. Diversamente invece, come si vedrà, il complesso immobiliare risulterà meno penalizzato.

5 DATA DI RIFERIMENTO

La data di riferimento è dicembre 2026, ritenuta compatibile con i tempi di inizio e poi completamento delle operazioni di vendita.

6 RICORSO AD ALTRI SPECIALISTI AUSILIARI

Nell'esecuzione del mandato lo scrivente si è avvalso della collaborazione dell'Ing. Antonio Cerioli, già stimatore del complesso immobiliare nella precedente stima peritale, che lo ha coadiuvato nell'aggiornamento del valore di stima immobiliare.

Di seguito i riferimenti del coadiutore:

Perito incaricato	Recapiti	Oggetto della stima
Dott. Ing. Antonio Cerioli **Albo Ingegneri prov. CR n. 232**	Via Miradori, 11 - 26100 Cremona	Beni immobili – Terreni, Fabbricati, Opere civili, Impianti fissi

I risultati ai quali egli è pervenuto, sono riportati nell'elaborato peritale che si allega, ma che verranno, seppur sommariamente, ripresi e descritti anche nel proseguo della presente relazione.

Allegato 1 – Aggiornamento perizia Ing. Cerioli

7 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA NEL RAMO D'AZIENDA

Per la più approfondita descrizione dell'attività svolta nonché del processo produttivo si rinvia all'elaborato peritale precedente nel quale era stato descritto il flusso delle attività e dei reparti di lavorazione.

8 IDENTIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE

In occasione della precedente valutazione i periti incaricati avevano proceduto ad inventariare i singoli beni oggetto di valutazione, le cui risultanze si trovano allegate alle perizie stesse alle quali si rimanda.

Per l'espletamento del presente incarico lo scrivente ha provveduto unicamente ad aggiornare i valori dei beni in precedenza individuati e descritti, così sinteticamente riepilogati:

a. **beni immobili**: i fabbricati produttivi, gli impianti fissi a servizio dello stesso, le aree sulle quali insistono;
b. **beni mobili:** gli altri impianti diversi dai fissi valutati con l'immobile, i macchinari e le attrezzature di produzione, l'impianto fotovoltaico da 1.200 kw, gli impianti di refrigerazione, l'impianto di produzione di biogas, l'impianto di depurazione dei reflui ed il cogeneratore.

Restano escluse dal perimetro di valutazione, in quanto di spettanza della procedura di liquidazione:

- **tutte le passività**;
- **tutte le attività** ad esclusione delle Immobilizzazioni materiali, innanzi descritte.

8.1 IMMOBILI

Il complesso immobiliare, meglio descritto nella precedente perizia Ing. Antonio Cerioli, è un vasto aggregato industriale costituito da vari opifici, fabbricati strumentali, aree pertinenziali e terreni agricoli, inframezzato da via Malta e destinato alla macellazione dei suini compresa la lavorazione, deposito e spedizione delle carni, che si sviluppa in parte in Comune di Vescovato (CR) e in parte in Comune di Gadesco Pieve Delmona (CR).

La consistenza delle aree, è stata individuata in tre ZONE (A, B, C), in corrispondenza dei Comuni di Vescovato e di Gadesco e ricomprende Terreni per complessivi 161.664 m^2, prevalentemente pavimentati ed urbanizzati, oltre a 23.061 m^2 di edificato, comprendente i Reparti di lavorazione, le celle frigorifere (al netto degli impianti), le tettoie e le stalle, tutti ricompresi nel Corpo Principale ed inoltre le nuove stalle di sosta

suini, s'è detto non completate, il corpo di collegamento a queste e le centrali termica ed idrica raggruppati nei Fabbricati e strutture complementari.

Rinviando all'allegata perizia per il maggior dettaglio, l'individuazione e la descrizione dei cespiti immobiliari, si riporta alla Tabella seguente il riepilogo delle superfici.

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	
	VESCOVATO	GADESCO PIEVE DELMONA		Totale
		mq		
Terreno asfaltato e urbanizzato	57.364			57.364
Terreno asfaltato e parz. urbanizzato		91.020		91.020
Area parcheggi auto			13.280	13.280
CORPO PRINCIPALE	14.319	0	0	14.319
FABBRICATI E STRUTTURE COMPLEMENTARI	3.722	5.019	0	8.742
	75.405	96.039	13.280	184.725

TABELLA 1 - CONSISTENZA DELLE AREE

Sono stati ricompresi nel valore immobiliare alcuni Impianti fissi quali gli Impianti elettrici, di forza motrice e telefonici, l'Impianto di decompressione e distribuzione del gas metano e l'Impianto antincendio, mentre gli ulteriori impianti oggetto di separate stime.

