

Piacenza

22/11/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA

Sezione civile

Fallimento [REDACTED]

RG Fall. n. 2/2023

Sentenza n. 10/2023 Fall.

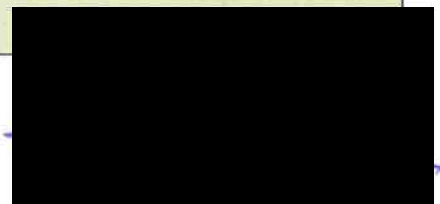
Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore : [REDACTED]

PERIZIA GIURATA DI STIMA

L'esperto

Geom. Franco Gazzola



a. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Franco Gazzola [REDACTED] con provvedimento del Signor G.D. Dott. [REDACTED] in data 25/10/2023, veniva nominato perito stimatore dei beni inventariati ex art. 14 novies n.2 L.3/2012 riguardanti la Procedura di Fallimento in epigrafe. I sopralluoghi sono stati eseguiti in data 26/10/2023 E 09/10/2023.

b. OGGETTO DELLA STIMA

Con riferimento al Verbale d'inventario redatto dal Curatore Fallimentare, formano oggetto di stima i seguenti beni:

1) Beni immobili - Terreni:

Aree di terreno cortilizio in Loc. Semino' facenti parte del complesso immobiliare dell' Azienda vitivinicola [REDACTED] sita in Loc. Semino' nel Comune di Ziano Piacentino in unico Lotto 1;

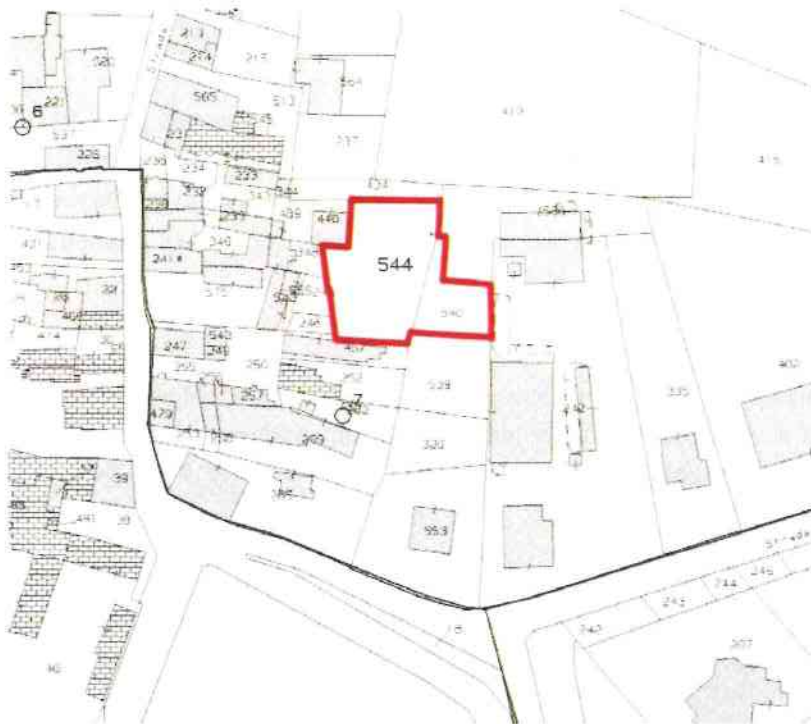
2) Beni aziendali:

Complesso di attrezzature, materiali, impianti per la produzione, conservazione e trattamento di vino posti nell' dell' Azienda vitivinicola [REDACTED] sita in Loc. Semino' nel Comune di Ziano Piacentino, e così suddivisi:

- Lotto 2 = Automezzi;
- Lotto 3 = Arredi per ufficio;
- Lotto 4 = Attrezzature e macchinari per la viticoltura;



1) BENI IMMOBILI - TERRENI IN LOC. SEMINO' DI ZIANO PIACENTINO



1) Estratto mappa catastale

E' oggetto di stima un area di terreno facente parte del complesso immobiliare della Azienda sopracitata.



