

dott. ing. Giuseppe Stefana

Via Cesare Battisti, 43/L 25073 Bovezzo (BS)

Tel. 030/3397294 Fax 030/3386669

Mob- 348/7055425

P. IVA. 03444250173 C.F. STFGPP65P30B157O

e-mail: gstefana@yahoo.it

N°iscr. Ord. Ing. Brescia 2699

N°iscr. Albo Consulenti Tecnici D'ufficio Tribunale Ordinario di Brescia N°604

*Procedura*

*soggetta a*

*contributo*

*unificato ex*

*art. 9*

*L. 23/12/99*

*N°488*

*Rif. 838\_11\_033*

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **Sezione fallimentare**

Fallimento Industria Agricola Casearia Medeghini di Medeghini Giovanni s.a.s. N°311/2010

Giudice Delegato Dott. Stefano Rosa

Curatore Dott. Valerio Galeri

### **1. INCARICO**

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Stefana, nella sua qualità di perito iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Brescia al n°2699 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici D'ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia N°604, abilitato all'esercizio della professione, è stato incaricato dal curatore del Fallimento Industria Agricola Casearia Medeghini di Medeghini Giovanni s.a.s., Dott. Valerio Galeri, di valutare i beni mobili della società fallita e di stimarne il valore sia in un'ottica di continuità aziendale, sia in un'ottica di vendita frazionata dei singoli cespiti.

In particolare al sottoscritto è stato conferito, mediante giuramento, il seguente quesito:

*“Relativamente la società fallita Industria Agricola Casearia Medeghini di Medeghini Giovanni sas, determini l'esperto, dopo aver esaminato la documentazione contabile, gli atti e quant'altro avesse ritenuto necessario per lo svolgimento dell'incarico, tenuto conto dello stato dei beni acquisiti alla massa attiva fallimentare, nonché di ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato dei beni mobili strumentali e non, provvedendo altresì ad individuare analiticamente i beni, impianti, macchinari (in proprietà e/o in leasing), diritti, obbligazioni e/o*

*eventuali autorizzazioni amministrative di cui siano eventualmente dotati. Al fine di svolgere il proprio incarico l'esperto potrà accedere presso il luogo in cui l'azienda de qua è situata e visionare ed eventualmente acquisire tutta la documentazione contabile e non, che ritenga necessaria per soddisfare il quesito."*

A tale scopo il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi presso l'azienda:

**INDUSTRIA AGRICOLA CASEARIA MEDEGHINI DI MEDEGHINI GIOVANNI s.a.s.**  
**VIA CORTINE, 2**  
**25080 MAZZANO (BS)**

ove sono collocati beni essenzialmente inerenti l'attività casearia e presso la:

**CASCINA NOARA,**  
**VIA QUARTI, 20**  
**25016 GHEDI (BS)**

nella quale sono collocati beni inerenti l'allevamento e le attrezzature agricole.

Durante i sopralluoghi sono state visionate le macchine, gli impianti e le attrezzature presenti ed eseguite le tutte le operazioni necessarie alla formulazione della stima richiesta.

## **2. SVOLGIMENTO INCARICO**

La determinazione dei valori è stata eseguita dopo aver effettuato vari sopralluoghi presso il caseificio in Mazzano e la cascina Noara in Ghedi. Per la valutazione il sottoscritto, oltre a poter visionare direttamente i beni, valutarne lo stato di conservazione, ha avuto a disposizione:

- l'inventario dei beni mobili da esaminare;
- il libro cespiti;
- i libretti di omologazione I.S.P.E.S.L. degli apparecchi di sollevamento.

Oltre ai documenti disponibili è stato necessario chiedere informazioni al personale interno indicato come riferimento, per avere delucidazioni in merito ai problemi sorti durante l'identificazione dei beni.

Nella fase iniziale si sono ispezionate le due unità produttive per la rilevazione diretta di tutti quei dati e delle caratteristiche dei beni ritenuti utili per la valutazione (analisi macchine ed impianti, rilevazione delle targhe e matricole, anno di costruzione, documentazione tecnica presente) per procedere quindi all'elaborazione di tutti gli elementi raccolti e allo sviluppo di un adeguato processo valutativo.

### 3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nell'elaborazione della valutazione ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- 1) "metodo del mercato" (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quelli in esame, od economicamente equivalenti) correntemente offerti o oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato;
- 2) "metodo del costo", basato sul principio di sostituzione, che esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche ed utilità economica di quello in esame; il valore viene calcolato applicando, al costo di sostituzione a nuovo, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima.

Volta per volta, a seconda del tipo di bene, si è proceduto all'applicazione di un singolo metodo o all'integrazione tra i due metodi.

