Perugia, 14 maggio 2020

TRIBUNALE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 54/2019

[redacted]**n liquidazione** con sede in Perugia, Via Campo di Marte n° 19 e dei soci [redacted]

Giudice Delegato Dott.ssa Arianna De martino

Curatore Dott. Isabella Ippolita Soldani

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI MOBILI

Allegati
e documentazione fotografica

Il CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
rtrabalza@hotmail.it – r.trabalza@epap.conafpec.it

PREMESSA

Con comunicazione del 06/11/2019 la Dott.ssa Isabella Ippolita Soldani nominava il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695, per la stima del valore dei beni mobili ed immobili della società fallita.

GIURAMENTO ED INCARICO

In data 22/11/2019 il sottoscritto depositava per via telematica l'accettazione dell'incarico conferito dal G.D. in data 21/11/2019 (Allegato n. 1), qui di seguito riportato:

"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili dei soci acquisiti alla Procedura indicando i criteri di valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della legge 47/85. Valuti altresì la congruità dei valori di stima dei beni mobili e immobili aziendali proposti nelle CTU redatte dal Geom. Paolo Aloisio in sede di concordato".

CIÒ PREMESSO

In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "[redacted]"

Sede Sociale: [redacted], [redacted]

Partita Iva: [redacted]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI MOBILI

Beni mobili di pertinenza della società [redacted] *in liquidazione e dei soci* [redacted]

CRITERI GENERALI DI CLASSIFICAZIONE

La società [redacted] è un'azienda che operava nel settore agroindustriale per la produzione di farina alimentare.

I beni mobili oggetto di stima sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

1. Mobili, attrezzature da ufficio (pc, periferiche e macchine per ufficio) e di laboratorio;
2. Autocarri ed autovetture;
3. Macchinari ed attrezzature;

DISPONIBILITÀ DEI BENI

Tutti i beni come sopra classificati sono di proprietà della società fallita ad eccezione degli arredi rinvenuti all'interno dell'abitazione del socio [redacted], di sua proprietà per la quota di ½, e dell'autovettura Toyota Yaris intestata per la quota di ½ al socio [redacted]

I beni, di esclusiva proprietà della società sono in parte oggetto di **Contratto di affitto di ramo d'azienda** stipulato tra la società [redacted] la società [redacted], autenticato nelle firme dal Notaio Dott. Paolo Maria Pettinacci in data 12/12/2016 rep. n. [redacted] (Allegato n. 2), successivamente oggetto di modifica con atto del 29/04/2020, registrato a Perugia al n. 8200 serie 1T il 13/05/2020 (Allegato n. 3).

CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

In considerazione di quanto appena riportato sono state individuate le differenti categorie tipologiche dei beni mobili in stima e i relativi criteri di stima adottati al fine di determinare il valore di mercato per gli stessi.

I beni mobili di cui ai punti n. 1 e 2 sono stati valutati secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" determinato secondo stima per confronto diretto o comparativa, facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche, costituite da pubblicazioni di settore e rivenditori di beni simili, opportunamente corrette secondo i seguenti criteri:

- per la valutazione economica di **Pc, periferiche, macchine per ufficio e attrezzature di laboratorio** si è tenuto conto dell'usura e dell'obsolescenza, anche in funzione del loro rinnovo tecnologico;
- per la valutazione economica di **mobili e arredi** si è tenuto conto della vetustà e dello stato di manutenzione;
- per la valutazione economica degli **autocarri** e delle **autovetture** si è tenuto conto dello stato d'uso, dell'anno d'immatricolazione e del chilometraggio percorso (Allegato n. 4- carte di circolazione);

