

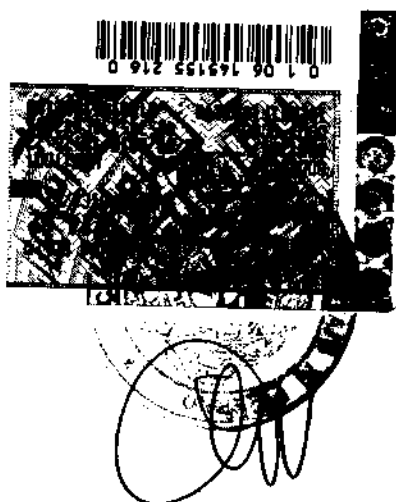
**RELAZIONE DI STIMA DI RAMO D'AZIENDA
DELLA SOCIETÀ
"CONSERVE RUSSO SRL IN LIQUIDAZIONE"**

▲ ▲ ▲

INDICE

1. Premessa	2
1.1 Oggetto e finalità dell'incarico.....	2
1.2 Svolgimento dell'incarico.....	3
1.3 Data di riferimento.....	4
2. Alcuni cenni in merito ai principali aspetti aziendali e societari	4
3. Metodi di valutazione e loro scelta.....	5
4. Analisi delle componenti patrimoniali attive costituenti l'ipotetico ramo d'azienda.....	8
4.1. Immobilizzazioni materiali.....	8
4.2. Flussi futuri derivanti dal contratto di fitto.....	11
5. Conclusioni	12

▲ ▲ ▲



PERITO INCARICATO:
Prof. Raffaele D'Alessio
*Associato di Ragioneria generale ed applicata
Università degli studi di Salerno
Dottore Commercialista - Revisore contabile
Via S. Francesco, 2 - 83026 Montoro Superiore (AV)*

Raffaele D'Alessio

1. Premessa

Il sottoscritto, Prof. Dr. D'Alessio Raffaele, nato a Pompei (NA), il 11 giugno 1973, dottore commercialista, iscritto al n. 517 dell'Albo Unico dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili per le circoscrizioni dei tribunali di Avellino, Ariano Irpino e Sant'Angelo dei Lombardi, iscritto altresì nel Registro dei Revisori Contabili - con provvedimento 06 ottobre 2003 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento n. 81 - IV Serie Speciale del 17 ottobre 2003 - al n. 130462, con studio in Montoro Superiore (AV) alla via S. Francesco, 2, è stato incaricato dal liquidatore giudiziale della società Conserve Russo Srl, Dott. Giacomo Schettini, di redigere idonea relazione di stima per la determinazione del valore di cessione di un ramo dell'azienda in epigrafe.

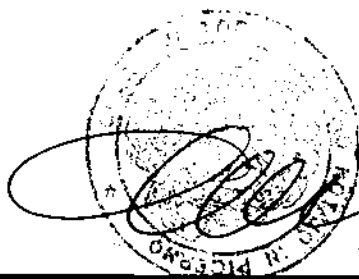
1.1 Oggetto e finalità dell'incarico.

La perizia ha per oggetto la "valutazione dell'ipotetico ramo d'azienda (per semplicità good company) costituito da tutti gli assets materiali della Conserve Russo srl, compreso il flusso di ricavi derivante dal contratto di fitto d'azienda in essere nei confronti della BIOPRODOTTI Srl".

Tale ramo d'azienda fa capo alla società in liquidazione giudiziaria, svolgente l'attività di:

- produzione di conserve alimentari e prodotti similari, anche attraverso l'industria del freddo, la produzione di scatolami in genere e contenitori vari, nonché la commercializzazione di tali prodotti all'ingrosso e al dettaglio.;
- locazione di beni immobili e impianti sociali.

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore di tale ramo al fine della cessione dello stesso a terzi nell'ambito della più ampia procedura di liquidazione del patrimonio sociale.



Raffaele D'Alessio

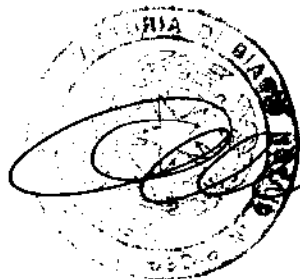
1.2 Svolgimento dell'incarico.

Il sottoscritto estimatore ha svolto l'incarico personalmente, senza avvalersi di alcun collaboratore.

Egli ha iniziato la propria valutazione immediatamente dopo avere ricevuto l'incarico e, con decorrenza da tale data, ha acquisito le informazioni necessarie mediante l'esame della documentazione fornita dal liquidatore societario. Egli, acquisita tutta la documentazione e gli elaborati contabili occorrenti, ha eseguito i necessari sopralluoghi e controlli, in seguito ai quali ha potuto esprimere il proprio giudizio in termini sostanzialmente favorevoli sull'affidabilità - nei limiti di quanto occorrente ai fini della presente relazione di stima - dei dati contabili esaminati.

