



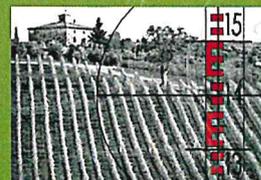
COMUNE DI TORTOLI'

Provincia di Nuoro

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
D.M. 404/2021 22.11.21
Ministero dello Sviluppo Economico
SOCIETA' COOPERATIVA CANTINA SOCIALE
OGLIASTRA - TORTOLI (NU)



Relazione di stima
del più probabile valore di mercato dei
beni strumentali mobili non incorporati
nella struttura muraria della Società
Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.



Studio Tecnico Agrario

Dott. Agronomo Francesco Piras

Via Siniscola n° 19, 08100 – Nuoro

Tel. 3479534351 – Fax 07841943386

C.F.PRSFNC82D28F979G - P.IVA.01 344 160 914

Email: francesco.piras.studiotecnico@gmail.com

Pec: f.piras@conafpec.it

1. Generalità e conferimento incarico.

Incarico conferito in data 14/03/2022 dal Dott. Pasquale Mereu in qualità di Commissario Liquidatore, giusta nomina del MISE DM 404/2021, della “Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro” sita in via Baccasara 36 a Tortolì (NU), il quale in data 21/12/2021 ha dato formale inizio alle procedure di liquidazione con specifico riguardo ai prodotti di cui all’enoteca sita presso lo stabilimento della Cantina Sociale.

Il sottoscritto Francesco Piras Dottore Agronomo iscritto all’ordine dei Dott. Agronomi e dei Dott. Forestali della provincia di Nuoro con albo n.365, con studio in Nuoro alla via Siniscola 19, in adempimento all’incarico ricevuto quale professionista esperto per la *valutazione dei beni mobili strumentali (attrezzature, impianti e macchinari generici specifici, muletto da trasporto interno, automezzo di trasporto merci) non incorporati nella struttura muraria della Cantina Sociale*, accettato l’incarico conferitogli si è recato presso lo stabile anzidetto per visionare e valutare i beni oggetto di stima.

Il sopralluogo si è avvenuto in data 28/03/2022, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 alla presenza dell’enologo Dott. Nicola Melis e del cantiniere Sig. Adriano Mereu, i quali hanno fornito adeguato supporto per le interlocuzioni tecniche. Sono stati visionati ed elencati i beni oggetto di stima, ed è stata realizzata ampia documentazione fotografica con assegnazione di almeno una fotografia per ciascun bene visionato.

3. Scelta della metodologie di stima, e valutazione dei beni.

L'espressione del giudizio di stima è la conseguenza dell'aspetto economico che più si confà alla motivazione per cui la stima stessa viene richiesta. Dovendo valutare i *beni mobili strumentali (attrezzature, impianti e macchinari generici specifici, muletto da trasporto interno, automezzo di trasporto merci) non incorporati nella struttura muraria della Cantina Sociale*, appare evidente che l'aspetto economico principale che sta alla base della valutazione, è quello della stima del "più probabile valore di mercato" dei beni. Tale valore cerca di prevedere quello che diverrà successivamente il "prezzo di mercato", di natura reale e ipotetica, che si realizzerà al momento di una successiva compravendita.

La scelta della metodologia di stima da adottare, è stata fatta sulla base della ragione pratica per la quale è stata richiesta la stessa, data la tipologia dei beni oggetto della stima per la maggior parte di essi è stata applicata la metodologia di "stima per confronto diretto o comparativa", che consiste nella valutazione dei beni per confronto diretto con altri aventi caratteristiche simili, il cui costo sarebbe necessario per sostituire il bene con uno di pari caratteristiche e utilità di quello considerato.

La determinazione del più probabile valore di mercato, è basata anche sulla considerazione dei seguenti parametri di valutazione dei beni:

- Condizioni funzionali, stato di conservazione e deperimento dei singoli beni;
- Presenza/assenza di certificazioni (dichiarazioni di conformità/marcatura CE);
- Conformità delle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro;
- Valore attuale dei medesimi beni, ipotizzati nuovi con medesime caratteristiche e funzioni di quelli esistenti;
- Valore commerciale di mercato di beni simili usati di pari condizioni relative a stato d'uso e degrado;
- Anno di costruzione del bene;
- Appetibilità e commerciabilità dei beni nel libero mercato;
- Obsolescenza dei beni e dei materiali costruttivi se tecnologicamente superati.

L'ampia diversità dei beni oggetto di stima, ha reso necessario l'utilizzo di ulteriori aspetti economici di valutazione per meglio rispondere alle diverse tipologie di beni del complesso mobiliare. A seconda del bene in esame, si è proceduto dunque alla valutazione mediante l'aspetto economico dei più probabili "valore di mercato", "valore di costo" e "valore di surrogazione".

COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N.	Ubicazione Spazio e Piano	Tipologia	Quantità	Marca Modello Matricola	Anno costruzione	Valore stimato €
1	Esterno	Pigiadiraspatrice	1	Diemme Florsvin MDM 670	1979	4.000,00
2	Esterno	Fermentino in acciaio inox (n.13) capacità 148 HL	1	Cadalpe C2C 0382	1996	7.500,00
3	Esterno	Fermentino in acciaio inox (n.5-6-7) capacità 400 HL con impianto di refrigerazione	3	Industrie Fracchiola Srl Serie 1052104000 1116/1/3-2-1	2004	22.500,00
4	Esterno	Fermentino in acciaio inox (n.1-2-3-4) capacità 800 HL con sistema docce, pompe di rimonta ed elica di estraz. vinacce	4	Velo Spa	1986	48.000,00
5	Esterno	Svinatore a vibrazione	1	Tecme Srl Mod.670 40034	2004	1.600,00
6	Esterno	Fermentino in acciaio inox (n.8) capacità 600 HL con impianto di refrigerazione	1	Diemme Mod. Classic	---	12.000,00
7	Esterno	Serbatoi in ferro capacità 300 HL (n.9-10-11-12)	4	---	---	10.000,00
8	Interno	Pompa peristaltica CME Colore Celeste	1	Mod.PPC200	2004	2.000,00
9	Interno	Elettropompa MECU Superla per travaso 220-400 HL ora Colore blu	1	MECU Mod.100B INOX 0051	2010	1.800,00
10	Interno	Pompa per travaso Colore rosso	1	---	---	250,00
11	Interno	Impianto refrigerante diemme	1	Diemme	---	15.000,00
12	Interno	Filtro a farina fossile a dischi orizzontali	1	Della Toffola 897776	---	2.000,00
13	Interno	Serbatoi in acciaio inox (n.A2-A3) capacità HL 65	2	Azzini	---	4.800,00
14	Interno	Serbatoi in acciaio inox (n.A1) capacità HL 85 - DANNEGGIATO	1	---	---	2.400,00
15	Interno	Serbatoi in acciaio inox refrigerati(n.A4-A5) capacità HL 250	2	---	---	15.000,00
16	Interno	Pompa per travasi con tubo venturi	1	Bonfiglioli Mod. VB5,5/E A28	---	200,00
17	Interno	Agitatore per lieviti artigianale	1	Sfoggia	---	100,00
18	Interno	Filtro	1	Imma Matr.7121072	1980	900,00

COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria

della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N.	Ubicazione Spazio e Piano	Tipologia	Quantità	Marca Modello Matricola	Anno costruzione	Valore stimato €
29	Interno	Linea imbottigliamento, capacità 2.000 bottiglie/ora	1	IBT	2009	60.000,00
30	Interno	Linea imbottigliamento Alexa Line, per damigiane	1	Omodei & Mena	2009	
31	Interno	Linea riempitrice Back in Box	1	Durfo	---	
32	Interno	Muletto elettrico	1	Stihl R 60-20	---	9.000,00
33	Interno	Transpallet portata 2.200 Kg	2	---		400,00
34	Interno	Filtro a cartucce inox	1	---	---	6.000,00
35	Interno	Cisterna in vetroresina HL 20 (n.MP1)	1	---	---	350,00
35	Interno	Cisterna in vetroresina HL 25 (n.MP2)	1	---	---	380,00
35	Interno	Cisterna in vetroresina HL 6 (n.MP3-MO4)	2	CMP	---	400,00
35	Interno	Cisterna in vetroresina HL 50 (n.2B-3B)	2	RG Serbatoi	---	900,00
36	Interno	Pompa per travasi	1	Rover Novax 40M	---	150,00
37	Interno Sala vendita	Serbatoi in acciaio inox con camera d'aria e galleggiante HL 5	1	---	---	350,00
38	Interno Sala vendita	Lava bicchieri	1	Eco Program	---	300,00
39	Interno Sala vendita	Distributore elettronico vino sfuso	3	Mobile Inox	---	2.700,00
40	Interno Sala vendita	Cantinetta refrigerata	1	Easy	---	500,00
41	Interno Sala vendita	Cantinetta refrigerata	1	Superair	---	250,00
42	Interno Sala vendita	Banco ricezione e scaffalature	1	---	---	200,00
43	Interno Sala vendita	Personal computer e stampante	1	---	---	150,00
44	Interno	Pompe per travasi Colore rosso	2	---	---	300,00
45	Interno Seminterrato	Barriques da 225 L	10	Bel Air Tonnerie	---	1.000,00
46	Interno Seminterrato	Botti da 20 HL	5	Garbellotto	---	3.500,00
47	Interno Seminterrato	Botti da 30 HL	5	Garbellotto	---	4.000,00
48	Interno Seminterrato	Botti da 45 HL	4	BK	---	3.600,00
49 50	Interno Laboratorio	Densimetro e banco antivibrazione	1	Gibertini Densimat AM519	2007	2.600,00
51	Interno Laboratorio	Banco da laboratorio con ripiano	2	---	---	600,00

COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

Dovendo procedere alla vendita di tutto il complesso dei beni aziendali presenti nello stabile della cantina anzidetta, si rassegna che il valore di stima complessivo determinato quale sommatoria dei valori sopra elencati, risulta pari a

€ 350.840,00

Euro trecentocinquantamilaottocentoquaranta/00

Avendo espletato l'incarico affidatomi in ogni sua parte, il sottoscritto Dott. Agronomo Francesco Piras, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si compone di 10 pagine dattiloscritte comprendenti n.1 elenco di 72 beni mobiliari, e di un rapporto fotografico costituito da n.116 fotografie rappresentate ed elencate dalla successiva pagina 11 alla pagina 72.

Nuoro, 07/10/2022

Il tecnico incaricato
Dott. Agronomo Francesco Piras



The image shows a handwritten signature in black ink over a horizontal line. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI' around the top edge, 'DOTT. AGR. PIRAS FRANCESCO N. 365 ALBO' in the center, and 'NUORO' at the bottom with two small stars on either side.

COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.



Allegato alla relazione

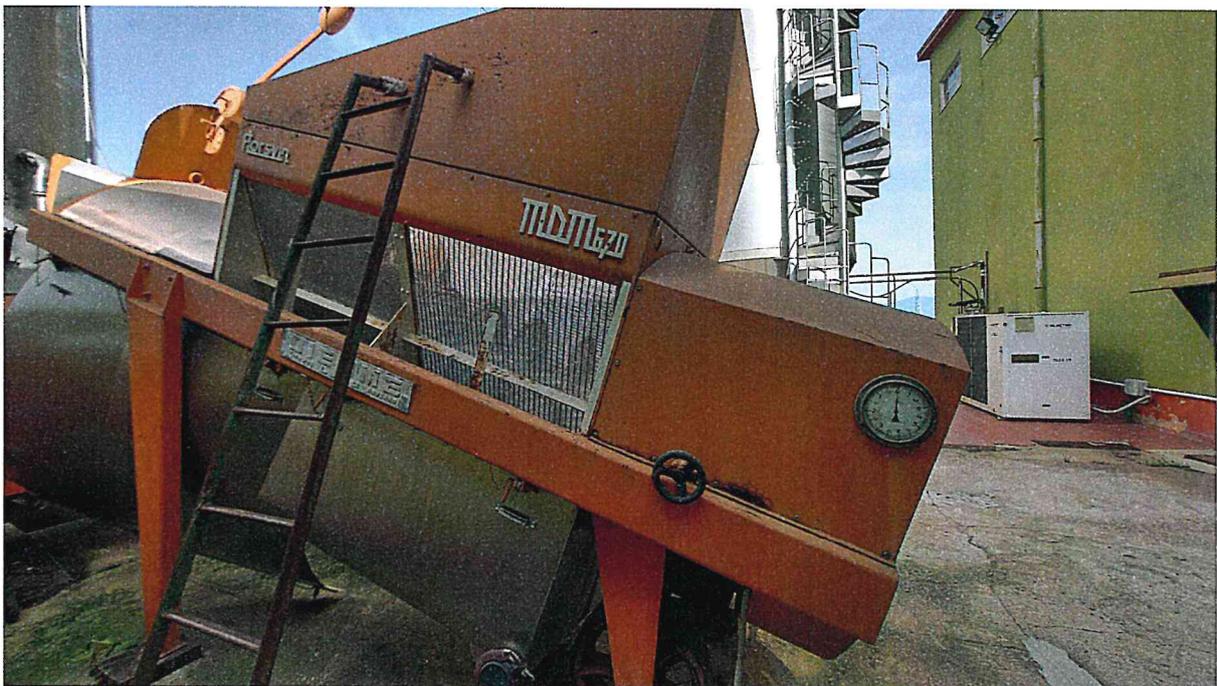
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CON RIFERIMENTI ALL'ELENCO
DEI BENI MOBILIARI**




COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

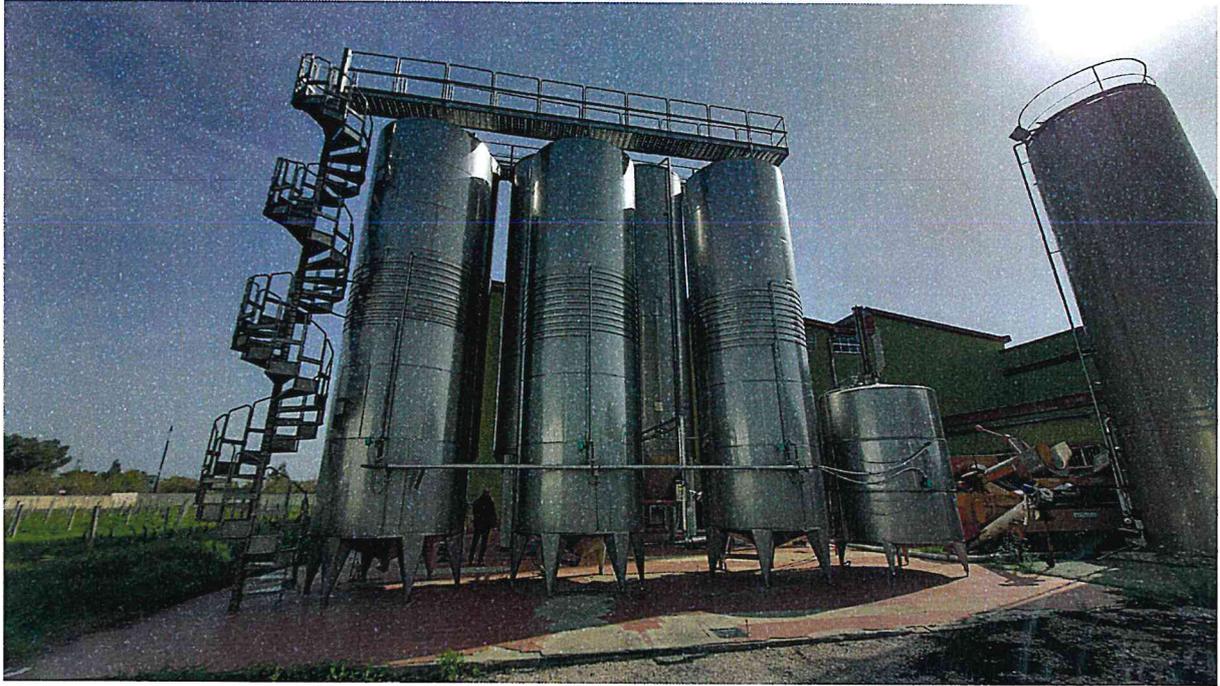
N. elenco 1 - Fotografie 1 e 2



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 3 - Fotografie 5 e 6



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 5 - Fotografia 11



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 7 - Fotografie 14 e 15



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 9 - Fotografia 18



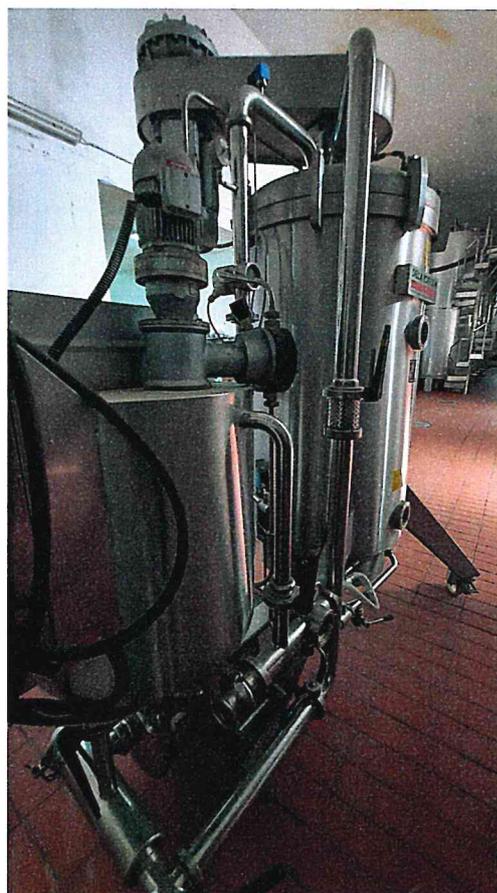
N. elenco 10 - Fotografia 19



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 12 - Fotografie 22, 23 e 24