2 Areofotogrammetrico

1.2 - Dati catastali

Le porzioni immobiliari sopra descritte risultano censite al **Catasto Terreni del Comune di Ziano Piacentino** in capo alla ditta [REDACTED] Proprietario per 1/1 come segue:

- Fg. 10 mapp. 540 qualità VIGNETO cl. 1 consistenza 2.80 are
- Fg. 10 mapp. 544 qualità ENTE URBANO consistenza 8.67 are con corrispondenza al **Catasto fabbricati del Comune di Ziano Piacentino** come segue:
- Fg. 10 mapp. 544 cat. F/1 consistenza 867mq Loc. Semino' centro P.T.

1.3 – Provenienza

All'attuale proprietario Soc. '[REDACTED]' le unità immobiliari in oggetto sono pervenute in forza di due distinti atti di compravendita stipulati entrambi in data 19/06/2008 a ministero Notaio Dott. [REDACTED] rep. n° 74292/19287 e 74294/19288 e trascritto a Piacenza il 26/06/2008 al n. 11140/7208 e 11141/7209



Estratto R.U.E.

1.4 – Destinazione urbanistica

Sulla base del R.U.E. approvato del Comune di Ziano Piacentino i terreni sono così identificati:

Il mappale 544 risulta classificato in "Zona agricola".

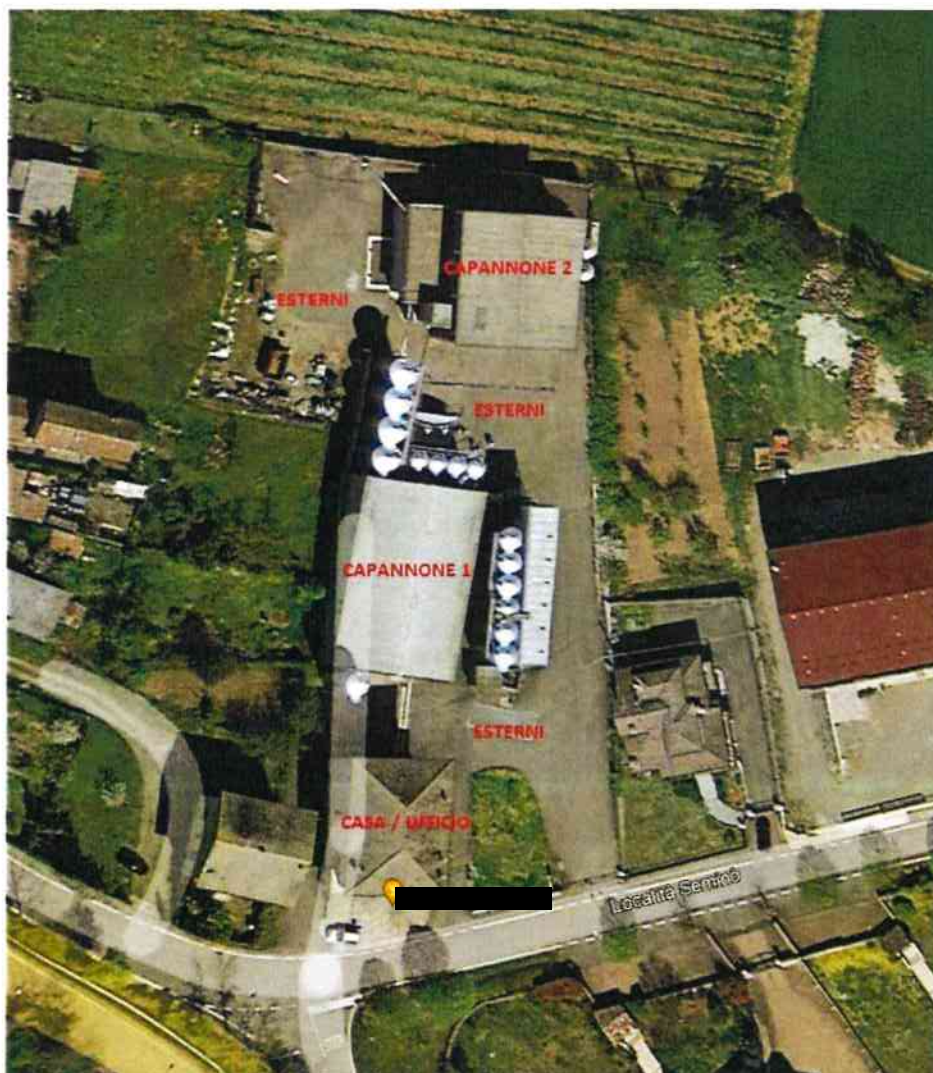
Il mappale 540 risulta classificato in "Zona Produttiva interna alla Zona Urbana".