Il perito riconferma al § 3 che **lo stato di manutenzione e di conservazione è *soddisfacente*** tuttavia segnalando che la tipologia delle lavorazioni, particolarmente aggressiva sulle finiture, obbliga ad una continua manutenzione periodica sia ordinaria che straordinaria.

Per una più completa descrizione e per ulteriori dettagli sul complesso immobiliare, comprese le caratteristiche tecnico costruttive ed i riferimenti catastali, si rinvia alla perizia allegata.

Non si è proceduto ad adeguamento della precedente relazione notarile in quanto ritenuto non possa essersi nel frattempo modificato lo stato dei pregiudizi a suo tempo rilevati e descritti.

8.2 BENI MOBILI

I beni mobili sono costituiti dagli impianti, macchinari e attrezzature l'inventario dei quali, con l'indicazione del valore attribuito, è riportato nelle precedenti perizie rese dal p.i. Fausto Traversi (Impianti e Macchinari di produzione) e da Madefrigor srl (Impianti e Celle Frigorifere).

9 PRINCIPI ADOTTATI

Per la formulazione del presente aggiornamento di stima lo scrivente ha fatto rifermento ai medesimi principi già adottati nella precedente perizia, ovvero:

i. I Principi Italiani di Valutazione (PIV) edito dall'Organismo Italiano di valutazione (OIV);
ii. Le Linee guida per la valutazione di aziende in crisi edito dal Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dalla Società Italiana dei Docenti di Ragioneria e di Economia Aziendale (CNDCEC – SIDREA).

10 CONFIGURAZIONE DI VALORE

La configurazione di valore descrive le ipotesi fondamentali sulle quali sarà basato il valore riportato nella presente perizia, ad esempio la natura dell'operazione, il rapporto e la motivazione delle parti e la misura in cui un'attività è esposta nel mercato.

Per quanto descritto nel paragrafo dedicato alla finalità della valutazione (§ 3), il valore del ramo d'azienda è certamente da mettere in relazione al realizzo coattivo degli assets che compongono il ramo nonché al mutato contesto economico descritto al § 4.

La configurazione di valore delle attività è pertanto individuabile nel **valore di smobilizzo** che *è un prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento.*

Il valore di liquidazione *(ordinaria o forzata) è un particolare valore di smobilizzo.* [PIV I.6.7]

In linea generale, quando si parla di vendita all'asta (quale quella da adottare in sede di liquidazione giudiziale) *si fa riferimento ad una* ***liquidazione forzata***[2] definita dai PIV come la (…) *stima del valore lordo che tipicamente si potrebbe realizzare dalla vendita di un bene mediante asta pubblica adeguatamente pubblicizzata, il cui venditore è costretto a vendere il bene nell'immediato, nelle condizioni e nel luogo in cui il bene si trova.*

La differenza rispetto al valore della liquidazione ordinaria è da individuare nel tempo di esposizione al mercato, ovvero un ragionevole periodo di tempo per trovare uno o più acquirenti.

2 PIV - Principi Italiani di Valutazione § III.6.5

Secondo i Principi Internazionali di Valutazione (IPV)[3] *il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato* (§52) ed inoltre qualora sia richiesto di indicare il prezzo ottenibile nelle circostanze di una vendita forzata, è necessario identificare chiaramente le motivazioni alla base della costrizione esercitata sul venditore, incluse le conseguenze della mancata vendita in un periodo specifico, formulando le ipotesi appropriate[4].

Le ipotesi che soggiacciono alla valutazione sono da mettere in relazione con la speciale natura della vendita normata negli artt. da 213 a 216 CCII: circa le conseguenze della mancata vendita, ad esempio, il comma 2 dell'art. 216 prevede che, per i beni immobili, dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo può essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento, ciò comportando la previsione di una notevole riduzione in caso si fosse costretti a passare ad una vendita di beni individuabili in blocco, specie per i mobili.

