



inventario. Durante i sopralluoghi lo scrivente, oltre alle operazioni di inventario, ha effettuato una ricognizione dello stato dei beni mobili e constatato il loro grado di conservazione e vetustà e ha prodotto una documentazione fotografica (Allegato 2).

Introduzione

L'edificio che ospita il mulino è costituito da 3 livelli più un sottotetto collegato al secondo piano. I diversi livelli consentono una corretta logistica per la produzione di farine.

Tutte le macchine e le attrezzature inventariate fanno riferimento a questa tipologia di produzione.

Il grano, stoccato in quattro silos di cemento delle dimensioni di mt 4x4x7 di altezza, viene inviato ad un vaglio vibrante e subisce un processo di pulizia attraverso, delle macchine spietratrici, dei separatori magnetici e degli aspiratori, fino ai silos di stoccaggio. Successivamente avviene il condizionamento del grano che viene inumidito e stoccato in celle di riposo. Quindi avviene la macinazione tramite i laminatoi a cilindri e il prodotto viene poi inviato nel plansichter (setaccio multilivello) da cui usciranno le farine che vengono trasportate alle semolatrici per una più accurata selezione. Le farine possono poi passare anche ad una rimacina (semola rimacinata). Alla fine della lavorazione le farine vengono inviate a delle macchine insacatrici corredate da cucitrici. Nell'impianto sono ovviamente presenti dei ventilatori industriali, filtri a maniche, cicloni, tubazioni varie, valvole, filtri, montacarichi, compressori, tramogge, nastri trasportatori.

Nei locali sono stati individuati e inventariati tutti i

Stima beni mobili L.G. [REDACTED] - Dr. Domina



macchinari che compongono l'impianto di molitura sopra descritto.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti e delle macchine, ma le stesse erano funzionanti al momento della sospensione delle attività produttive dopo il decreto di liquidazione.

Oltre ai beni (impianti, macchine e attrezzature) presenti nel mulino, sono stati inventariati anche le giacenze di grano, di farine e della crusca. Sono stati inventariati anche gli arredi, la cartoleria, le macchine elettroniche e n. 4 automezzi di proprietà della ditta.

Impianti, macchine, e attrezzature



L'impianto di molitura, anche se funzionante e ben mantenuto, è abbastanza datato visto che la maggior parte delle macchine sono state acquistate negli anni 80/90. Le nuove macchine di molitura hanno delle rese più alte e soprattutto dei consumi energetici inferiori. Inoltre esiste la difficoltà di trovare



ricambi per eventuali guasti ai macchinari inventariati. Queste considerazioni determinano per lo scrivente una valutazione che tenga conto dello stato delle macchine per la loro valutazione commerciale. Il valore delle tubazioni di collegamento a corredo delle macchine e delle attrezzature è compreso nel valore di stima assegnato alle macchine e alle attrezzature stesse.

Il valore commerciale per questa tipologia di beni inventariati è stato quantificato analiticamente dallo scrivente nella tabella di stima allegata alla presente relazione (Allegato 1). Nella tabella è dedicata una colonna con il numero della o delle foto che fanno riferimento a quel bene. E' stato considerato un doppio valore di stima: un valore per un eventuale acquisto e utilizzo dei beni di produzione in loco senza smontaggio e un valore considerando invece lo smontaggio e smembramento delle linee e degli impianti annessi senza quindi un utilizzo in loco dei beni di produzione. Lo smontaggio, il trasporto e allocazione in altra sede delle macchine, determinerebbero una riduzione importante del valore rispetto a quello che avrebbero gli stessi beni utilizzati nello stesso luogo, riduzione importante del valore determinato anche dall'enorme difficoltà di spostare e uscire dall'edificio la maggior parte delle macchine.

E' stato stimato dallo scrivente un valore di mercato riferito ad ogni singolo bene inventariato.

Per ogni bene è stata fatta quindi una valutazione di mercato con beni identici o comparabili sia per caratteristiche e funzioni simili che per età. In riferimento a tutti i beni mobili individuati le operazioni di stima hanno tenuto quindi conto dello stato di conservazione e manutenzione, della tipologia commerciale, della obsolescenza tecnologica, della possibilità di una loro

Stima beni mobili L.G. [REDACTED] Dr. Domina

4



commercializzazione e quindi di una potenziale richiesta del mercato. Sono stati contattati operatori del settore, ditte che si occupano di rigenerazione e vendita dell'usato, consultato siti web molto attivi nell'ambito dei macchinari industriali usati (used-machines, machineseeker, macchinari usati, annunci industriali, ...).

Ogni valore di mercato assegnato dallo scrivente tiene in conto che trattasi di vendita da liquidazione giudiziale. Nelle vendite giudiziarie infatti si parla di un "valore di mercato in condizioni differenti" che determina una riduzione rispetto ad un valore di mercato "in condizioni ordinarie", riduzione praticata anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Arredi, cartoleria e macchine elettroniche

All'interno degli uffici dello stabilimento sono stati inventariati i beni che fanno riferimento agli arredi e alle macchine elettroniche.

Il valore commerciale dei singoli beni inventariati è stato quantificato dallo scrivente nella tabella allegata (sempre all'interno dell'Allegato 1). Gli arredi si presentano nella maggior parte datati e con scarso valore commerciale.

Anche in questo caso è stata fatta una valutazione di mercato con beni comparabili sia per caratteristiche e funzioni simili che per età. In riferimento a tutti i beni mobili individuati le operazioni di stima hanno tenuto quindi conto dello stato di conservazione e manutenzione, della tipologia commerciale, della obsolescenza tecnologica, della possibilità di una loro commercializzazione e quindi di una potenziale richiesta del mercato.