La valutazione, riferita alla data del 10 maggio 2011, è stata effettuata, come richiesto, analizzando i beni ed attribuendone il relativo valore di mercato, in due casi:

- A)** nell'ipotesi della continuità produttiva, considerando le macchine e gli impianti installati ed operativi;
- B)** nell'ipotesi di interruzione di continuità e smantellamento impianti e vendita delle macchine come beni sciolti.

Per la valutazione si è considerato in particolare:

- 1) il costo di costruzione o di rimpiazzo con impianti, macchinari, attrezzature e beni nuovi di pari capacità ed utilità a quelli oggetto di valutazione, considerando i costi di trasporto, installazione, allacciamento alle fonti di alimentazione e di quelli accessori;
- 2) il prezzo di acquisto dell'usato di un bene analogo disponibile sul libero mercato, aggiungendo o deducendo l'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione ed utilità tra il bene stimato ed il bene disponibile.
- 3) il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto.
- 4) il valore commerciale di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado, anche dell'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione soprattutto all'evoluzione tecnologica ed alla specifica costruzione di alcuni beni.

- 5) i costi di rimozione, trasporto ed installazione dei beni;
- 6) la rispondenza dei macchinari ai requisiti essenziali di sicurezza, con riferimento alle normative vigenti;
- 7) i costi relativi allo smontaggio degli impianti, la reperibilità dei ricambi, e l'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza postvendita;
- 8) l'anno di costruzione e messa in servizio delle macchine e degli impianti;
- 9) la verifica dell'esistenza delle ditte costruttrici soprattutto per la reperibilità dei ricambi e della documentazione eventualmente smarrita.

#### 4. OSSERVAZIONI SULLA TIPOLOGIA DEI BENI E LORO ANALISI

La tipologia dei beni da valutare è costituita da una serie di macchine ed attrezzature di vario genere, per la maggior parte dedicate all'industria casearia ed agricola, impianti per il confezionamento, la movimentazione e la conservazione di formaggio, beni inerenti l'allevamento di bovini e macchine agricole. Sono presenti anche macchine elettroniche d'ufficio ed automezzi.

Analizzando i beni oggetto della valutazione, sono emersi i seguenti aspetti:

1) sono presenti beni mobili facilmente movibili in quanto non necessitano di particolari connessioni e sono di dimensioni contenute (richiedono unicamente alimentazione elettrica e/o alimentazione pneumatica), in questa categoria si possono includere: macchine elettroniche, attrezzature agricole di ridotte dimensioni, confezionatrici, macchine presenti nel magazzino di stagionatura.

Generalmente sono elementi di dimensioni contenute per cui anche l'incidenza dell'installazione e/o rimozione e del trasporto si possono ritenere circa il 10-15% del valore del bene;

2) sono presenti beni mobili non facilmente disinstallabili e/o trasportabili, in quanto sia per la dimensione sia per il posizionamento richiedono l'impiego di numerose ore di manodopera. Tra questi beni rientrano in modo particolare le scalere, i silos mangime, le cuccette e le elettropompe. Per questi beni le spese di rimozione, trasporto e nuova installazione incidono in modo importante, anche fino al 30% 40% del valore del bene stesso ed oltre;

3) sono presenti macchine costruite e messe in servizio prima dell'entrata in vigore della Direttiva Macchine (21/09/1996), recepita in Italia dal D.P.R. 459/96, non marcate CE. Queste macchine devono essere conformi alla normativa previgente il D.P.R. 459/96, individuate nell'allegato V del D.Lgs. n°81 del 9 aprile 2008: "Requisiti di sicurezza delle attrezzature di lavoro costruite in

assenza di disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, o

messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente alla data della loro emanazione”;

4) sono presenti macchine ed impianti costruiti e messi in servizio dopo l'entrata in vigore della Direttiva Macchine, (1996) recepita in Italia dal D.P.R. 459/96, di conseguenza sono marcati CE.

Queste macchine devono essere corredate da:

- dichiarazione di conformità;
- targa riportante la marcatura CE;
- manuale d'uso e manutenzione;
- particolare attenzione deve essere rivolta alle macchine elevatrici che possono portare un o più persone, in quanto per esse sono previsti controlli obbligatori per i quali è importante disporre dei documenti pertinenti.

## 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Per semplificare le operazioni di identificazione e valutazione sono stati raggruppati i beni in lotti omogenei, suddivisi tra macchinari ed attrezzature presenti nell'industria casearia ed attrezzature agricole ed impianti presenti presso l'azienda agricola. Sui beni sono presenti delle etichette e/o delle scritte riportanti le lettere ed il numero progressivo secondo la codifica sotto riportata. In entrambe le sedi esaminate sono presenti numerosi beni oltre quelli presi in esame, in quanto di proprietà diverse dalla società fallita, l'identificazione dei beni è avvenuta basandosi sull'inventario disponibile, le informazioni ricevute dalle persone accompagnatrici durante i sopralluoghi, ed analizzando il libro cespiti.