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

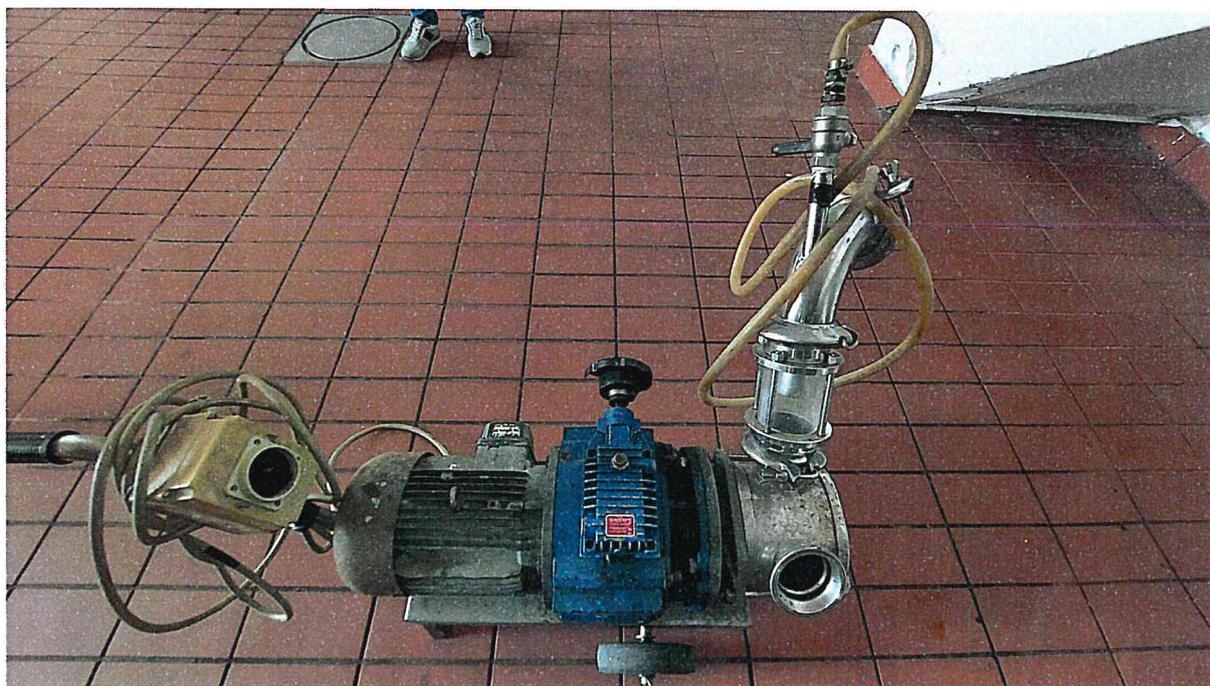
N. elenco 14 - Fotografia 26



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 16 - Fotografia 28



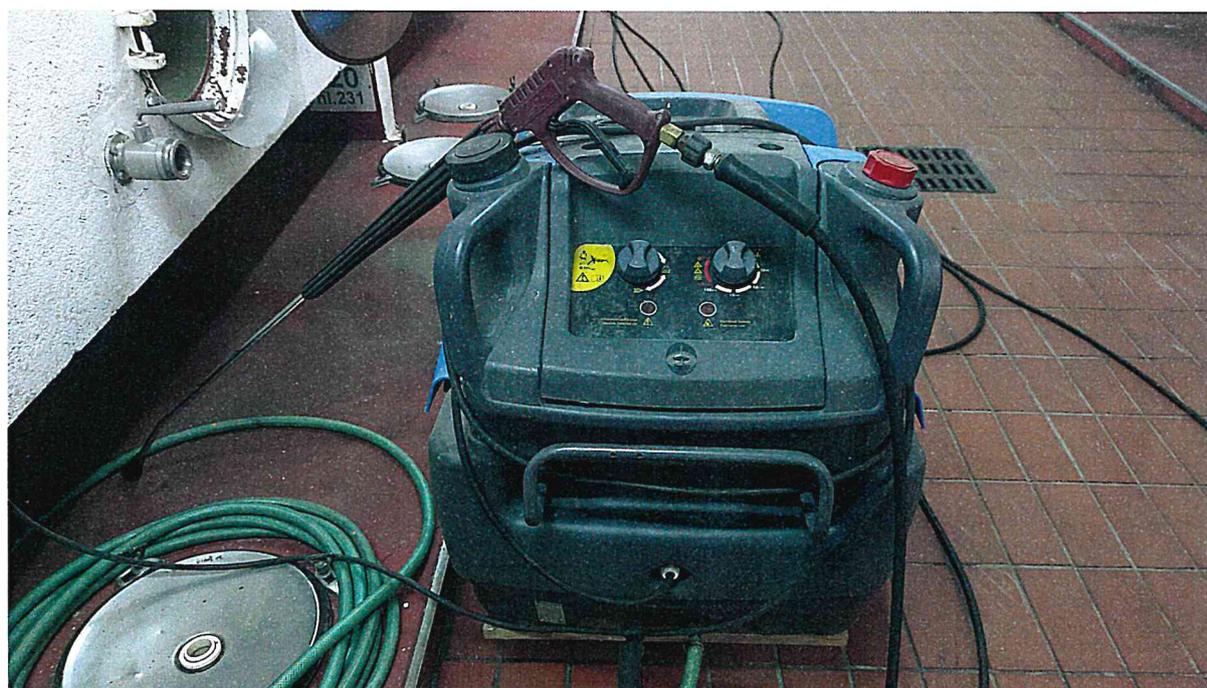
N. elenco 17 - Fotografia 29



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

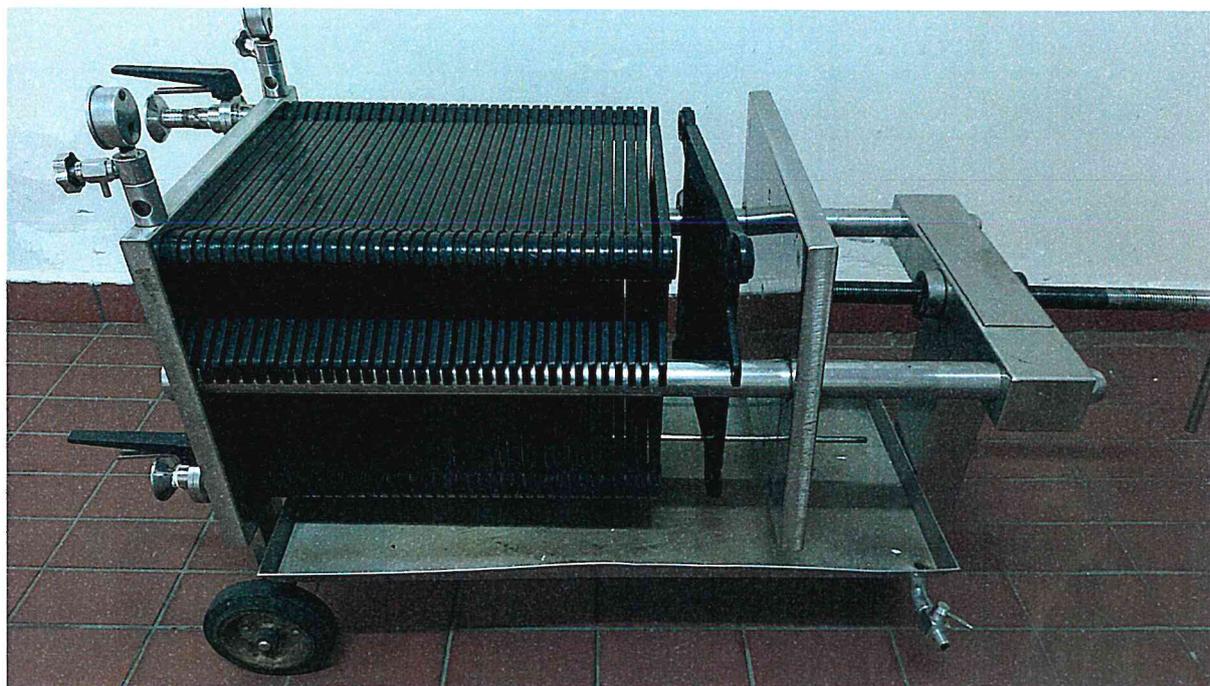
N. elenco 20 - Fotografie 32 e 33