Per quanto attiene invece alla **prospettiva di valutazione** non è necessario che esista un mercato attivo; può trattarsi anche di un mercato potenziale o ipotetico per identificare i partecipanti al mercato.

11 METODICHE DI VALUTAZIONE

Per procedere all'aggiornamento della valutazione del ramo d'azienda, avente ad oggetto l'attività di Macellazione e lavorazione di suini richiamata in precedenza, lo scrivente si esprimerà secondo principi e metodiche *consistent*[5] e nella prospettiva liquidatoria, come in precedenza definita.

11.1 IL METODO PATRIMONIALE SEMPLICE

Il valore del ramo verrà determinato adottando il *Metodo patrimoniale semplice*, ove la valutazione comprende le attività prese a riferimento per la stima.

Il metodo ricomprenderebbe anche il valore dei beni immateriali per i quali le norme di legge ed i principi contabili adottati consentono l'iscrizione nell'attivo del bilancio, ma

[3] Emanati da IVSC – International Valuation Standards Council.

[4] Le Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (ABI), Edizione 2015 - oltre a ribadire che "*il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato*" aggiungono che ***"Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato*** *o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio*". La stessa definizione è riportata al § 52 IVS.

[5] Coerente, costante (Acting or done in the same way over time, especially so as to be fair or accurate).

segnatamente non indicate nell'attivo da valutare né, per tutto quanto in precedenza esposti, autonomamente individuati o individuabili dallo scrivente.

Non si procederà altresì alla valutazione dell'incidenza degli oneri fiscali connessi, essendo, per quanto noto, difficilmente ipotizzabile che possa generarsi un residuo attivo.

11.1.1.1 IMMOBILI

Per determinare il **valore immobiliare** il Professionista incaricato ha fatto ricorso al metodo della stima sintetica del *costo di ricostruzione*, che ha descritto al § 9 dell'allegata perizia, come *il costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare un determinato bene con uno nuovo, avente le stesse caratteristiche ed utilità di quello considerato, realizzato con mezzi, tecniche e prezzi attuali* (…) *ridotto in percentuale, in funzione dei fattori di deprezzamento legati alla vetustà degli immobili ed alla vita residua degli impianti fissi*.

Il criterio prescelto è stato condivisibilmente ritenuto essere il più adatto per la specificità del bene e a causa della scarsità di significative transazioni di immobili simili, o comunque di immobili a destinazione industriale nell'area di Vescovato e dei Comuni limitrofi, nonché a causa delle caratteristiche particolari degli edifici del Complesso in esame, che non vengono frequentemente scambiati nel mercato.

Tuttavia la metodica di mercato (o metodo comparativo) è stata adottata per confronto ed a conferma dell'analisi redatta con il metodo del costo, a mezzo dei dati di alcune compravendite derivanti da precedenti esperienze di studio dello stimatore e dalle banche dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che hanno fornito un adeguato supporto e conferma all'analisi redatta con il metodo del costo.

11.1.1.2 BENI MOBILI

La metodica adottata per ciascuna categoria di beni è stata valutata ed applicata caso a caso in base alle caratteristiche del bene oggetto di stima nonché degli usi e dei principi generalmente accettati.

Più in particolare, gli impianti, i macchinari, le attrezzature di produzione, gli impianti di refrigerazione, le celle frigorifere nonché l'impianto fotovoltaico, sono stati stimati con la ***metodica del costo***, che si basa sul principio della sostituzione, ovvero il costo necessario per disporre di un bene con utilità equivalente a quella in esame.

Con l'eccezione dell'impianto fotovoltaico, per il quale è individuabile il costo per KW, il **costo a nuovo** è stato individuato nel *metodo della rivalutazione dei costi storici*

(Trending Method) che consente di stimare il costo di riproduzione applicando al costo storico del bene un indice o un trend, così da convertire un costo noto in un'indicazione dell'attuale costo a nuovo.

Poiché non si tratta di beni nuovi, che sono disponibili per la vita residua, si rende poi necessario ridurre il costo a nuovo del deperimento fisico e dell'obsolescenza economica e funzionale del bene al momento della stima.

Il deperimento fisico è stato determinato in considerazione della vita utile residua alla data di stima nonché dell'obsolescenza tecnica del cespite, determinata dai periti secondo stima con osservazione diretta delle condizioni fisiche del bene (§ III.6.13 PIV), secondo esperienza e conoscenza.