Per la valutazione economica di macchinari e attrezzature (punto 3), intese come dotazioni per lo svolgimento delle attività lavorative, si è proceduto a separare i beni che possono essere alienati indipendentemente dal compendio immobiliare da quelli che, come già riportato nella relazione tecnica di stima degli immobili ubicati in Panicale (molino) sono da considerare fissi per destinazione in quanto installati secondo ponderati criteri industriali all'interno dello stabilimento, in funzione delle esigenze logistiche e produttive dello stesso; in caso di smembramento e vendita dei singoli componenti, si avrebbe una sensibile svalutazione dovuta principalmente ai costi di smontaggio, trasporto e ricondizionamento, senza contare inoltre che alcune componenti potrebbero risultare obsolete e quindi di scarso interesse commerciale, oppure difficilmente riadattabili presso altri siti produttivi, in quanto dimensionate all'opificio in cui è attualmente collocato l'impianto. Per quanto sopra esposto per quest'ultima categoria la valutazione espressa ha riguardato il sistema nella sua globalità, considerato nella sua collocazione attuale.

Nello specifico, i beni individuati nell'elenco che segue con i colori giallo, arancione e verde sono stati valutati nella relazione tecnica di stima degli immobili, ciascun gruppo congiuntamente al fabbricato in cui è ubicato.

Per i restanti si esprime una valutazione autonoma, in quanto, come già detto, possono essere venduti individualmente.

Anche per i macchinari e le attrezzature è stato utilizzato l'aspetto economico del "*valore di mercato*" determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa: sono state con-

dotte indagini di mercato presso ditte produttrici o rivenditori di beni simili per la determinazione del valore a nuovo di impianti e macchinari di analoghe caratteristiche; il valore così desunto è stato opportunamente deprezzato tramite un coefficiente che tiene conto dell'obsolescenza (presenza sul mercato di nuove tecnologie che permettono di ottenere lo stesso prodotto in misura maggiore e a costi ridotti) e dell'usura (deterioramento dell'impianto che porta alla diminuzione di reddito nel suo esercizio a causa di oneri di manutenzione crescenti).

Si evidenzia che il valore attribuito alle attrezzature, impianti e macchinari tiene conto del fatto che la prevalenza di questi non è provvista di certificazione CE e pertanto, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs n. 81 del 09/04/2008, ne è vietata la fabbricazione, la vendita, il noleggio e la concessione in uso, in quanto non rispondenti alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di dover valutare tali beni come "macchinari non utilizzabili" e quindi in base alla possibilità di utilizzo degli stessi come pezzi di ricambio.

Si sottolinea comunque che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/2008 e dalla Direttiva Macchina 2006/42/CE, saranno a carico e onere del futuro acquirente gli accertamenti specifici in materia di sicurezza, ed eventuali adeguamenti dei macchinari soggetti a tale disciplina. Resta inteso che l'utilizzo delle varie macchine (o semi-macchine) potrà avvenire solo dopo tale analisi e/o adeguamento al fine di garantirne l'utilizzo in condizioni di sicurezza da parte dell'operatore.

INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

Beni di proprietà della società

MOBILI, ATTREZZATURE DA UFFICIO E DI LABORATORIO						
Ufficio	**N. inv.**	**Q.tà**	**Descrizione**	**N. foto del 19/12/2019**	**Valore unitario €**	**Valore totale €**
Ingresso	1	2	sedia in metallo e stoffa rossa	308	€ 10,00	€ 20,00
Archivio	2	3	scaffalatura in metallo a cinque ripiani	309	€ 20,00	€ 60,00
	3	1	armadio metallico ad un'anta	310	€ 20,00	€ 20,00
	4	1	armadio metallico a due ante	311	€ 30,00	€ 30,00
	5	1	schedario in metallo	312	€ 10,00	€ 10,00
Sala mensa	6	8	armadietti in plastica a due ante	313	€ 15,00	€ 120,00
	7	1	dattilo in metallo e legno con cassettiera	314	€ 10,00	€ 10,00
	8	1	scrivania in metallo e legno con doppia cassettiera a 3 cassetti	315	€ 30,00	€ 30,00