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 22 - Fotografia 35



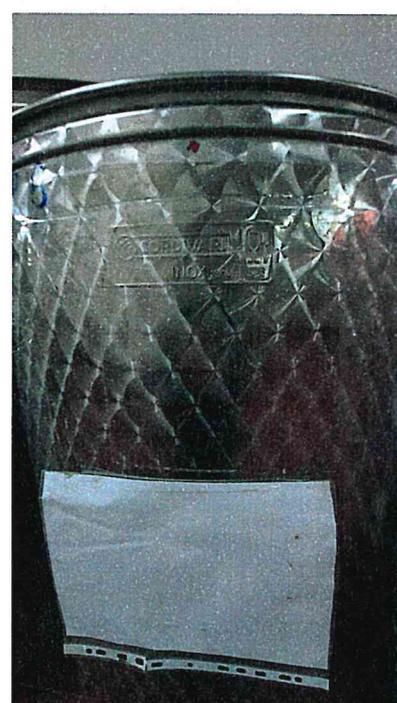
N. elenco 23 - Fotografia 36



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

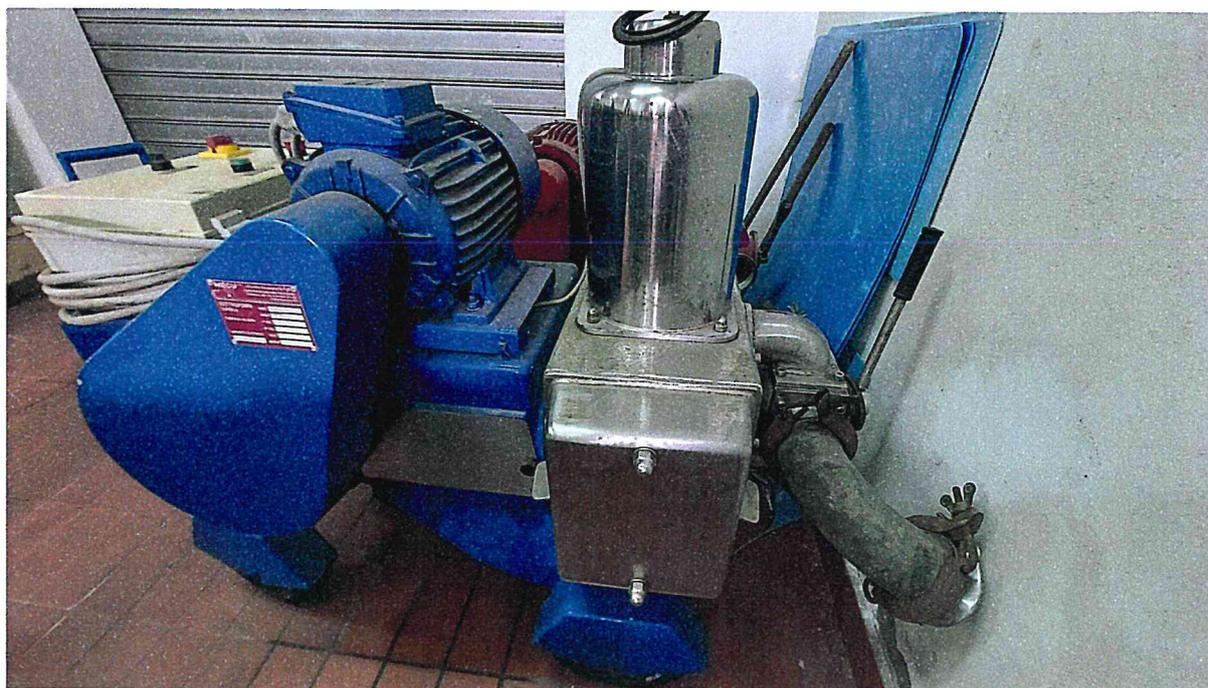
N. elenco 25 – Fotografie da 39 a 44



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

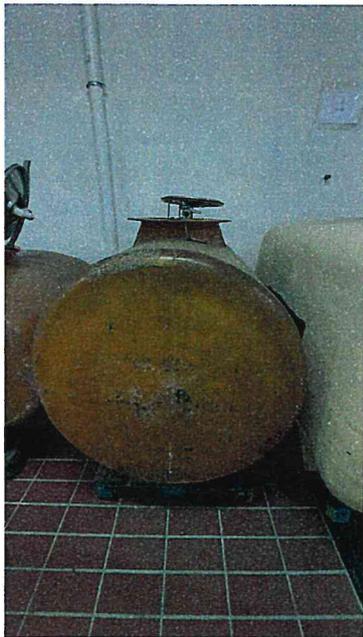
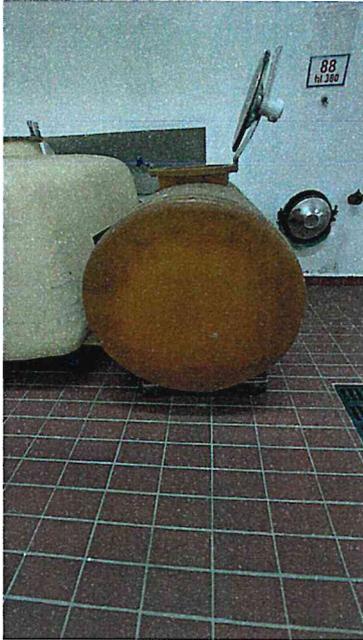
N. elenco 26 – Fotografie 51 e 52