Per la rivalutazione del costo storico sono stati utilizzati gli indici ISTAT di rivalutazione monetaria.

I periti incaricati avevano evidenziato nelle proprie perizie che tutti i beni si presentano in buono stato manutentivo e conformi ai requisiti dettati in materia di sicurezza e salute sui posti di lavoro, nonché, per gli impianti frigoriferi, il rispetto delle denunce annuali FGAS.

In considerazione che l'attività era definitivamente cessata sin dal 2023 il requisito deve considerarsi tuttora soddisfatto.

Come in precedenza accennato i periti incaricati avevano proceduto all'inventariazione dei beni oggetto di stima che si è ritenuto di non dover ripetere in considerazione del richiesto aggiornamento di valore.

Il costo storico non è variato in conseguenza del furto di cavi di rame occorso nel marzo 2026 quantificato, a valore di ripristino, dunque a nuovo, in 684.420 mila euro che tuttavia incidono sul valore peritato in relazione alla stessa vita utile residua già attribuita agli impianti ai quali sono stati ricondotti, come esposti nel preventivo dell'impresa IGD Srl[6].

Si precisa che la presente valutazione risponde esclusivamente a criteri tecnici e

[6] Il preventivo si riferisce alle alimentazioni delle celle frigorifere, denominate Gruppo da 1 a 10, ad eccezione dei Gruppi 7A e 7B che si riferiscono all'impianto frigorifero che alimenta le unità di condizionamento delle sale di lavorazione carni a 12°C. Inoltre vi sono le tre voci afferenti il Reparto colatura grassi ed ossa, la relativa zona triturazione e la centrale termica. Infine è riportata la linea di alimentazione del depuratore.

patrimoniali. Essa prescinde totalmente dalle condizioni contrattuali dell'eventuale polizza assicurativa in essere (quali clausole di risarcimento "a nuovo", franchigie o scoperti), la cui applicazione e liquidazione restano demandate alle pattuizioni privatistiche tra l'Impresa e la Compagnia Assicuratrice.

L'eventuale eccedenza tra il costo di ripristino a nuovo e il valore allo stato d'uso dei cavi sottratti si configurerà, all'atto dell'effettivo reintegro dei beni, come spesa incrementativa (miglioria) sul valore del cespite stesso, in conformità con i principi contabili vigenti.

L'accaduto non ha avuto rilievo rispetto al valore di stima immobiliare essendo che i cavi sottratti riguardano impianti specifici e/o attrezzature non compresi nella stima del comparto immobiliare.

12 Definizioni

12.1 Metodica di mercato

Secondo il "*Codice delle valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard*", il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

12.2 Metodica del costo

La metodica si basa sul principio che il prezzo che un acquirente nel mercato pagherebbe per l'attività oggetto della valutazione, tranne nel caso in cui sorgano problemi legati alla tempistica, inconvenienti, rischi o altri fattori, non sarebbe superiore al costo necessario per acquistare o costruire un'attività equivalente. (§ 63 IVS).

13 Determinazione del valore di stima

S'è detto al § 12. che la stima del valore del ramo deve essere considerata come composta da singoli beni suscettibili di autonomo realizzo e dunque uguale alla somma algebrica dei valori dei singoli assets.

13.1 Stima del valore immobiliare

Il valore immobiliare, determinato secondo la metodologia già descritta al § 12.1, con le limitazioni previste dalla natura dell'incarico è stato determinato, anche in considerazione

dello stato di manutenzione e conservativo dell'immobile giudicato "*di buon livello*", in complessivi euro 13.000.000, determinato dalla sommatoria del valore dei terreni urbanizzati a destinazione produttiva determinato in euro 2.410.000, dei terreni a destinazione agricola euro 1.090.000 e dei fabbricati ed impianti fissi euro 9.500.000, come riepilogato alla Tabella che segue.

	2024		2026	
1 terreni urbanizzati a destinazione produttiva	2.400.000	17%	2.410.000	19%
2 terreni a destinazione agricola	1.100.000	8%	1.090.000	8%
3 fabbricati ed impianti fissi	11.000.000	76%	9.500.000	73%
Totale	14.500.000	100%	13.000.000	100%

TABELLA 2 - VALORE IMMOBILIARE

Più in particolare è stata mantenuta pressoché invariata la stima delle aree urbanizzate ed agricole, mentre è stata ridotta di un'aliquota variabile fra il 5% ed il 10% le stime relative ai singoli immobili, a seconda della loro tipologia, assecondando l'andamento del mercato locale, le quotazioni OMI in ribasso, e l'inevitabile deprezzamento per vetustà intercorso in questi due anni e mezzo, oltre alle altre considerazioni aggiunte meglio esposte nel cap. 4.