2) BENI AZIENDALI - IMPIANTI E ATTREZZATURE DELLA CANTINA VITIVINICOLA [REDACTED]

Sono oggetto di valutazione impianti, macchinari e attrezzature per la produzione, stoccaggio e vendita di vino oltre ad, arredi d'ufficio, autoveicoli e automezzi di proprietà della Società [REDACTED] " posta in Loc. Seminò di Ziano Piacentino.

L'attività si svolge all'interno di un complesso immobiliare formato tre distinti edifici con piazzali e aree cortilizie circostanti siti in Loc. Seminò, strada per Ziano Piacentino. Le attrezzature sono collocate in parte all'interno dei fabbricati ed in parte sui piazzali e aree esterne.

Si precisa che i beni immobili e le strutture prefabbricate interrato e fisse non formano parte della presente perizia.



L'azienda ha esercitato la propria attività fino al 2022 e le attrezzature presenti al momento dell'inventario sono solo una parte di quelle che formavano l'azienda originaria; non sono più presenti infatti le attrezzature per la pigiatura e pressatura, alcuni vinificatori e le linee di imbottigliamento.

Le attrezzature rimaste si presentano generalmente in discrete condizioni, generalmente manutenzionate e pulite, si suppone funzionanti e dotate ancora di un interessante valore residuale nel mercato dell'usato enologico.

c. CRITERI DI STIMA

C.1 - Beni immobili:

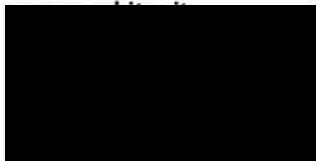
Per la valutazione dei terreni è stato utilizzata una stima a valore di mercato con riferimento all'ubicazione, alla destinazione d'uso e urbanistica; per i valori di riferimento si è tenuto conto del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU del Comune di Ziano Piacentino di cui alla delibera di C.C. del 04/05/2020 n. 12 ; per i terreni ad uso agricolo si è fatto riferimento ai Valori Agricoli medi per tipo di Coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Piacenza Anno 2023 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

C.2 - Beni aziendali:

Per la valutazione degli impianti e attrezzature aziendali che sono predominanti nella presente Relazione di Stima, si è fatto riferimento alle seguenti fonti informative:

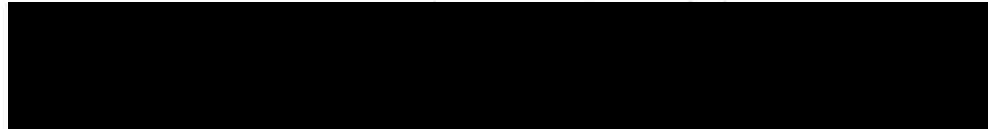
Riguardo alle attrezzature enologiche si sono reperiti informazioni presso il seguenti siti on-line :

-
-
-
-
-





per macchinari più specialistici quali filtri, chiarificatori e misuratori si sono reperiti informazioni dalle seguenti Industrie produttrici:





-
-
-
-




























Oltre alla mia personale esperienza nel settore sono state inoltre ricavate informazioni anche da alcuni viticoltori e produttori della zona riguardo alla commercializzazione dei macchinari presenti. Per la valutazione è stato compilato un elenco di tutte le attrezzature, macchinari e impianti presenti nell'inventario contenente l'individuazione, una o più immagini, un giudizio sullo stato di conservazione sintetico per le attrezzature più semplice e più articolato per quelle complesse.














Considerata la natura esecutiva e non contrattuale della vendita a cui sono destinati i beni e l'assenza di garanzia per vizi occulti è stato applicato un ragionevole abbattimento forfetario di circa il 20% rispetto al valore venale dei singoli prezzi in libero mercato.