<b>NUMERO PROGRESSIVO/CODICE</b>	<b>IDENTIFICAZIONE REPARTO O GRUPPO</b>
<b>AZ_AGR</b>	AZIENDA AGRICOLA (CASCINA NOARA GHEDI)
<b>CAS</b>	CASEIFICIO
<b>GS</b>	ATTREZZATURE ED IMPIANTI PRESENTI PRESSO L'AZIENDA AGRICOLA IN GHEDI
<b>MSA</b>	ATTREZZATURE CASEIFICIO (MAGAZZINO GRANA)
<b>MS</b>	MACCHINARI E MACCHINE ELETTRONICHE PRESENTI NEL CASEIFICIO.

## 5.1 ATTREZZATURE AZIENDA AGRICOLA

Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_01
Codice bene:		1 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	ASSOLCATRICE ROTANTE
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
ANNO DI COSTRUZIONE:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_02
Codice bene:	2GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	SPANDICONCIME
MARCA:	NODET
MODELLO:	8 Q.li con cassone in inox
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_03
Codice bene:	3 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	SEMINATRICE MONOGERME
MARCA:	NODET GOUGIS
MODELLO:	PN2 00
MATRICOLA:	548693
ANNO DI COSTRUZIONE	1988

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_04
Codice bene:	4 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	ERPICE LEGGERO A DENTI
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	RES 2912
MATRICOLA:	03014015

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_05
Codice bene:	5 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	RINCALZATRICE PER MAIS
MARCA:	MAINARDI snc
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
NOTE:	ABBINATA ALLA MACCHINA SARCHIATRICE 23 GS

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_06
Codice bene:	6 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	RINCALZATRICE PER MAIS
MARCA:	MAINARDI snc
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_07
Codice bene:	7 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	FALCIATRICE ROTANTE
MARCA:	GALFRE
MODELLO:	FR/G190
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_08
Codice bene:	8 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	SPANDIFIENO
MARCA:	GALFRE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_09
Codice bene:	9 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	ANDANATORE TRAINATO
MARCA:	GALFRE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_10_11-12-13
Codice bene:		10-11-12-13 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	(NR 4) CARRO IN FERRO GOMMATO
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_14
Codice bene:		14 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	RACCOGLIPRESSA IMBALLATRICE
MARCA:	WOLVO
MODELLO:	FULL TIME RCW
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
NOTE:	NON FUNZIONANTE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_15
Codice bene:	15 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	RASTRELLA
MARCA:	BAZZOLI
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_16
Codice bene:		16 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARRO CARICABALLE
MARCA:	EUROCOMP
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
NOTE:	MANCA LA POMPA- RIMOSSA-

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_17
Codice bene:		17 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	PALA GOMMATA
MARCA:	CATERPILLAR
MODELLO:	910
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
ANNO DI COSTRUZIONE:	NON RILEVABILE
ORE DI LAVORO:	NON RILEVABILI
NOTE:	NON FUNZIONANTE, PRIVA DI PALA, GOMMA FORATA, FERMA DA DIVERSO TEMPO. E' INDICATA COME MACCHINA GUASTA, MA NON SONO NOTE ALTRE PARTI DANNEGGIATE E/O MANCANTI OLTRE A QUELLE SOPRA INDICATE.

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_18
Codice bene:	18 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	DECESPUGLIATORE A ZAINO
MARCA:	ECO
MODELLO:	380
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_19
Codice bene:		19 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARICALETAME
MARCA:	ARGENTERIO
MODELLO:	P2R SI
MATRICOLA:	22189

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_20
Codice bene:		20 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARICATAME
MARCA:	ARGENTERIO
MODELLO:	P2R SI
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_21
Codice bene:	21 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	RULLO COMPRESSORE IN FERRO
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_22
Codice bene:	22 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	BOTTE IRRORATRICE
MARCA:	VOLPI
MODELLO:	400
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_23
Codice bene:	23 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	SARCHIATRICE A SETTE FILE
MARCA:	MAINARDI snc
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
NOTE:	ABBINATA ALLA MACCHINA RINCALZATRICE SGS

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Le sarchiatriche sono attrezzature polivalenti, grazie alla possibilità di montare diversi tipi di utensili (zappe rigide o flessibili, denti vibranti, denti rotanti, vomeri rincalzatori). Un tipo di utensile da riscoprire in agricoltura biologica è il vomere rincalzatore, che ricopre con terra parte della fila, altrimenti non coinvolta dal passaggio della macchina

Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_24
Codice bene:	24 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	FASCIATORE PER ROTOBALLE
MARCA:	COSTRUZIONE MACCHINE AGRICOLE GEMELLI
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_25
Codice bene:	25 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARRO GOMMATO CHIUSO
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	MC 18
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_26
Codice bene:	26 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARRO AUTOCARICANTE
MARCA:	KARL MENGELE & SOHNE
MODELLO:	LAW400
MATRICOLA:	130665
ANNO DI COSTRUZIONE:	1981
NOTE:	ATTUALMENTE DISMESSO, DA REVISIONARE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_27
Codice bene:		27 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	VENTOLA PER MISCELAZIONE SOLO TELAIO
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE
NOTE:	BENE INCOMPLETO

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_28
Codice bene:	28 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	MOTOSCOPIA
MARCA:	BCS
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_29
Codice bene:	29 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CARRO RIBALTABILE
MARCA:	NON RILEVABILE
MODELLO:	NON RILEVABILE
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_30
Codice bene:	30 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	FIAT
MODELLO:	215
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_31
Codice bene:	31 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	FIAT
MODELLO:	80/90
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_32
Codice bene:	32 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	FIAT
MODELLO:	1000 SUPER
MATRICOLA:	NON RILEVABILE

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_33
Codice bene:	33 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	AUTOCARRO
MARCA:	FIAT IVECO
MODELLO:	35.8 CASSONATO
TARGA	AZ405NF
CHILOMETRAGGIO:	370.000 km

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_34
Codice bene:	34 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	FIAT
MODELLO:	850

FOTOGRAFIA DEL BENE



Numero progressivo	identificazione	AZ_AGR_35
Codice bene:		35 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	DT SUPER

**FOTOGRAFIA DEL BENE**



Numero progressivo identificazione	AZ_AGR_36
Codice bene:	36 GS

REPARTO:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	TRATTORE
MARCA:	FIAT
MODELLO:	415

FOTOGRAFIA DEL BENE



## 5.2 CASEIFICIO MACCHINE E SCALERE

Numero progressivo identificazione beni	CAS_01
Codice bene:	01 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	SCALERE 1986
PORTATA	85 Kg/m
ANNO DI COSTRUZIONE	1986

La struttura è realizzata mediante l'unione mediante saldatura di tubolari quadrati da 50mm collegati ai travi angolari di appoggio delle tavole e da crociere di irrigidimento. La struttura metallica è verniciata di verde. Le mensole sono realizzate con profilo ad L dotate di fori per il fissaggio delle tavole in legno d'abete. Le tavole sono raggiate nella parte anteriore ed hanno un rinforzo in acciaio, è presente il tondino salva forma.

### Dimensioni tavole:

- larghezza: 290mm

- spessore: 35mm

- n° piani per ogni fila: 18

### Lunghezza tavole e numero file:

- prima parte 660m/piano x 18 piani=11880 m

lunghezza: n° 24 moduli =20 m lato sinistro + n°7 moduli da L=3m

lunghezza: n° 8 moduli =20 m lato destro

- seconda parte 1092 m/piano x 18 piani=19650 m

lunghezza: n° 24 moduli =20 m lato sinistro + L=3m parte anteriore di tutti moduli

lunghezza: n° 24 moduli =20 m lato destro + L=2,5m parte anteriore di tutti moduli



Numero progressivo identificazione beni	CAS_02
Codice bene:	02 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	SPAZZOLATRICE MANUALE
MARCA:	AIROLI AFRO
ANNO COSTRUZIONE:	NON RILEVABILE



Numero progressivo identificazione beni	CAS_03
Codice bene:	03 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	BANCO ELEVATORE SEMOVENTE
MARCA:	ING.FERRETTI SRL
PORTATA:	1000 kg (comprese persone)
ALTEZZA MASSIMA:	4,73 m (piano lavoro)
ANNO DI COSTRUZIONE	1987
MATRICOLA:	RE350/87

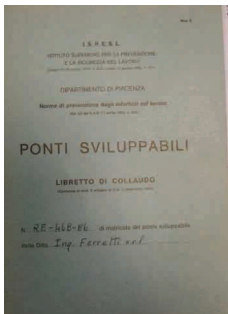


Libretto verifiche periodiche e dati tecnici



Numero progressivo identificazione beni	CAS_04
Codice bene:	04 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	BANCO ELEVATORE SEMOVENTE
MARCA:	ING.FERRETTI SRL
PORTATA:	600 kg (comprese persone)
ALTEZZA MASSIMA:	4,80 m (piano lavoro)
ANNO DI COSTRUZIONE	1986 (Revisionato nel 2002)
MATRICOLA:	RE468/86