Ciò anche dovuto alla ridotta manutenzione conseguente alla chiusura dello stabilimento, alla dismissione del depuratore e di altre funzioni precedentemente attive.

Infine ha in parte ridotto, a seguito delle informazioni assunte presso il comune di Gadesco Pieve Delmona, circa l'utilizzo futuro di immobili non agibili, i valori afferenti le stalle di sosta non completate.

13.2 STIMA DEL VALORE MOBILIARE

Il valore dei beni strumentali è stato determinato, secondo la metodologia descritta al § 12.2, in **euro 2.067.663** come risultante dalla sommatoria delle categorie dei beni indicati alla Tabella 3 che segue, che mostra significative differenze rispetto alla precedente valutazione 2024, quantificate in euro 5,1 mil. (-71%), già al netto del valore dei cavi sottratti, (cfr. colonna *Differenza*) che incidono complessivamente per 165 mila euro pari al 24% del valore di ripristino[7].

.

[7] Il riscontro del computo si ritrova agli allegati 2 e 3 alla colonna dedicata.

	2024 Finale	2026 Aggiornato	Differenza	
bene stimato	*valore di stima*	*valore di stima*	*Differenza*	*%*
Impianto fotovoltaico	765.000	530.000	(235.000)	-30,7%
Impianti frigorifero celle	1.582.328	821.534	(760.793)	-48,1%
Impianti, macchinari e attrezzature di produzione	3.324.563	716.129	(2.608.434)	-78,5%
Biogas	1.500.000	-	(1.500.000)	-100,0%
Compendio mobiliare	**7.171.891**	**2.067.663**	**(5.104.227)**	-71,2%

TABELLA 3 - VALORE BENI STRUMENTALI

Ciò è da attribuire massimamente alla circostanza che i beni appartenenti al compendio mobiliare furono acquistati in epoche risalenti e che oggi sono giunti al termine della loro stimata vita utile e pertanto, in ragione del metodo di stima, privi di valore.

Basti evidenziare, come risulta alla Tabella 4, che il 10% circa del costo storico dei macchinari ed attrezzature di produzione, che non ricomprende il più recente impianto fotovoltaico, risale ad acquisti anteriori al 2005, dunque oltre 20 anni orsono, ed il 46,6% al 2010, dunque acquistati 16 anni fa.

Anno acquisto	Costo storico	Inc %	Val 2026	%
2001	430.368	3,42%	111.250	8,29%
2003	126.220	1,00%	43.529	3,24%
2004	404.297	3,21%	156.220	11,63%
2005	305.964	2,43%	130.800	9,74%
2010	5.857.257	46,57%	173.968	12,96%
2014	631.600	5,02%	0	0,00%
2015	2.524.879	20,08%	0	0,00%
2016	2.199.768	17,49%	665.873	49,59%
2017	45.962	0,37%	30.385	2,26%
2018	49.744	0,40%	30.756	2,29%
Totale complessivo	**12.576.059**	**100,00%**	**1.342.782**	**100,00%**

TABELLA 4

Tuttavia il valore peritato per il predetto quinquennio somma al 26% del valore stimato (al lordo del valore dei cavi sottratti) essendo che in quegli anni furono acquistati i gruppi frigoriferi che presentano una vita utile piuttosto longeva, pertanto conservando valore. Si osservi che il maggior valore è stato attribuito agli acquisti più recenti dell'anno 2016, relativi al Cogeneratore ed alle Centrali Termiche (49,6%), mentre quelli acquisiti nel 2015, che attengono alla Zona rendering, farine e silos ed Area di depurazione dei reflui, hanno già completato il periodo di ammortamento.

L'eventuale valore terminale (a peso) verrebbe compensato con i costi accessori di smontaggio e trasporto, se non interamente previsti a carico dell'acquirente, nonché di

bonifica dell'area.