	9	1	sedia in metallo e stoffa rossa	316	€ 10,00	€ 10,00
	10	1	sedia in metallo e stoffa rossa con braccioli	317	€ 12,00	€ 12,00
	11	1	poltroncina su ruote in stoffa rossa	318	€ 15,00	€ 15,00
	12	1	armadietto metallico a due ante	319	€ 30,00	€ 30,00
	13	2	scaffalatura in legno a quattro ripiani	320	€ 10,00	€ 20,00
	14	1	frigorifero Atlantic	321	€ 30,00	€ 30,00
	15		materiale vario da smaltire	322	€ -	€ 0,00
	16	1	stufetta elettrica Res Nova	323	€ 10,00	€ 10,00
	17	1	pc Acer Veriton M460	324	€ 50,00	€ 50,00
	18	1	distributore acqua Saeco	325	€ 25,00	€ 25,00
Magazzino	19	1	scrivania in laminato bianco	326	€ 30,00	€ 30,00
	20	1	armadietto metallico a due ante scorrevoli	327	€ 30,00	€ 30,00
	21	1	scaffalatura metallica composta da quattro moduli a quattro ripiani	328	€ 30,00	€ 30,00
	22	1	computer con programma Matrix per bilico	337	€ 100,00	€ 100,00
	23	1	centralino Panasonic Ter 308	335-336	€ 100,00	€ 100,00
	24	1	accumulatore elettrico di sicurezza	334	€ 10,00	€ 10,00
Contabilità	25	1	poltroncina su ruote in stoffa nera	290	€ 15,00	€ 15,00
	26	1	scrivania in laminato bianco	291	€ 30,00	€ 30,00
	27	1	mobiletto su ruote in laminato bianco con uno scomparto ed un'anta	292	€ 10,00	€ 10,00
	28	1	dattilo in laminato bianco	293	€ 10,00	€ 10,00
Cassa	29	1	appendiabiti in legno	294	€ 10,00	€ 10,00
	30	1	dattilo in metallo e legno con cassettiera	295	€ 12,00	€ 12,00
	31	1	poltroncina su ruote in stoffa grigia	296	€ 15,00	€ 15,00
	32	1	cassettiera a quattro cassetti	297	€ 15,00	€ 15,00
	33	1	armadio in laminato grigio a due ante	298	€ 25,00	€ 25,00
	34	2	mobile in metallo a due ante scorrevoli	299-300	€ 20,00	€ 40,00
	35	1	calcolatrice Olivetti Logos 912	301	€ 5,00	€ 5,00
Sala riunioni	36	1	tavolo riunioni in legno nero	302	€ 80,00	€ 80,00
	37	2	sedia in metallo e stoffa rossa con braccioli	303	€ 12,00	€ 24,00
	38	1	sedia in metallo e stoffa rossa	304	€ 10,00	€ 10,00
	39	1	poltroncina su ruote in stoffa nera	305	€ 15,00	€ 15,00
	40	1	mobile basso in legno nero con quattro ante in legno e due in vetro	306	€ 70,00	€ 70,00
Antibagno	41	1	Cassaforte matr. 5103	307	€ 80,00	€ 80,00
Laboratorio analisi	42	1	sedia in metallo e stoffa rossa	287	€ 12,00	€ 12,00
	43	1	mobiletto basso in laminato bianco	288	€ 10,00	€ 10,00
	44	1	mobile in laminato bianco a tre scomparti e un'anta	289	€ 15,00	€ 15,00
	45	1	scrivania in legno bianco	280	€ 15,00	€ 15,00
	46	1	bancone da laboratorio in legno bianco	281	€ 30,00	€ 30,00
	47	1	mobile a tre ante in legno bianco	282	€ 30,00	€ 30,00
	48	1	pc con tastiera	283-284	€ 80,00	€ 80,00
	49	1	telefono Telmar	285	€ 10,00	€ 10,00
	50	1	separatore di impurità Westrup Cleaner 1471	261		
	51	1	alveogramma di Chopin completo	262-263-264-265-266-267-268		€ 4.000,00