Libretto verifiche periodiche e dati tecnici



Numero progressivo identificazione beni	CAS_05
Codice bene:	05 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	CARICA – SCARICA FORME
MARCA:	ARIOLI
MATRICOLA:	03/200113/BS
PORTATA:	200 kg (comprese persone)
ANNO DI COSTRUZIONE	2002
NOTE	Macchina da riparare. Dotata di manuale d'uso e manutenzione, di schemi elettrici e dichiarazione di conformità



Libretto verifiche periodiche e dati tecnici



Numero progressivo identificazione beni	CAS_06
Codice bene:	06 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PULTRICE RIVOLTATRICE AUTOMATICA
MARCA:	ING.FERRETTI S.R.L.
MARCA:	ING.FERRETTI SRL
ANNO DI COSTRUZIONE	2000 (macchina marcata CE)
MATRICOLA:	908



Numero progressivo identificazione beni	CAS_07
Codice bene:	07 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PULTRICE RIVOLTATRICE
MARCA:	ING. FERRETTI S.R.L.
MATRICOLA:	457



Numero progressivo identificazione beni CAS\_08

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	SCALERE (1996)
ANNO COSTRUZIONE	1996



Dimensioni tavole:

- larghezza: 290mm - spessore: 35mm - n° piani per ogni fila: 18

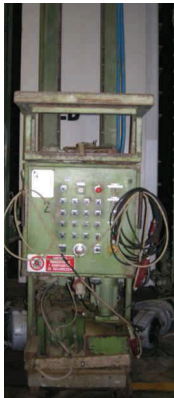
Lunghezza tavole e numero file:

lunghezza: n° 32 moduli =20 m lato sinistro + n°30 moduli finali da L=3m

Lato destro + lato sinistro: 730m/piano x 18 piani=13140 m x2= 26280m.

Numero progressivo identificazione beni	CAS_09
Codice bene:	09 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PULTRICE RIVOLTATRICE
MARCA:	ING.FERRETTI S.R.L.
MATRICOLA:	556



Numero progressivo identificazione beni	CAS_10
Codice bene:	10 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PULITRICE RIVOLTATRICE AUTOMATICA
MARCA:	ING.FERRETTI S.R.L.
ANNO DI COSTRUZIONE	1997 (macchina marcata CE)
MATRICOLA:	777



Numero progressivo identificazione beni	CAS_11
Codice bene:	11MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	BANCO ELEVATORE SEMOVENTE
MARCA:	ING.FERRETTI S.R.L.
PORTATA:	1100 kg (comprese 3 persone)
ALTEZZA MASSIMA:	4,76 m (piano lavoro)
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
MATRICOLA:	1251



Libretto verifiche periodiche e dati tecnici



Numero progressivo identificazione beni	CAS_12
Codice bene:	12 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PULTRICE RIVOLTATRICE
MARCA:	ING.FERRETTI S.R.L
MATRICOLA:	632



Numero progressivo identificazione beni	CAS_13
Codice bene:	13 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	BANCO ELEVATORE SEMOVENTE
MARCA:	ING. FERRETTI S.R.L.
PORTATA:	1100 kg (comprese persone)
ALTEZZA MASSIMA:	5,08 m (piano lavoro)
ANNO DI COSTRUZIONE	1988
MATRICOLA:	RE 96/288



Libretto verifiche periodiche e dati tecnici



Numero progressivo identificazione beni	CAS_14
Codice bene:	14 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	SPAZZOLATRICE MANUALE
MARCA:	ARIOLI
MATRICOLA:	NON RILEVABILE



Numero progressivo identificazione beni	CAS_15
Codice bene:	15 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	SPAZZOLATRICE MANUALE
MARCA:	ARIOLI
MATRICOLA:	NON RILEVABILE



Numero progressivo identificazione beni	CAS_16
Codice bene:	16 MSA

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	TRATTORE
MARCA:	JOHN DEERE
MODELLO:	X 700 ULTIMATE
ANNO COSTRUZIONE:	2009



### 5.3 CASEIFICIO-MACCHINE ELETTRONICHE

Numero progressivo identificazione beni	CAS_17
Codice bene:	1 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	VIDEO 15" FLAT
MARCA:	DELL



Numero progressivo identificazione beni	CAS_18
Codice bene:	2 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	VIDEO 15" FLAT
MARCA:	DELL



Numero progressivo identificazione beni	CAS_19
Codice bene:	3 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	DELL
MODELLO:	OPTIPLEX GX 150



Numero progressivo identificazione beni	CAS_20
Codice bene:	4 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	DELL
MODELLO:	GX 150 OPTIPLEX



Numero progressivo identificazione beni	CAS_21
Codice bene:	5 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	STAMPANTE
MARCA:	HP
MODELLO:	DESKJET