13.2.1 GLI IMPIANTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

13.2.1.1 L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Già stimato al costo storico rettificato, è stato qui valutato al *costo di sostituzione*, essendo che tra il 2022 ed il 2024 vi è stata una significativa riduzione dei prezzi dei moduli, così che il costo sostenuto nel 2019, di euro 850.000 per l'acquisto dell'impianto da 1.200 MW, oggi si potrebbe acquistare con una riduzione tra il 30 ed il 35%.

Al netto poi del deprezzamento occorso in circa 7 anni, dal 2019 (anno di entrata in funzione) al 2026 (data di stima), pari all'1% all'anno, il più probabile valore attribuibile all'impianto fotovoltaico è nel valore medio di euro 530.000.

Voce	Stima 1	Stima 2	Media
Costo storico 2019	850.000 €	850.000 €	
– Obsolescenza di mercato (calo prezzi ~ 30-35% rispetto al 2020)	(255.000) €	(300.000) €	
– Deprezzamento tecnico 7 anni (~ 7% tot)	(41.650) €	(38.500) €	
Valore di mercato stimato 2026	553.350 €	511.500 €	532.425 €

TABELLA 5 - VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Tuttavia una stima che si fondi sui flussi di risparmio conseguenti all'autoconsumo per un periodo residuo di 18 anni (su 25 di vita utile), sarebbe il metodo preferibile, ma non sarebbe qui praticabile essendo che nessun operatore avveduto sarebbe disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto.

13.2.1.2 L'IMPIANTO DI BIOGAS

L'impianto di Biogas è stato stimato senza valore, essendo che lo scorso 3 agosto 2026 è giunta a scadenza la convenzione con il GSE e che pertanto la tariffa omnicomprensiva (TO) di 0,28 €/Kw, utilizzata per stimare i flussi di cassa futuri, non può più essere impiegata per la stima dei flussi di cassa, ciò comportando l'azzeramento dei ricavi e di conseguenza del valore del cespite.

Inoltre, come confermatomi dai periti, dottori Stringhini e Ferrari, nuovamente interpellati, anche il valore a suo tempo attribuito al solo motore dell'impianto di euro 500 mila, per il caso di cessazione definitiva dell'attività, non potrà più essere realizzato essendo venuto meno l'interesse dei compratori americani.

I periti avevano già descritto che simili impianti sono stati convertiti a Bio metano in considerazione delle rilevanti agevolazioni previste: non solo l'incentivo del quale

potrebbe fruire un nuovo impianto ma, rientrando nelle prenotazioni fatte tempestivamente al GSE, un contributo a fondo perduto pari al 50% dell'investimento di circa 5 milioni, a valere sui Fondi PNNR. Il vantaggio è evidente.

13.2.1.3 Il Cogeneratore

Si segnala infine che il valore degli Impianti, macchinari e attrezzature di produzione potrebbe ulteriormente ridursi di circa ulteriori 130 mila euro (cfr. All 1) nel caso in cui il cogeneratore, annesso all'impianto Biogas, che produceva energia elettrica e acqua calda grazie appunto al gas derivante dal processo, non potesse trovare altro impiego, così seguendo lo stesso destino.

Tuttavia simile verifica tecnica potrà essere eseguita una volta individuate le caratteristiche del nuovo ciclo dell'efficientamento energetico.

13.2.1.4 Il Depuratore

A seguito della segnalata dismissione del depuratore lo scrivente ha richiesto chiarimenti all'Ing. Ceroli che si è occupato della pratica anche se, in quanto acquistato nell'anno 2015 e dotato di una vita utile di 11 anni, ha completato il periodo di ammortamento e non ha valore residuo.

Egli ha chiarito che è stato disattivato per evitare i costi di esercizio, ma non dismesso. Sarà sempre possibile riattivarlo, ovviamente con tutte le procedure necessarie (riempimento, inoculo fanghi per riattivare il processo biologico, manutenzione straordinaria dei compressori aria e degli impianti elettrici, e ovviamente pratiche burocratiche presso Provincia, ARPA, ATS, ecc.), e a patto che le nuove lavorazioni siano compatibili con la sua potenzialità.

Egli segnala che sono state eseguite alcune modifiche edili alla rete fognaria, al fine di inviare le acque meteoriche direttamente ai recapiti finali, senza passare dal depuratore dismesso, che dovranno essere ripristinate, ma si tratta di lavori modesti.