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
LOTTO 1 : TERRENI						
		Trattasi di un area di terreno cortilizio avente superficie complessiva pari a 1,147 mq catastali facente parte del complesso aziendale della Cantina [REDACTED], avente destinazione urbanistica in parte agricola e in parte produttiva. Il terreno si presenta in parte pianeggiante e pavimentata in ghiaia e in parte a verde.				
		ident. Catastale	destinazione	sup.	prezzo	valore di stima
1		mapp. 544	terreno agricolo	867	4,00 Euro/mq	3.468,00 €
2		mapp. 540	terreno in zona produttiva	280	15,00 Euro/mq	4.200,00 €
TOTALE LOTTO 1: TERRENI					€ 7.668,00	
LOTTO 2 : AUTOMEZZI						
3	<u>35</u>	Furgone - Mercedes 409D [REDACTED]		scarsa	Furgone rialzato con una porta laterale. Anno prima immatricolazione 1992. Revisione 2020 da ripetere.	3.000,00 €
4	<u>36</u>	Furgone - Iveco 50C15 [REDACTED]		scarsa	Anno immatricolazione 2006. Revisionato 2022. Furgone passo lungo con una porta laterale; diverse ammaccature.	2.500,00 €
5	<u>nc</u>	Automobile FIAT SEDICI [REDACTED]		discreta	Anno immatricolazione 2010 Segna 233.500 km: Gommato recentemente, alimentato a gasolio.	3.000,00 €
TOTALE LOTTO 2: AUTOMEZZI					€ 8.500,00	
LOTTO 3 : ARREDI PER UFFICIO						
FABBRICATO PADRONALE 1° PIANO						
6	<u>1</u>	Scrivania angolo in legno marrone e nero + n. 4 poltrone pelle		normale	Trattasi di arredi da ufficio di tipo economico e con limitato valore commerciale.	100,00 €
7	<u>2</u>	Mobiletto due ante legno marrone e nero		normale		20,00 €
8	<u>3</u>	Armadio legno marrone e nero		normale		60,00 €
9	<u>4</u>	Scrivania angolo legno e ferro grigio + n. 5 poltrone tessuto		normale		100,00 €

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
10	<u>5</u>	Armadio legno grigio		normale		50,00 €
11	<u>6</u>	Mobile legno grigio + n. 2 cassettiere		normale		30,00 €
12	<u>7</u>	Archivio ferro due ante scorrevoli		normale		50,00 €
13	<u>8</u>	Archivio ferro quattro antine a libro		normale		50,00 €
14	<u>9</u>	Madia legno due ante (al piano terra)		normale		200,00 €
TOTALE LOTTO 3: ARREDI PER UFFICIO						€ 560,00
LOTTO 4 : ATTREZZATURE E MACCHINARI PER LA VITICOLTURA						
FABBRICATO PADRONALE PIANO TERRA						
15	<u>10</u>	Transpallet - BT Lifter 2.000 Kg		normale		180,00 €
16	<u>11</u>	Gabbia ferro contenitore in filo metallico		normale		50,00 €
17	<u>12</u>	Lavabottiglie marca FC rotativo con spazzola		normale		50,00 €
18	<u>13</u>	N. 14 Pallet legno		normale		180,00 €
19	<u>14</u>	Macchinario in disuso - Audoli Torino Imbottigliatrice usata		normale		200,00 €
FABBRICATO PADRONALE PIANO SEMINTERRATO						
20	<u>15</u>	Vasca vetroresina 30 HI - CMP		normale	Le vasche in vetro resina sono state sostituite da quelle in acciaio: valore attuale usato da 30,00 Euro a 10,00 Euro al HI	300,00 €
21	<u>16</u>	Vasca vetroresina 30 HI		normale		300,00 €