In particolare, al sottoscritto estimatore è stata messa - tra l'altro - a disposizione la seguente documentazione:

- il bilancio annuale intermedio di liquidazione della società Conserve Russo Srl in liquidazione al 31/12/2008;
- il bilancio annuale intermedio di liquidazione della società Conserve Russo Srl in liquidazione al 31/12/2009;
- la situazione patrimoniale relativa alla società Conserve Russo Srl in liquidazione redatta con riferimento alla data del 30/06/2010;
- Perizia di stima opificio sito in Eboli alla via Serracapilli della società Conserve Russo Srl e di un eventuale canone di affitto del 18/07/2003;
- Scrittura privata, autenticata dal dottor Stefano Campanella Notaio in Eboli, relativa al contratto di affitto d'azienda della società Conserve Russo Srl alla società Bio-Prodotti Srl del 04/09/2003 avente decorrenza 15/09/2003 - 16/09/2012;



Raffaello J. Men. >

- Perizia giurata di stima dei beni mobili e dei macchinari della società Conserve Russo Srl in liquidazione del 05/03/2010.
- Perizia giurata di stima degli immobili dell'arch. Arturo De Santis

1.3 Data di riferimento.

Al fine della determinazione del valore dell'azienda, il sottoscritto estimatore si è riferito alla data del 30/06/2010.

In appresso, se non diversamente previsto in modo espresso, ovunque nella presente relazione si riporti un'annualità (ad es. 2008) ci si riferirà all'esercizio sociale della società il cui inizio cade nella annualità indicata (ad es. 1/01/2008 - 31/12/2008).

2. Alcuni cenni in merito ai principali aspetti aziendali e societari

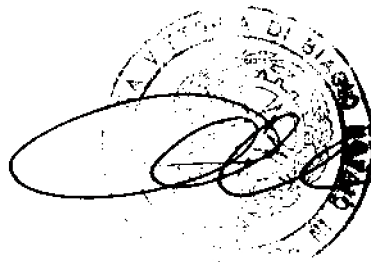
Prima di passare all'analisi delle singole poste patrimoniali e dei relativi criteri di valutazione, appare utile fornire alcuni cenni in ordine agli aspetti aziendali e societari più significativi riguardanti l'azienda oggetto di indagine.

L'attività conserviera ebbe inizio nella sede di Eboli nel 1984, quando il Sig. [REDACTED], [REDACTED], acquistò un opificio originariamente destinato alla lavorazione di mattonelle maiolicate. Alla morte del Sig. [REDACTED], avvenuta in data 15/04/1988, subentrarono gli eredi germani a gestire l'attività aziendale in comunione ereditaria.

Gli eredi del *de cuius* costituirono, poi, nel 1989 la società di persone [REDACTED]
[REDACTED]

La CONSERVE RUSSO SRL è stata originata in data 04 aprile 1991, dalla trasformazione della società [REDACTED]

In data 04/09/2003 la società Conserve Russo Srl, con scrittura privata autenticata, ha concesso in affitto la propria azienda alla società Bio-Prodotti Srl.



- metodi reddituali;
- metodi finanziari;
- metodi misti patrimoniali reddituali.

A latere delle predette metodologie, va poi considerato il criterio dei prezzi probabili.

Criterio del valore come "stock"	Metodo patrimoniale
Criterio del valore come "flusso"	Metodo reddituale
	Metodo finanziario
Criterio misto	Metodo patrimoniale-reddituale
Criterio dei prezzi probabili	Metodo dei moltiplicatori di mercato

Dopo aver analizzato le caratteristiche generali dell'azienda in esame, e la qualità dei dati a disposizione, si è ritenuto opportuno adottare il metodo patrimoniale, in quanto il ricorso a metodi reddituali e patrimoniali-reddituali è giustificato in presenza di redditi nettamente positivi, che non si sono tuttavia riscontrati negli anni antecedenti la messa in liquidazione.

La scelta operata trova la sua motivazione alla luce della già ricordata finalità non prudenziale della valutazione: in presenza di risultati attesi non sicuramente positivi, il calcolo dell'avviamento produrrebbe un valore negativo che dovrebbe essere sottratto alle risultanze ottenute con il metodo patrimoniale, conducendo così ad una riduzione del valore del complesso aziendale.