Numero progressivo identificazione beni	CAS_21
Codice bene:	6 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	STAMPANTE
MARCA:	HP
MODELLO:	5470 C

NON INDIVIDUATA

Numero progressivo identificazione beni	CAS_21
Codice bene:	7 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	DELL
MODELLO:	GX 100 OPTIPLEX



Numero progressivo identificazione beni	CAS_22
Codice bene:	8 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	IBM
MODELLO:	PC A508177-7DGP4
NOTE	<b>BENE ACQUISTATO DA MEDEGHINI CASEARIA Srl</b>



Numero progressivo identificazione beni	CAS_23
Codice bene:	9 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	IBM
MODELLO:	PC A508177-7DGP4



Numero progressivo identificazione beni	CAS_24
Codice bene:	10 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	PERSONAL COMPUTER
MARCA:	DELL
MODELLO:	OPTILEX 170 L



Numero progressivo identificazione beni	CAS_25
Codice bene:	11 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	STAMPANTE
MARCA:	HP
MODELLO:	DJ895 CXI



Numero progressivo identificazione beni	CAS_26
Codice bene:	12 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	DISTRUGGI DOCUMENTI
MARCA:	REX
NOTE:	BENE ACQUISTATO DA MEDEGHINI CASEARIA Srl



Numero progressivo identificazione beni	CAS_27
Codice bene:	13 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	MISURATORE FISCALE PROG.
MARCA:	ANKER DISTRIBUTION SYSTEMS
NOTE:	BENE ACQUISTATO DA MEDEGHINI CASEARIA Srl



**5.4 -AUTOVEICOLI**

Numero progressivo identificazione beni **CAS\_28**

POSIZIONE BENE:	CASEIFICIO
BENE:	AUTOVETTURA
MARCA:	SIMCA HORIZON GLS
TARGA:	NON PRESENTE. Non sono presenti informazioni inerenti l'eventuale data di cancellazione dal registro automobilistico (pra).



Numero progressivo identificazione beni      CAS\_29

POSIZIONE BENE:	CASEIFICIO
BENE:	AUTOVETTURA
MARCA:	MERCEDES S320
MODELLO:	AG MB 220 S 320
TARGA:	BZ166VG
Km PERCORSI:	NON RILEVABILI



**5.5 CASEIFICIO-MACCHINARI -**

Numero progressivo identificazione beni	CAS_30
Codice bene:	14 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	OMOGENEIZZATORE CON RELATIVO QUADRO DI COMANDO
MARCA:	NIRO SOAVA spa
MODELLO	NS3015H
MATRICOLA:	5712
ANNO:	2005



Numero progressivo identificazione beni	CAS_31
Codice bene:	15 MS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	MACCHINA PER IMBALLAGGIO
MARCA:	PFM
MODELLO:	SWIFT INOX
MATRICOLA:	C7870
ANNO COSTRUZIONE:	2005
MARCA:	STAMPANTE ESCLUSA



Numero progressivo identificazione beni	CAS_32
Codice bene:	16 GS

REPARTO:	CASEIFICIO
BENE:	MACCHINA PER IMBALLAGGIO
MARCA:	PFM
MODELLO:	
MATRICOLA:	C8052
ANNO CASTRUZIONE:	2005



## 5.6 AZIENDA AGRICOLA -IMPIANTI

Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_37
Codice bene:	4-37GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 47 CUCCETTE PREFABBRICATE
COSTRUTTORE:	FATTORI SH



Le cucette sono realizzate in manufatti prefabbricati, sono costituite essenzialmente da:

- un fondale in calcestruzzo sui quali sono fissate le travi portanti verticali;
- le travi di appoggio della tettoia e le strutture divisorie;
- tettoia con relativi accessori di fissaggio;
- battifianchi.



La struttura portante della copertura è realizzata in tubolari zincati o in travi IPE.



I battifianchi sono realizzate in tubi zincati aventi un diametro di circa 60mm. Il fissaggio alla struttura portante del battifianco varia in due tipologie:

- per le cucette individuate dai codici 4-37GS e 5-38GS ogni battifianco è saldato ad una piantana verticale in tubo d'acciaio zincato a caldo, a sezione quadra, a sua volta direttamente annegata nel calcestruzzo.
- per le cucette individuate dai codici 6-39GS e 7-40GS ogni battifianco realizzato in tubo d'acciaio zincato a caldo è annegata nel calcestruzzo della fondazione.

Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_38
Codice bene:	5-38GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 41 CUCCETTE PREFABBRICATE
CONSTRUTTORE:	FATTORI SH



Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_39
Codice bene:	6-39GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 48 CUCCETTE PREFABBRICATE
CONSTRUTTORE:	NON RILEVABILE



Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_40
Codice bene:	7-40GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 54 CUCCETTE PREFABBRICATE
CONSTRUTTORE:	NON RILEVABILE



Numero progressivo identificazione beni	<b>AZ_AGR_41</b>
Codice bene:	<b>8-41GS</b>

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 2 ELETTROPOMPE
MARCA:	LOWARA
NOTE:	(230 – 400 V, 50 Hz, 2,2kW)
ACCESSORI:	La valutazione si riferisce alle sole pompe, senza il relativo quadro di controllo e le tubazioni.



Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_42
Codice bene:	9-42GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	NR 4 SILOS PER MANGIME MONOLITICI
MARCA:	SIRP SILOS
CAPACITA':	34 m <sup>3</sup>
ANNO DI COSTRUZIONE:	2008
CARATTERISTICHE TECNICHE:	Silos monolitici in vetroresina
NOTA:	Sono presenti n°9 silos, 4 grandi e 5 piccoli, quelli oggetto della stima sono i 4 più grandi, i più recenti.



Numero progressivo identificazione beni	AZ_AGR_43
Codice bene:	10-43GS

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	CISTERNA ESTERNA 9000 LITRI (Escluso eventuale carburante contenuto)
MATRICOLA:	COP 111
ANNO DI COSTRUZIONE:	2003



Numero progressivo identificazione beni	<b>AZ_AGR_44</b>
Codice bene:	<b>11-44GS</b>

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	ELETTROPOMPA
MARCA:	NON RILEVABILE
CARATTERISTICHE:	POMPA SOMMERSA RELATIVA IL POZZO IMPIANTO IRRIGAZIONE.
PREVALENZA:	CIRCA 40 m (dato fornito, non misurato direttamente)
NOTE:	La valutazione si riferisce alla pompa, escluse le tubazioni verso le zone di irrigazione.



Numero progressivo identificazione beni	<b>AZ_AGR_45 , 46</b>
Codice bene:	<b>12-45GS - 13-46GS</b>

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE 12-45 GS	ELETTROPOMPA SOMMERSA 5,5 kW (INVERNO)
BENE 13-46 GS	ELETTROPOMPA SOMMERSA 7,5 kW (ESTATE)
MARCA:	NON RILEVABILE
CARATTERISTICHE:	POMPE SOMMERSE RELATIVA IL POZZO PER USO CIVILE.
PREVALENZA:	50 CIRCA (dato fornito, non misurato direttamente)
NOTE:	La valutazione si riferisce alla sola pompa, senza il relativo quadro di controllo e le tubazioni.



Numero progressivo identificazione beni	<b>AZ_AGR_47</b>
Codice bene:	<b>14-47GS</b>

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	ELETTROPOMPA LIQUAMI
MARCA:	TARGA MOTORE ELECTRO ADDA. Caratteristiche motore: 22 kW, 6 poli, 50 Hz, 380- 660 V
CARATTERISTICHE:	POMPA SOMMERSA RELATIVA L'ASPIRAZIONE LIQUAMI. Non è nota la portata della pompa.
NOTE:	La valutazione si riferisce alla sola pompa, senza il relativo quadro di controllo e le tubazioni.



Numero progressivo identificazione beni	<b>AZ_AGR_48</b>
Codice bene:	<b>15-48GS</b>

COLLOCAZIONE BENI:	AZIENDA AGRICOLA
BENE:	PLATEE DEPOSITO MANGIME
NOTE:	<p>La valutazione si riferisce alle sole platee, non sono compresi i due muri laterali di contenimento presenti sulla prima.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dimensioni: lunghezza circa 90 m, larghezza circa 12 m (n°2)</li> <li>- Dimensioni: lunghezza circa 90 m, larghezza circa 15 m (n°2).</li> </ul> <p>Area=(12x90x2)+(15x90x2)=4800 mq</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spessore platee: circa 20 cm</li> </ul>



Le platee sono dei silos orizzontali (con massima dimensione sviluppata sul piano orizzontale), destinati alla conservazione dei foraggi insilati (silomais, erbasilo ecc.).

In generale un silo è essenzialmente costituito da un pavimento di calcestruzzo armato, sul quale poggiano e trovano ancoraggio le pareti perimetrali realizzate con materiali diversi: calcestruzzo, acciaio, legno. Una testata del silo è sempre priva di pareti per consentire le operazioni di caricamento e svuotamento mediante rimorchi e macchine desilatrici.

Nel caso in esame una delle platee è dotata di pareti laterali prefabbricate, esse non sono comprese nella valutazione. Non sono presenti testate.