n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima		
22	17	Vasca vetroresina 50 HI		normale		500,00 €		
23	18	Vasca vetroresina 50 HI		normale		500,00 €		
24	19	Vasca vetroresina 50 HI		normale		500,00 €		
25	20	Vasca vetroresina 80 HI		normale		600,00 €		
26	21	Vasca vetroresina 80 HI		normale		600,00 €		
27	22	Vasca acciaio 30 HI - Azzini		buona		1.500,00 €		
28	23	Tappatore - Bertolaso		scarsa		500,00 €		
29	24	Bilancia - Berkel mod. PG		scarsa		500,00 €		
30	25	Elettropompa - Bauknecht + tubo plastica 10 m diam. 6 cm		scarsa		150,00 €		
31	26	Filtro pressa - Schenk		scarsa		250,00 €		
32	27	Serbatoio d'acqua potabile - Vidroflon		scarsa		150,00 €		
33	28	Vasca acciaio 54 HI - Azzini		normale	Trattasi di un gruppo di vasche inox di diversa capacità collocata su piano sopraelevato in cemento a fondo conico. Valori da 50,00 Euro a 10,00 Euro al HI <u>USATO</u> Le vasche su piedini e di piccole dimensioni sono più commerciabili.	1.600,00 €		
34	29	Vasca acciaio 68 HI - Azzini		normale		1.800,00 €		
35	30	Vasca acciaio 68 HI - Azzini		normale		1.800,00 €		
36	31	Vasca acciaio 68 HI - Azzini		normale		1.800,00 €		
37	32	Vasca acciaio 68 HI - Azzini		normale		1.800,00 €		
38	33	Vasca acciaio 76 HI - Azzini		normale		2.000,00 €		
39	34	Vasca acciaio 76 HI - Azzini		normale		2.000,00 €		
CAPANNONE 1								
40	37	Vasca acciaio 300 HI				buona	2 vasche gemelle incassate in parte, fondo conico da appoggio.	6.000,00 €
41	38	Vasca acciaio 300 HI			buona	6.000,00 €		
42	39	Tubi plastica diam. 10 cm vari pezzi		scarsa		50,00 €		

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
43	40	Compressore d'aria - Ingersoll Rand R7.5i		buona		800,00 €
44	41	Serbatoio - Sicc verticale in acciaio 500 lt		buona		450,00 €
45	42	Essiccatore ad aria compressa - Ingersoll Rand		buona	Anno di costruzione 2006	2.000,00 €
46	43	Cisterna plastica		scarsa		10,00 €
47	44	Tubi plastica diam. 6 cm vari pezzi		scarsa		20,00 €
48	45	Scala ponteggio alluminio		scarsa		40,00 €
49	46	Pompa compensata - Costruzioni meccaniche Ragazzini		buona		300,00 €
50	47	Bollitore - Cordivari		buona		300,00 €
51	48	Vasca acciaio 123 HI - Azzini		normale	Trattasi di un gruppo di vasche inox poste a ridosso tra di loro, aventi diverse capacità e collocate su una base di cemento rialzata con fondi conici da incasso. Valori da 70,00 Euro a 30,00 Euro al HI <u>USATO</u> Le vasche su piedini e di piccole dimensioni sono più commerciabili. Anno di costruzione 1990/1991	3.200,00 €
52	49	Vasca acciaio 108 HI - Azzini		normale		3.000,00 €
53	50	Vasca acciaio 125 HI - Azzini		normale		3.200,00 €
54	51	Vasca acciaio 110 HI - Azzini		normale		3.000,00 €
55	52	Vasca acciaio 117 HI - Azzini		normale		3.000,00 €
56	53	Vasca acciaio 64 HI - Azzini		normale		1.800,00 €

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagini	qualità	annotazioni	valore di stima
57	54	Vasca acciaio 160 HI - Azzini		normale		3.500,00 €
58	55	Vasca acciaio 160 HI - Azzini		normale		3.500,00 €
59	56	Vasca acciaio 135 HI - Azzini		normale		3.300,00 €
60	57	Vasca acciaio 150 HI - Azzini		normale		3.400,00 €
61	58	Vasca acciaio 114 HI - Azzini		normale		3.000,00 €
62	59	Vasca acciaio 24,3 HI - Azzini		normale		1.000,00 €
63	60	Vasca acciaio 26 HI - Azzini		normale		1.000,00 €
64	61	Chiarificatore separatore - Imma Officine meccaniche		buona	Centrifuga mod 1640/C acquistata nel 1994 per prezzo di 180.000.000 Lit .	15.000,00 €
65	62	Impianto filtraggio - Della Toffola / Filtromeccanica		scarsa	parte dell'impianto di cui al punto 65. Valore ricompreso al punto 65	
66	63	Impianto filtraggio - Velo		scarsa	Filtro a farina a foglie verticali da 5-10mq. Fuori mercato. Valore acciaio	800,00 €
67	64	Vasca vetroresina 50 HI - CMP		scarsa		200,00 €
68	65	Pressa - Della Toffola		buona	Filtro rotativo sottovuoto Mod. FVI 20mq completo di dosatore farina e quadro elettrico. Impianto superato dai più moderni filtri tangenziali	8.000,00 €
69	66	Vaso di espansione con pompa - Zilmet		buona		800,00 €