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 28 – Fotografie da 54 a 57



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 29 – Fotografie 64 e 65



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 32 – Fotografie 68 e 69



N. elenco 33 – Fotografie 70 e 71



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 35 – Fotografie da 73 a 76



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

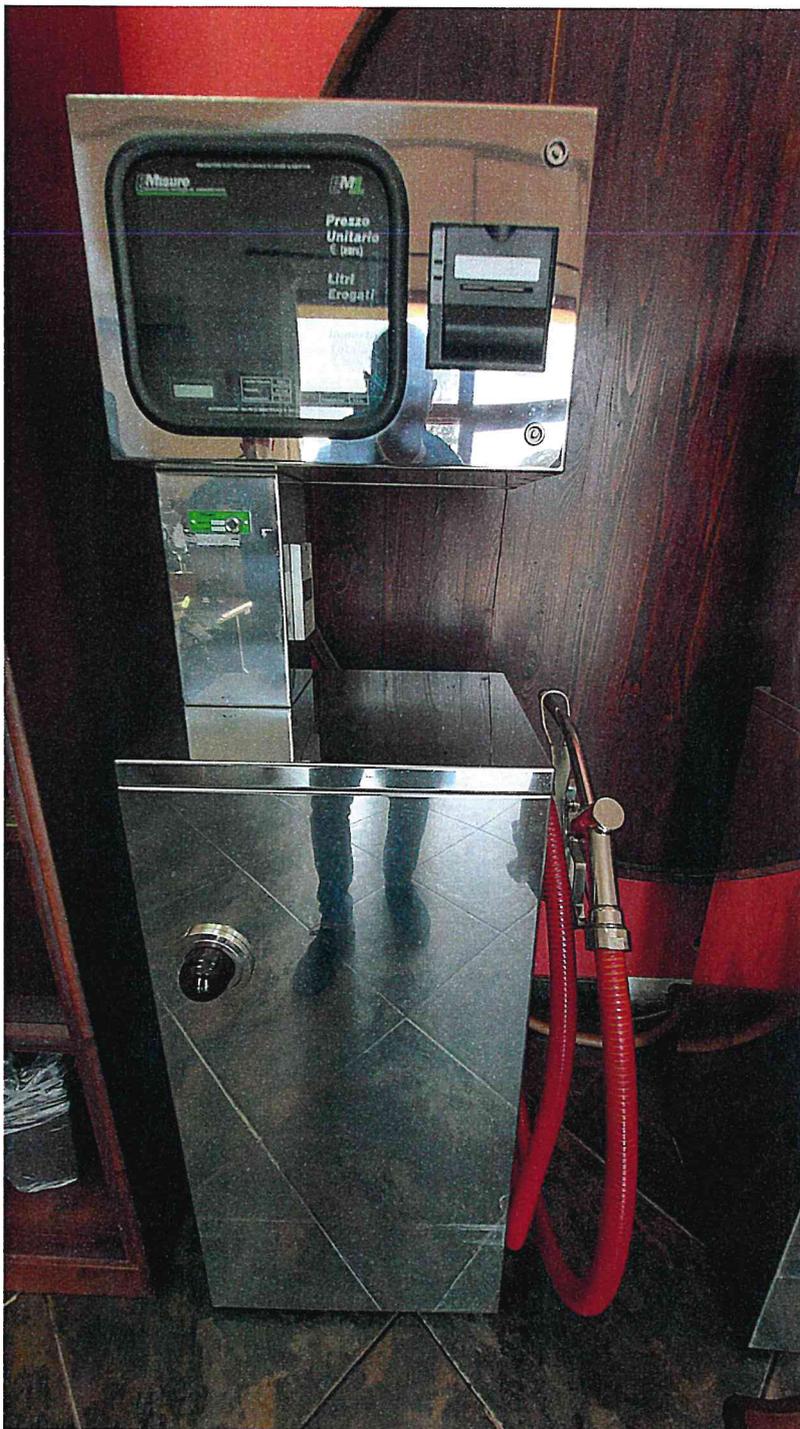
N. elenco 37 – Fotografia 79



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 39 – Fotografia 82



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

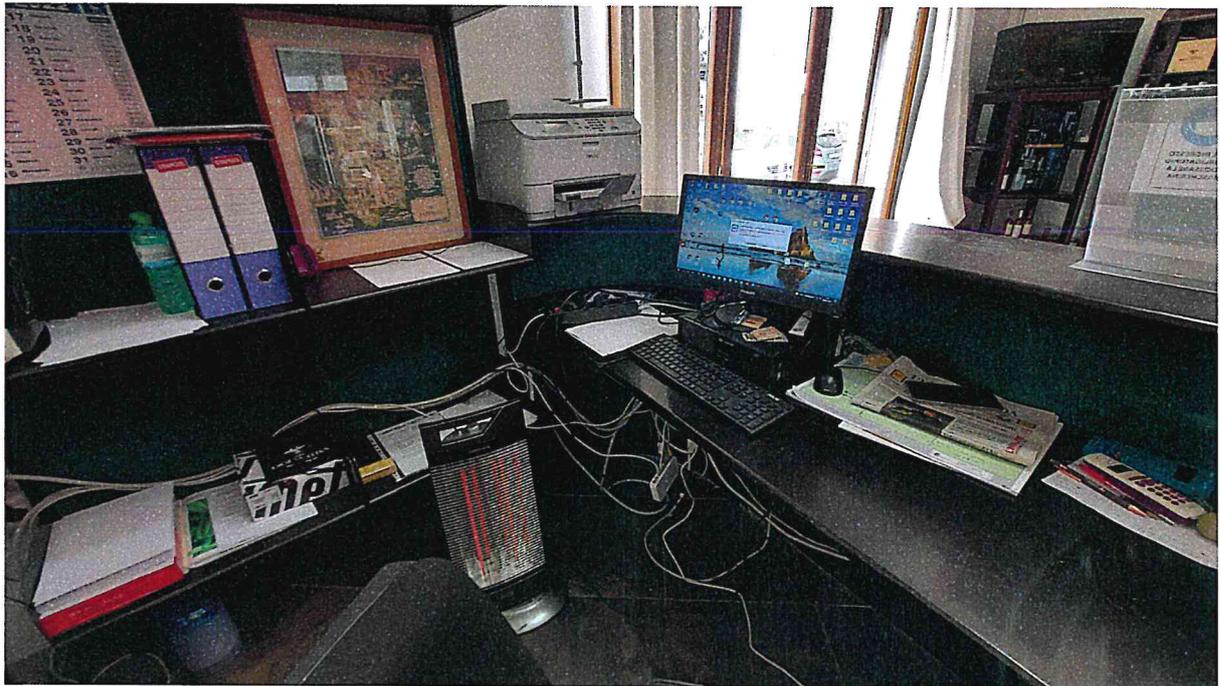
N. elenco 41 – Fotografia 84



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 43 – Fotografia 86



N. elenco 44 – Fotografia 87



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 47 – Fotografia 90



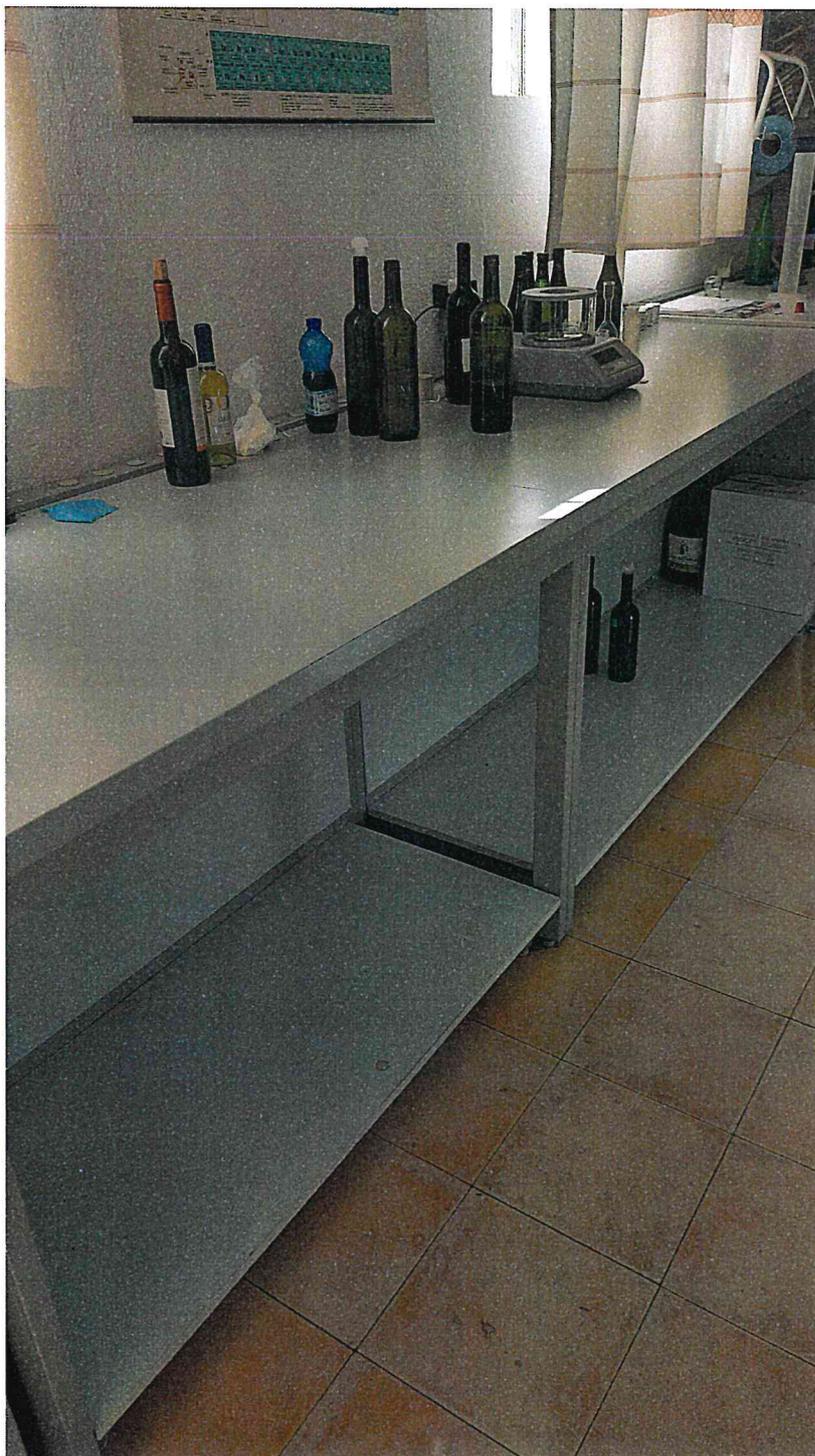
N. elenco 48 – Fotografia 91



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

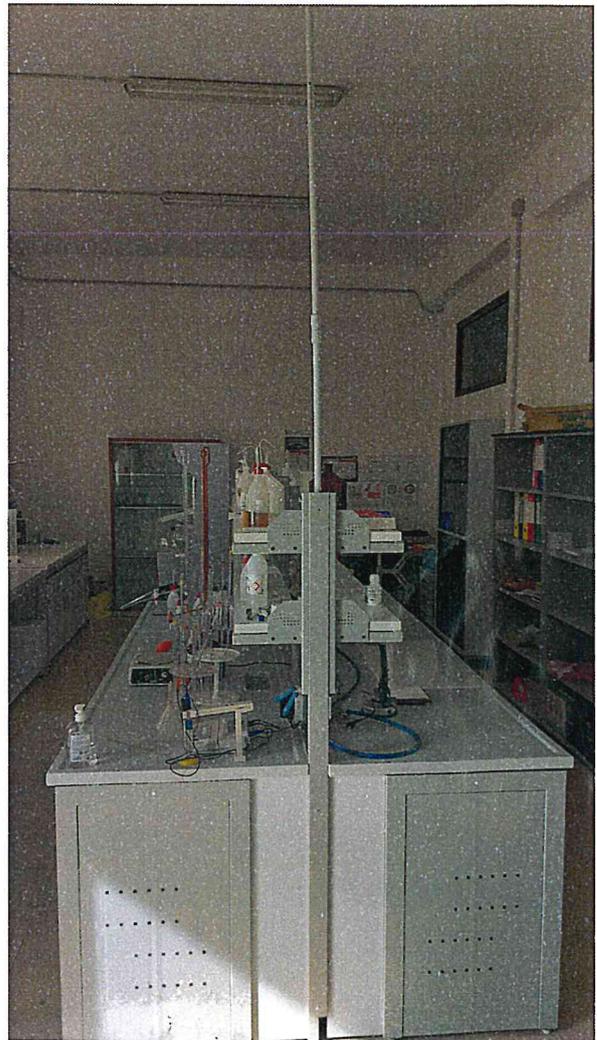
N. elenco 51 – Fotografia 94