	52	1	Falling Number 1200	269-270		
	53	1	termobilancia Gibertini	271		
	54	1	bilancia di precisione Sauter mod. 414/10 matr. 23501	272-273		
	55	1	molino Bona Rolando per prove analisi	274		
	56	1	forno per analisi ceneri Ascon series K anno 1980 matr. 40002661 mod. MLI 1100	275-329		
	57	1	bilancia Dini Argeo divisione in grammi	276-277		
	58	1	lavaglutine Buhler-Miag anno 1980	278-279		
	59	1	stampante Brother Laser Printer HL-2130	286	€ 20,00	€ 20,00
Studio del Curatore	60	1	pc GT110 F1	330-331	€ 80,00	€ 80,00
Ubicazione	**N. inv.**	**Q.tà**	**Descrizione**	**N. foto del 09/01/2020**	**Valore unitario €**	**Valore totale €**
Stabilimento Gruppo Grigi di Bastia Umbra	61	1	Misuratore di umidità Dickey-john, modello Gac 2000	5-6	€ 400,00	€ 400,00
TOTALE						**€ 5.970,00**

MACCHINARI ED ATTREZZATURE					
Ubicazione	**N. inv.**	**Q.tà**	**Descrizione**	**N. foto del 07/01/2020**	**Valore totale €**
Molino	62	1	Bidone aspiratutto Lavor Pro	187	€ 250,00
Esterno	63	1	cisterna olio esausto lt 500	224	€ 50,00
	64	1	container in lamiera zincata	223	€ 350,00
Molino	65	1	transpallet manuale portata 2500 kg	145	€ 50,00
Esterno	66	1	idropulitrice LW Tekna4	225	€ 200,00
Rimessa	67	1	fasciapallet SIAT Paklet	197-198	€ 800,00
	68	1	fasciapallet Robopac Ecoplat (non funzionante)	199	€ 50,00
Esterno	69	1	scala carrellata in alluminio	215	€ 40,00
Rimessa	70	1	transpallet elettrico Crown WP2315 portata 16 q.li	195-196	€ 400,00
	71	1	transpallet elettrico Crown WP 2300 portata 16 q.li	332-333	€ 400,00
Molino	72	1	transpallet elettrico Crown WP2320 portata 20 q.li anno 2007	158-159	€ 800,00
Rimessa	73	1	carrello elevatore Cesab Drago H 250	194	€ 2.000,00
	74	1	Carrello elevatore Nissan	200-201	€ 2.500,00
Silos	75	14	sonde silos		*
	76	1	silos accumulo scarti	207	*
	77	1	tramoggia di scarico	203	*
	78	1	impianto di prepulitura	204	*
	79	2	elevatori	205	*
	80	1	nastro trasportatore orizzontale (reder) per raccolta cereali per movimentazione silos	206	*
Molino	81	1	elevatore Cassani	73	*
	82	1	vibroseparatore con tarara Golfetto anno 1987	74-75	*
	83	1	elevatore carico silos grano secco	76	*
	84	1	aspiratore con cicloni Golfetto	77-78-80	*
	85	1	aspiratore con cicloni F.lli Ferrari anno 2007	79-81	*
	86	1	spietratore	111	*
	87	1	svecciatoio Miag	128-129	*