In conclusione si allegano i prospetti di calcolo della determinazione dei valori:

Allegato 2 – Impianti e macchinari di produzione

Allegato 3 – Impianti di refrigerazione

14 Valutazione del ramo d'azienda con il metodo patrimoniale semplice

Facendo ricorso al metodo patrimoniale semplice il valore del ramo risulta essere pari

alla sommatoria dei beni che compongono l'attività oggetto di stima, pari ad euro 14.872.782, che coerentemente con i principi e le considerazioni sin qui svolte**,** dovrà essere ridotto per adeguarlo al più probabile valore di realizzo nella liquidazione forzata. Richiamando quanto già descritto sub § 11 in proposito, che comporta quale prima e più rilevante conseguenza che *il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato*, per assolvere alla richiesta non resta che riportarsi alle modalità sottese alle procedure competitive le quali, seppur soggettivamente determinabili, soggiacciono comunque a regole determinate dalla pratica, dalla dottrina e dalla giurisprudenza.

E' infatti d'esperienza comune che i valori stimati secondo configurazioni di costo o di mercato raramente vengono realizzati, proprio in considerazione delle costrizioni e delle limitazioni di esposizione al mercato stesso insite nelle vendite forzate.

Realisticamente il valore determinato con le metodologie innanzi adottate dovrà venir ulteriormente ridotto di una quota, solitamente riscontrata in un range compreso tra il 25%/30% ed il 50/60%, in considerazione di eventuali vizi occulti non evidenziati, per i quali non v'è garanzia, ma anche e principalmente per le metodologie adottate nelle procedure competitive, caratterizzate dalle aste al ribasso che permettono in sostanza di adeguare il prezzo alle utilità attribuite dall'offerente.

Il valore di liquidazione è comunque da intendersi "*in place",* pertanto **non atomistica**, ipotesi qui non considerata in quanto comporterebbe oltre ad una ulteriore riduzione di valore, tuttavia difficile da stimare, la previsione e determinazione dei costi di smontaggio e rimozione, seppur da intendersi a carico del compratore (PIV § III.6.6), oltre segnalare il rischio che in tali contingenze il bene possa danneggiarsi.

Il valore dei beni strumentali può in conseguenza venir determinato in un range compreso tra euro 10.547.364 ed euro 7.533.832**,** al netto del valore dei beni sottratti**,** in ragione della riduzione applicata (-30% / -50%) ma più probabilmente, per quanto in precedenza evidenziato in specie in ordine al ristretto numero di potenziali interessati nonché per la poco favorevole congiuntura economica generale, aggravata dal contesto sfavorevole in cui versa il mercato suinicolo in particolare, **nel valore minimo**.

Pertanto il più probabile valore del ramo d'azienda denominato Vescovato, nella sua attuale consistenza e nella contingenza che la vendita verrà eseguita con le modalità della liquidazione coatta, applicabile alla liquidazione giudiziale, somma ad euro

7.533.832, di cui 1.033.832 , pari al 14%, da riferire alla componente mobiliare ed euro 6.500.000 , pari al 86%, a quella immobiliare, valore che complessivamente si arrotonda ad **euro 7.500.000.**

	valore di stima 2024	inc %	valore di stima 2026	inc. %	valore di stima in L.G.	
					30%	50%
Valore mobiliare	7.171.891	33%	2.067.663	14%	1.447.364	1.033.832
Valore Immobiliare	14.500.000	67%	13.000.000	86%	9.100.000	6.500.000
Valore ramo d'azienda	21.671.891	100%	15.067.663	100%	10.547.364	**7.533.832**
arrotondato in						**7.500.000**

TABELLA 6 - VALORE DI LIQUIDAZIONE

15 CONCLUSIONI FINALI

Come gli è stato richiesto dagli organi della procedura, lo scrivente ha provveduto ad adeguare alla data attuale il valore del ramo d'azienda denominato Vescovato, che si è modificato rispetto a quello che fu espresso nell'aprile 2024, in considerazione del tempo trascorso nonché del mutato contesto, descritto al § 3.

Sono stati applicati criteri *consistent* rispetto alla precedente ed applicato il medesimo *metodo patrimoniale semplice*, ancora applicabile al caso di specie trattandosi d'impresa oggi assoggettata a liquidazione giudiziale, poi applicando una riduzione esperienziale di valore secondo quanto si riscontra nelle vendite coattive ma anche in considerazione dello scarso appeal sino ad oggi dimostrato dagli operatori del settore.