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 53 – Fotografie 96 e 97



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

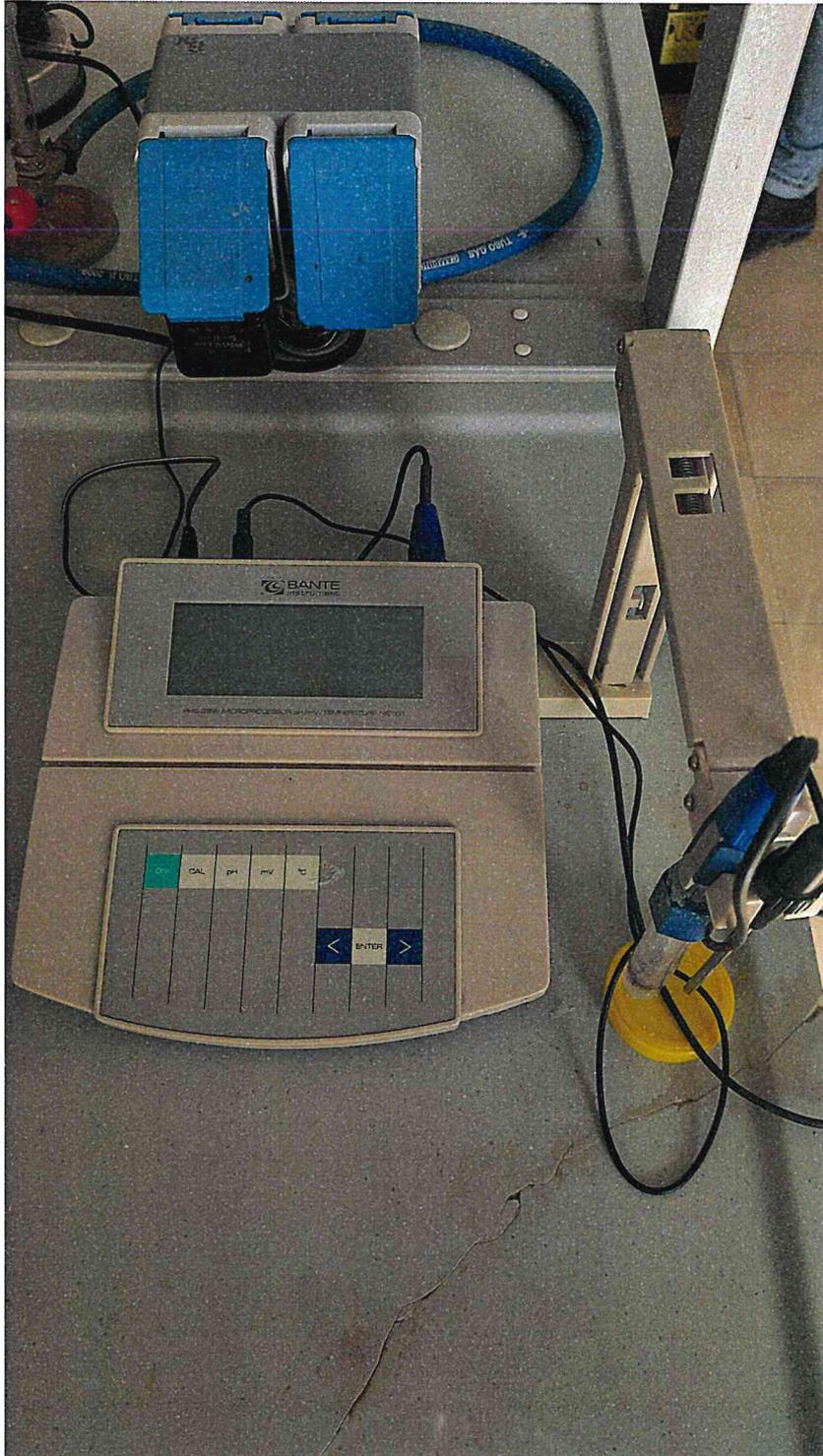
N. elenco 56 – Fotografia 100



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 59 – Fotografia 102



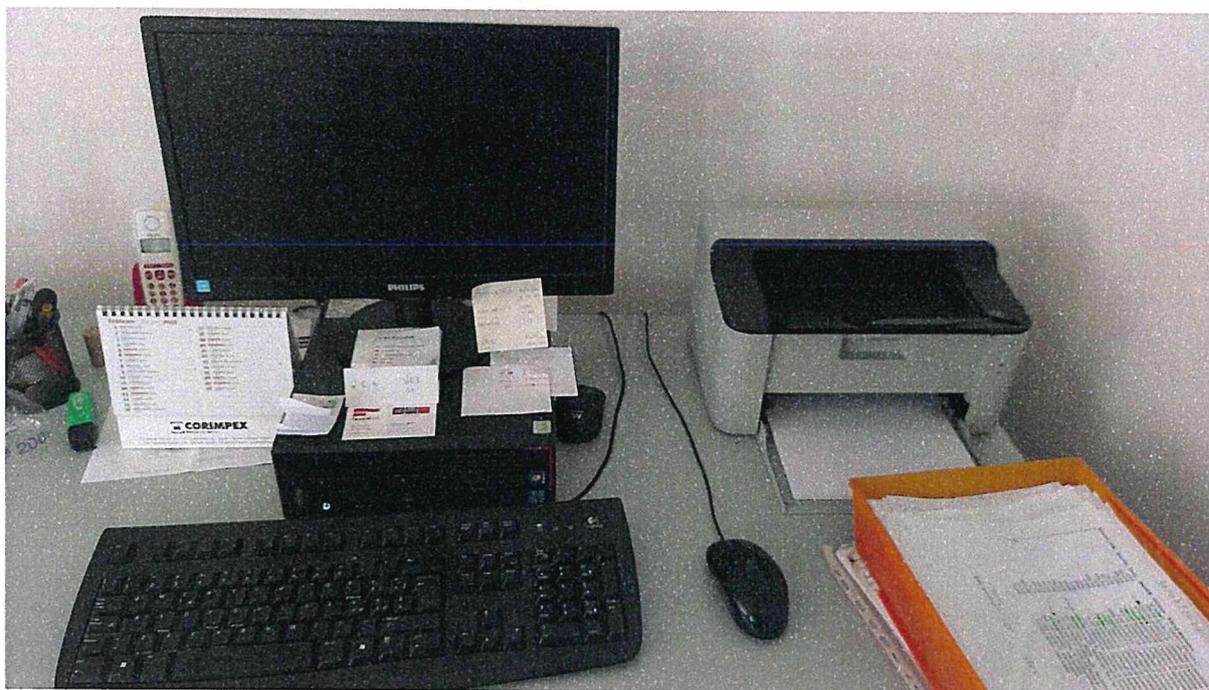
DOTT. AGRONOMO FRANCESCO PIRAS

Studio Tecnico Agrario - Via Siniscola n° 19, 08100 Nuoro - Tel 3479534351 - Fax 07841943386
C.F.PRSFNC82D28F979G - P.IVA.01344160914 - mail: francesco.piras.studiotecnico@gmail.com - pec: f.piras@conafpec.it

COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 62 – Fotografia 105



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 64 – Fotografia 107



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 66 – Fotografia 109



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 68 – Fotografia 111



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria
della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastro.

N. elenco 70 – Fotografia 113



COMUNE DI TORTOLI'

Relazione di stima del più probabile valore di mercato dei beni strumentali mobili non incorporati nella struttura muraria della Società Cooperativa Cantina Sociale Ogliastra.

N. elenco 72 – Fotografie 115 e 116



R. Cron. n. 36/2024



TRIBUNALE DI NUORO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE E GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2024 il giorno 11 del mese di aprile davanti al sottoscritto Funzionario è comparso il perito: Dottore Agronomo *Francesco PIRAS*, nato a Nuoro il 28/04/1982 ed ivi residente in via Siniscola n. 19, identificato a mezzo patente di guida n. NU5180387F, rilasciata da MC Nuoro in data 12/07/2021, il quale esibisce la relazione che precede, da lui effettuata e redatta in data 07/10/2022, composta complessivamente da n. 10 pagine, e n. 1 allegato fotografico di n. - 62 - pagine, su incarico di Dr. Pasquale MERKE, Commissario Liquidatore, e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità*".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia per gli usi consentiti dalla legge.

L.C.S.

Il Dichiarante



Il Funzionario Giudiziario

Dr.ssa Piera Nurchi