Stima beni mobili L.G. [REDACTED] Dr. Domina

5

Giacenza prodotti

All'interno del mulino sono stati inventariati i prodotti finali della molitura (farine e crusca) ed è stato inventariato il grano presente nei quattro silos in cemento. L'accesso ad ogni silos avviene attraverso una botola di ingresso posta in alto. Il calcolo della quantità di grano presente è stato determinato misurando l'altezza tra la botola e il livello del grano di ogni singolo silos, altezza rilevata con un misuratore laser. E' stata considerata la percentuale del volume occupato dal grano stesso conoscendo la capienza massima di ogni silos ($4 \times 4 \times 7 = 112 \text{ mc}$).

Il volume di grano di ogni singolo Silos è stato calcolato con la seguente operazione: Volume massimo ($\text{mt } 4 \times 4 \times 7 = 112 \text{ mc}$) – Volume a vuoto ($\text{mt } 4 \times 4 \times h$ dove h è la misura della distanza - altezza- tra il livello della botola e il livello del grano stesso presente nel silos).

Si stima siano presenti in totale circa 212 mc di grano duro nei quattro silos.

Partendo dal peso specifico del grano duro (circa 780 kg per



mc) si è risaliti al peso totale presente nei quattro silos, peso calcolato in non meno di 165 tonnellate. Lo scrivente ha determinato, dopo un'indagine di mercato sul prezzo attuale del grano duro, un valore di 220,00 euro a tonnellata (0.22 € a kg), valore considerato prudente visto che si tratta di vendita giudiziaria.

Il valore di stima che è stato assegnato tiene in conto che il grano sia utilizzato per l'impianto e quindi per la produzione di farine nel mulino stesso. In caso di vendita del grano duro per essere trasferito in altro luogo, lo stesso subirebbe una riduzione dovuta ai costi di prelievo e trasporto. Quindi anche per il grano, così come per le macchine di produzione, è stato assegnato un doppio valore di mercato.

Alle farine e alla crusca lo scrivente ha assegnato un valore di mercato per ogni singola tipologia di bene tenendo presente anche delle scadenze. (valori presenti sempre nell'Allegato 1)

Automezzi

Ogni automezzo è stato oggetto di una valutazione specifica. Lo scrivente ha realizzato una ricerca di mercato dell'usato attraverso la consultazione di riviste specializzate dell'usato, di numerosi siti internet di vendita dell'usato. In questa stima analitica lo scrivente ha tenuto in conto lo stato di conservazione dei mezzi, dei km, lo stato dei pneumatici, le condizioni generali del motore, dell'abitacolo e della carrozzeria. Due dei quattro mezzi, targati ZA [REDACTED] SW e AX [REDACTED] HC sono marcianti e possiedono ancora un valore commerciale.

Lo scrivente invece, viste le pessime condizioni dei mezzi targati BV [REDACTED] TG (Fiat 600) e AX [REDACTED] HC (autocarro), ritiene che gli stessi non hanno alcun valore commerciale. Nell'allegato 1 sono

Stima beni mobili L.G. [REDACTED] - Dr. Domina

7





presenti i singoli valori di stima determinati con la descrizione dei mezzi.



Da segnalare che, visto il fermo attività in cui si trovano i beni, il fattore tempo diventa fondamentale per la conservazione del valore di mercato attuale stimato. Ogni arco di tempo (mesi, ma in questa situazione anche settimane) senza alcun intervento di manutenzione, di pulizia delle macchine e degli ambienti, causerebbe un peggioramento delle condizioni delle attrezzature e un deterioramento delle condizioni delle scorte di grano e dei prodotti finiti (farine e crusca). Peggioramento quindi delle condizioni sia igieniche (il mancato controllo dei roditori in un mulino determinerà con altissima probabilità un'infestazione), sia in riferimento alle qualità organolettiche.

Inoltre il grano e le farine sono soggetti ad infestazione di diversi parassiti (soprattutto insetti: coleotteri e lepidotteri nella maggior parte dei casi), che proliferano in assenza di pulizia regolare dei silos e dei magazzini, presenza di vecchie partite, mancato controllo di aereazione e umidità dei locali.

Tutto ciò, si ribadisce, determinerebbe la perdita repentina del valore commerciale attuale sia per le macchine che per le giacenze di grano e delle farine.

La relazione di stima, per questo motivo, è stata redatta in tempi brevi, anche su richiesta del Curatore

Stima beni mobili L.G. [REDACTED] Dr. Domina

8

Riepilogo valori finali

DESCRIZIONE CATEGORIA BENE	VALORE SENZA SMONTAGGIO	VALORE CON SMONTAGGIO
MERCE MAGAZZINO: FARINE, CRUSCA E SACCHI	572,10 €	572,10 €
MERCE MAGAZZINO: GRANO	36.300,00 €	30.000,00 €
MACCHINARI PER LA MOLITURA	38.760,00 €	22.860,00 €
ARREDI UFFICIO	355,00 €	355,00 €
AUTOMEZZI	20.000,00 €	20.000,00 €
TOTALE	95.987,10 €	73.787,10 €

Lo scrivente ritiene, infine, che in caso di vendita a corpo di tutti i beni, ai valori finali può essere applicata una decurtazione del 30%.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Si allega

- Allegato 1 - Tabella stima analitica
- Allegato 2 - Foto

Tanto per quanto di dovere e competenza

Catania 11 giugno 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con Osservanza

Il Perito Stimatore

Dr. Salvatore Domina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
DOTT. SALVATORE MASSIMO DOMINA
1402
CANTIERI - CATANIA (TA) - ITALIA