	88	1	spazzola grano Miag	146-147	*
	89	1	tarara Golfetto anno 1987	180-181	*
	90	1	elevatore scarti	87	*
	91	3	dosatori grano Miag	175-176-177-178	*
	92	1	coclea trasporto dosatori	175	*
	93	1	elevatore	86	*
	94	1	coclea carico intensivo bagnatura con sistema computerizzato Sacep per dosaggio acqua	82-83-84	*
	95	1	coclea carico cassoni grano umido	85	*
	96	1	filtro aria (in disuso)	103	*
	97	4	dosatori meccanici	179	*
	98	1	coclea scarico dosatori	179	*
	99	1	elevatore	93	*
	100	1	tarara Golfetto anno 1987	89-90	*
	101	1	spellatrice Golfetto anno 1987	91-92	*
	102	1	ciclone aspirazione valvola stellare F.lli Cassani	88	*
	103	1	bilancia elettropneumatica da 25 kg anno 1987	130-131	*
	104	1	laminatoio da 1000x250 motorizzato Molitecnica	148-149	*
	105	1	laminatoio da 1000x250 Golfetto	150-151	*
	106	3	laminatoio da 800x250 Miag	152-153-154	*
	107	3	laminatoio da 600x250 Miag	155-156-157	*
	108	2	trasmissioni	174	*
	109	1	compressore farina con valvola stellare	170	*
	110	1	compressore con tre valvole stellari	168-169	*
	111	3	sfarinatori motorizzati	167	*
	112	1	sistema pneumatico con ventola ad alta pressione motorizzato Golfetto	98-99	*
	113	varie	tubazioni trasporto aria	102	*
	114	varie	tubazioni centrali con ramificazioni pneumatiche	97	*
	115	16	valvole stellari Golfetto	94-95-96	*
	116	1	plansichter ad 8 sportelli Golfetto	112-113	*
	117	1	spazzola crusca Golfetto	114-115-116	*
	118	1	spazzola farinette Golfetto	117-118	*
	119	1	spazzola crusca doppia	132	*
	120	1	spazzola tritello doppia	133	*
	121	1	coclea raccolta farina doppia	134	*
	122	1	ripasso sicurezza farine Golfetto anno 1998	107-108	*
	123	1	filtro ad alta pressione 85 maniche con sistema di estrazione motorizzato Molitecnica	100-101	*
	124	2	mescole farina Cassani	171-172-173	*
	125	2	elevatori carico silos farine Cassani	104-105-106	*
	126	2	coclee orizzontali per carico fariniere	109-110	*
	127	4	silos in ferro con scodelle vibranti da 700 q.li cad.	183-184-185-186	*
	128	4	cassonetti con coclee e motovariatori	183-184-185-186	*

	129	2	coclee orizzontali carico elevatori	183-184-185-186	*
	130	1	coclea di raccordo	183-184-185-186	*
	131	1	quadro elettrico fariniere con plc	141	*
	132	1	coclea raccordo elevatori	186	*
	133	varie	coclee carico bilance insaccatrici e miscelatore farine	127	*
	134	1	coclea carico cisterna rinfusa	188	*
	135	1	miscelatore orizzontale farine integrali da 15 q.li	119	*
	136	1	quadro elettrico sistema PLC computer con ricette farine	120-121	*
	137	1	insaccatrice doppia robotizzata con quadro elettrico Technipes anno 1998	135-136-137-139-140	*
	138	3	bilance con pesatura elettronica kg 25/30/50 Tech-nipes	122-123-124	*
	139	2	infilasacchi elettronico e pneumatico	138	*
	140	4	nastri trasportatori sacchi farine	144-144	*
	141	1	marcatore data/lotti/tipo prodotto PSCT Controller terminal	143	*
	142	1	compressore aria Atlas Coopco GA 22 anno 2005	189-190-191	*
	143	1	essiccatore Friulair DFE43 con serbatoio da 500 lt	192-193	*
	144	3	quadri elettrici molino-pulitura-bagnatura	163	*
	145	1	silos in ferro per farina Cassani da 100 q.li	125-126	*
	146	1	bilancia insaccatrice Comes confezioni da 5-10 kg	161-162	*
	147	1	armadio basso in metallo a due ante scorrevoli	164	€ 20,00
	148	1	armadio in metallo a due ante scorrevoli	165	€ 30,00
	149	1	vecchio bancone	166	€ 10,00
	150	2	sedie	166	€ 10,00
Magazzino cruscami	151	1	quadro elettrico	213	*
	152	1	insaccatrice manuale Technipes kg 10/25 matr. 222 anno 1991	211-212	*
	153	6	silos cruscami cilindrici	208-209-210	*
	154	1	silos scarti	208-209-210	*
	155	2	bilance a sfera Fulgor 120 kg	160-214	€ 400,00
Esterno	156		materiale da rottamare	da 216 a 222	€ -
Ubicazione	**N. inv.**	**Q.tà**	**Articolo**	**N. foto del 09/01/2020**	**Valore totale €**
Stabilimento Gruppo Grigi di Pontenuo-vo di Torgia-no	157	1	Carrello elevatore con benna caricatrice OM DI 30.C, matr. n. 1144020, anno 1986	1-2-3-4	€ 1.500,00
TOTALE					**€ 9.860,00**