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
70	67	Addolcitore per acqua		buona		200,00 €
71	68	Coclea con pompa		buona		400,00 €
72	69	Pompa - Breter		buona		800,00 €
73	70	Pompa - Liverani		buona		500,00 €
74	71	Pompa compensata - Costruzioni meccaniche Ragazzini		buona		500,00 €
75	72	Scala estendibile alluminio		normale		40,00 €
76	73	Scala estendibile alluminio		normale		40,00 €
77	74	Trattorino tagliaerba - Toro (seminterrato)		normale		1.000,00 €
CAPANNONE 2						
78	75	Riempitrice - Costruzioni enologiche Omodei e Mena		normale		250,00 €
79	76	Stazione rifrattometrica - Maselli misure		buona	stazione rifrattometrica mod. D2 s/n 23433 del 1988	1.200,00 €
80	77	Carrello elevatore - Cesab EcoKD210		scarsa	con caricabatterie	2.300,00 €
81	78	Pompa compensata - Costruzioni meccaniche Ragazzini		normale		150,00 €
82	79	Vasca acciaio carrellata		normale		80,00 €

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
83	80	Valvole di sfiato acciaio vari pezzi		normale		80,00 €
84	81	Scala estendibile alluminio		normale		40,00 €
85	82	Pompa - Smeraldo Rec250		scarsa		500,00 €
86	83	Pompa - Manzini superba		normale		500,00 €
87	84	Vasca vetroresina 200 HI - Glssbond Gimar		scarsa		200,00 €
88	85	Tubi plastica diam. 8 cm vari pezzi		scarsa		50,00 €
ESTERNI						
89	86	Vasca acciaio - Azzini		normale		6.000,00 €
90	87	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona	Gruppo di 6 vasche allineate in esterno a basamento completa di scaletta e passerella	9.000,00 €
91	88	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona		9.000,00 €
92	89	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona		9.000,00 €
93	90	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona		9.000,00 €
94	91	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona		9.000,00 €
95	92	Vasca acciaio 500 HI - Azzini		buona		9.000,00 €
96	93	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona	Gruppo di 6 vasche poste all'interno di una struttura composta da pannelli metallici coibentati. Ricomprende anche il valore del rivestimento isolante	10.000,00 €
97	94	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona		10.000,00 €
98	95	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona		10.000,00 €
99	96	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona		10.000,00 €
100	97	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona		10.000,00 €
101	98	Vasca acciaio refrigerata 500 HI - Azzini		buona		10.000,00 €
102	99	Tendostruttura telaio in ferro con basamenti in cls		discreto		100,00 €
103	102	Vasca acciaio doppia - Azzini		discreto		1.000,00 €
104	103	Vasca vetroresina - Gimar		scarsa		200,00 €
105	104	Vasca vetroresina - Gimar				200,00 €

n.ro el.	n.ro inv.	descrizione oggetto	immagine	qualità	annotazioni	valore di stima
106	105	Impianto refrigerazione - Sordato Claudio RA252EA 2001		discreto		1.000,00 €
107	109	Vasca scarico orizzontale vetroresina		scarsa	Vasca di raccolta reflui lavorazioni e piazzale poste al di sotto del piano cortilizio	150,00 €
108	107	Vasca acciaio refrigerata 300 HI - Azzini		ottima	Vasche refrigerate da esterno; anno di costruzione 2001	8.500,00 €
109	108	Vasca acciaio refrigerata 300 HI - Azzini		ottima		8.500,00 €
110	109	N. 4 pompe con valvole di sfiato acciaio vari pezzi		scarsa		150,00 €
111	110	Tubi plastica diam. 8 cm vari pezzi		scarsa		€ 50,00
TOTALE ATTREZZATURE E MACCHINARI PER LA VITICOLTURA						€ 245.160,00

RIASSUNTO FINALE	
1) TERRENI	€ 7.668,00
2) AUTOMEZZI	€ 8.500,00
3) ARREDI D'UFFICIO	€ 560,00
4) ATTREZZATURE E MACCHINARI PER LA VITICOLTURA	€ 245.160,00
TOTALE VALORE IN PERIZIA	€ 261.888,00

Piacenza, 22/11/2023

Il tecnico incaricato