Il ramo è costituito dai beni materiali, beni mobili ed immobili, con esclusione di ogni altra attività e senza alcuna passività.

Il valore dei beni mobili tiene conto del furto di cavi in rame occorso nel marzo 2026, per il significativo valore di ripristino di euro 684.620 che tuttavia ha inciso sul valore di perizia per euro 165.050 (24%) in considerazione dello stato d'uso.

Nello svolgimento dell'incarico lo scrivente si è avvalso di un coadiutore per la stima della rilevante componente immobiliare, l'Ing. Antonio Cerioli, che già aveva coadiuvato la stima 2024.

Coerentemente con i principi e le metodologie adottati il valore del ramo, è stato rideterminato in euro 7.533.832, arrotondato in euro 7.500.000, dei quali euro 1.033.832 (14%) attribuita alla componente mobiliare ed euro 6.500.000 (86%) a quella immobiliare.

16 CAVEAT

Il lavoro svolto e la presente Relazione finale devono essere interpretati alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni principali:

a) La valutazione è stata effettuata assumendo la cd. ipotesi *stand alone* che assume una valutazione dell'azienda nella prospettiva di un generico investitore finanziario, senza quindi tener conto di sinergie industriali e/o finanziarie di alcun genere che potrebbero invece potenzialmente sussistere per investitori operanti nel medesimo settore di attività o in settori contigui.
b) La valutazione è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, ponderati anche in funzione del loro grado di probabilità secondo equo apprezzamento: non si è quindi tenuto conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria o imprevedibili;
c) Non sono stati valutati gli effetti fiscali della vendita in capo alla cedente anche in considerazione della particolare posizione fiscale nella liquidazione giudiziale;
d) La presente Relazione è stata predisposta sulla base dei dati, dei documenti e delle informazioni ricevuti dalla mandante, dai loro consulenti, dalla Società committente o con altri mezzi forniti direttamente allo scrivente.
e) In considerazione della natura dell'incarico il perito incaricato non ha effettuato alcuna due diligence o verifica di altro tipo dei dati e delle informazioni fornite per lo svolgimento dell'incarico e, pertanto, non si assume alcuna responsabilità né in relazione alla veridicità, accuratezza o completezza delle informazioni utilizzate per le valutazioni proposte, né rispetto alle eventuali conseguenze derivanti a soggetti che abbiano fatto affidamento su qualsiasi affermazione, conclusione od opinione contenuta in questa Relazione;
f) La presente Relazione e tutti i dati, le analisi e le informazioni in essa contenute sono da considerarsi riservati e ad esclusivo uso delle finalità dichiarate;
g) Nessuna parte della presente Relazione può essere considerata isolatamente rispetto al contesto complessivo nel quale essa si colloca. In particolare, le conclusioni esposte sono basate sul complesso delle valutazioni in essa contenute e, pertanto, non possono essere considerate disgiuntamente dal documento nella sua interezza né possono essere interpretate come indicazioni di valori accoglibili in contesti diversi da quello esaminato. Inoltre, quanto rappresentato nel presente

documento non può o potrà essere considerato una garanzia o un'indicazione dei futuri risultati economici, finanziari e patrimoniali dell'azienda oggetto di valutazione;

h) Il perito incaricato è esente da qualsiasi responsabilità ed onere collegato all'utilizzo della presente Relazione da parte dei suoi destinatari per fini diversi da quello per cui è stata commissionata. Inoltre, si ritiene esonerato da qualsiasi responsabilità ed onere collegato all'utilizzo della presente Relazione da parte di terzi diversi dalla committente, anche qualora ne venisse espressamente autorizzata la divulgazione;
i) Si richiamano infine i limiti indicati nel mandato ai fini dell'espressione del parere del valore immobiliare.

Lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli con la necessaria diligenza, ringrazia e si mantiene a disposizione per quant'altro possa occorrere.

Parma, 18/09/2026

Il Professionista incaricato

dott. Graziano Ciarlini

Firmato digitalmente da:
GRAZIANO CIARLINI
Firmato il 22/09/2026 09:50
Seriale Certificato: 282395260106856952222076942742875650 51
Valido dal 30/04/2024 al 30/04/2027
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1