AUTOMEZZI					
Ubicazione	**N. inv.**	**Descrizione**	**Note**	**N. foto del 19/12/2019**	**Valore €**
Molino	158	rimorchio tre assi Viberti targa PG11993		234-235-236-254	€ 500,00
	159	Autocarro Iveco 65C15, anno immatricolazione 2002, targa BV519XM, km apparenti 474.537		237-238-239	€ 5.000,00
	160	Autocarro Iveco Magirus 260E43/80, anno 2001, targa DR835VL, km apparenti 991.000		240-241	€ 10.000,00
	161	Autocarro Iveco 180E28N, anno 2002, targa BV809XM, km apparenti 617.723		242-243-244-245	€ 7.000,00
	162	Autocarro Citroen Berlingo, anno 2008, targa DS438WV		246-247	€ 3.000,00
	163	Autocarro Daimler Chrysler Atego AG MB 1828 A, anno 2002, targa CA335GL, km apparenti 699.551		248-249-250	€ 8.000,00
	164	Autocarro Iveco Fiat 190.38/R, anno 1996, targa AJ836FS, km apparenti 1.071.199	non funzionante	251-252-253	€ 1.500,00
TOTALE					**€ 35.000,00**

I beni evidenziati con il colore rosso sono stati oggetto di cessione alla società [redacted] e risultano intestati alla stessa.

Beni di proprietà del socio [redacted] per i diritti di 1/2

Ubicazione	**N. inv.**	**Articolo**	**Note**	**N. foto del 19/12/2019**	**Valore €**
Abitazione di [redacted]	165	Autovettura Toyota Yaris, anno 2000, targa EV830HZ, benzina, 1.300 cc	comproprietà per 1/2	256-257-258-259-260	**€ 250,00**

Beni di proprietà del socio [redacted] per i diritti di ½

Ubicazione	**N. inv.**	**Articolo**	**Note**	**N. foto del 19/12/2019**	**Valore €**
Abitazione di [redacted]	166	mobile in legno a tre ante e tre cassetti	comproprietà per 1/2	154	€ 60,00
	167	mobile in legno a due ante, due cassetti ed un'anta a ribalta	comproprietà per 1/2	155	€ 50,00
	168	mobile in legno con tre ripaini a vista, un cassetto ed un'anta	comproprietà per 1/2	156	€ 30,00
	169	divano in stoffa quattro posti	comproprietà per 1/2	157	€ 60,00
	170	divano in stoffa due posti	comproprietà per 1/2	157	€ 35,00
	171	mobile in legno a quattro ante e due cassetti	comproprietà per 1/2	158	€ 50,00
	172	tavolo da esterno in ferro con sei sedie	comproprietà per 1/2	159	€ 60,00
TOTALE					**€ 345,00**

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- 11 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- 4 ALLEGATI
- FOTOGRAFIE A COLORI

Perugia, 14 maggio 2020

IL CTU
Dott. Agr. Riccardo Trabalza