La valutazione del bene è stata fatta considerando il costo di sbancamento per realizzare la fondazione, il costo della gettata, della rete oltre ed i costi accessori per effettuare il lavoro.

In caso di interruzione dell'attività produttiva e smantellamento del bene, non si ha una riduzione del valore, ma si ha inevitabilmente un costo relativo in particolare lo smantellamento ed il trasporto in discarica.

## 6. CONCLUSIONI

### OSSERVAZIONI SUI BENI ESAMINATI

I beni individuati nell'intero stabilimento sono elencanti e descritti nel capitolo 5 della presente perizia (paragrafi 5.1+5.6), valutati secondo le modalità descritte ai paragrafi 3 e 4.

Ove rilevabile, è stata indicata la marca, il modello, il numero di matricola e l'anno di costruzione.

Dalle analisi effettuate si osserva quanto segue:

- 1) la stampante HP 5470 C (6 MS ) non è stata individuata. Si tratta di bene di modico valore.
- 2) il bene indicato come SARCHIATRICE A SETTE FILE (23 GS) nell'elenco dei beni, dalle informazioni ricevute e dalle verifiche effettuate, si ottiene come accessorio della macchina RINCALZATRICE PER MAIS (05 GS).
- 3) Per le pompe ad immersione, non essendo possibile, data la loro collocazione, l'analisi visiva diretta del bene e non disponendo di dati tecnici effettivi, la stima è stata effettuata basandosi sulla tipologia della pompa, identificata dalla potenza nominale e dalla profondità del pozzo (dato fornito), dalla verifica del funzionamento e dall'assenza di vizi evidenti.
- 4) Per le scalere un ruolo essenziale ricoprono le spese di installazione, esse influiscono fortemente nella stima in caso di interruzione dell'attività e collocamento delle stesse in altra sede.
- 5) Sono presenti i documenti tecnici relativi i banchi di sollevamento, in particolare i certificati di omologazione I.S.P.E.S.L.
- 6) Non è stato possibile individuare la documentazione tecnica di tutte le macchine marcate CE. Tali documenti potrebbero essere collocati in zone dell'azienda non indicati al sottoscritto o smarriti. Le aziende costruttrici delle macchine esaminate sono tutt'ora esistenti, è possibile disporre di pezzi di ricambio, assistenza tecnica e documentazioni.
- 5) Non sono stati esaminati i beni in locazione finanziaria.
- 6) Per quanto riguarda le platee, la stima, realizzata in modo prudenziale, si basa sull'ipotesi di mantenerle operative nell'attuale posizione. Data la tipologia dei beni non è possibile la loro rimozione per collocazione in altra sede. Lo smantellamento comporta la demolizione delle gettate in cemento armato, in dimensioni tali da consentire il trasporto su strada, ed il conferimento in discarica.

**TABELLA RIASSUNTIVA STIMA**

<b>TOTALE STIMA ATTREZZATURE AZIENDA AGRICOLA – allegato n°1 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima intero impianto produttivo, operativo nella attuale posizione
<b>50.300,00€</b>		<b>57.000,00€</b>

<b>TOTALE STIMA MACCHINE E SCALERE CASEIFICIO – allegato n°2 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima impianti operativi nella attuale posizione
<b>55.900,00€</b>		<b>93.400,00€</b>

<b>TOTALE STIMA MACCHINE ELETTRONICHE CASEIFICIO – allegato n°3 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima intero impianto produttivo, operativo nella attuale posizione
<b>670,00€</b>		<b>900,00€</b>

<b>TOTALE STIMA AUTOMEZZI – allegato n°4 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima intero impianto produttivo, operativo nella attuale posizione
<b>5.080,00€</b>		<b>6.600,00€</b>

<b>TOTALE STIMA MACCHINARI CASEIFICIO – allegato n°5 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima intero impianto produttivo, operativo nella attuale posizione
<b>22.000,00€</b>		<b>30.000,00€</b>

<b>TOTALE STIMA IMPIANTI AZIENDA AGRICOLA – allegato n°6 -</b>		
Stima vendita beni sciolti da spostare dalla sede attuale		Stima intero impianto produttivo, operativo nella attuale posizione
<b>35.500,00€</b>		<b>145.750,00€</b>

TOTALE STIMA	
Stima vendita beni sciolti o in lotti	Stima azienda in continuità produttiva
<b>169.470,00€</b>	<b>333.650,00€</b>

Il sottoscritto ing. Giuseppe Stefana dichiara di avere proceduto alla stima adempiendo a tale incarico nell'interesse della procedura ed agendo fedelmente nell'espletamento dell'incombenza predetta.

*La presente perizia di stima è costituita da 88 pagine e da 8 allegati.*

Brescia, 20 Giugno 2011

*ing. Giuseppe Stefana*