La valutazione dell'azienda da parte di un perito in vista della cessione della stessa o di parte di essa non è annoverata fra la casistica prevista dal codice civile. Nella fattispecie non sono pertanto rinvenibili i particolari interessi che il legislatore intende di volta in volta tutelare. Si tratta invece di individuare quel valore che possa costituire il punto di riferimento, in termini



Roberto J. Minis

di congruità di prezzo, per uno scambio del complesso aziendale fra due soggetti, come esposto appena sopra.

Scopo della presente valutazione, infatti, non è la determinazione del capitale economico di cessione bensì del *patrimonio civilistico aziendale*, ricostruito attraverso la corretta applicazione delle norme del codice civile in materia di bilancio.

In questa prospettiva, il perito deve procedere alla valutazione dei singoli beni considerandoli avulsi dal complesso aziendale, non si deve, infatti, valutare un'azienda funzionante, ma una in fase di liquidazione.

Se quelli rappresentati sono, in effetti, i criteri generali informatori delle valutazioni in sede di liquidazione che appaiono preferibili, si comprenderà, altresì, perché il sottoscritto non ha provveduto alla stima di un valore a titolo di avviamento.

Difatti, benché il coordinamento funzionale dei beni aziendali possa determinarne un aumento di valore, presi nel loro insieme, rispetto a quello che avrebbero singolarmente (avviamento oggettivo), è pur vero che a determinare l'avviamento vi è anche un fattore soggettivo, vale a dire la capacità della società di accrescere e conservare la propria clientela. Ora, poiché la società analizzata non svolge la propria attività da 12 anni e ha concesso in affitto la propria azienda dal 2003, vengono a mancare i presupposti economico-aziendali per la determinazione di un eventuale plusvalore a titolo di avviamento.

Nel prosieguo, per ognuna delle voci componenti la situazione patrimoniale, attiva e passiva, della società alla data del 30/06/2010, saranno esposti i criteri specifici di valutazione adottati per determinarne il valore attuale, nonché un commento in merito alla attendibilità e rispondenza delle stesse rispetto alla documentazione giustificativa di supporto, provvedendo ove necessario ad una revisione critica delle stesse valutazioni.



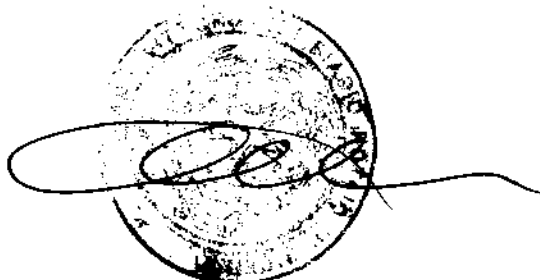
duratura di valore. In tal caso, va rilevata una perdita o una svalutazione e le immobilizzazioni vanno esposte al valore recuperabile tramite il loro uso, come definito per un'impresa in condizioni di funzionamento. Tali sintomi, secondo i principi contabili, possono riguardare: l'insufficienza dei flussi di ricavi, durante la vita utile del bene per la copertura di tutti i costi, incluso il relativo ammortamento, ovvero, per le immobilizzazioni destinate alla vendita, l'impossibilità di realizzo del valore netto contabile attraverso la cessione.

Si ricorda, infine, che l'ammortamento non rappresenta un procedimento di valutazione, ma un procedimento tecnico contabile di ripartizione del costo del cespite pluriennale tra gli esercizi della sua stimata vita utile. In particolare, in base all'impostazione civilistica, confermata dai principi contabili nazionali, l'ammortamento deve essere sistematico, e la quota imputata a ciascun esercizio deve riferirsi alla residua possibilità di utilizzazione del bene. La sistematicità è definita nel piano di ammortamento, che deve essere funzionale alla residua possibilità di utilizzazione dell'immobilizzazione: da intendersi riferita non alla durata fisica, bensì alla durata economica. La sistematicità non richiede, poi, necessariamente l'applicazione di un metodo di ammortamento a quote costanti, sebbene questo sia preferibile.

In questa sede occorre pertanto verificare se i valori iscritti nella situazione patrimoniale della CONSERVE RUSSO SRL IN LIQUIDAZIONE al 30/06/2010 rappresentano con esattezza il valore netto contabile: vale a dire quel valore che, in condizioni di normale funzionamento, può essere recuperato tramite l'uso.

All'uopo il sottoscritto estimatore non ha dovuto verificare materialmente le immobilizzazioni societarie, perché esse sono state già oggetto, in data 05/03/2010, di perizia giurata di stima da parte del Sig. Vincenzo Cardamone, su incarico del liquidatore giudiziario.

Pertanto sono stati considerati i valori che tale perito ha stimato qualora discordanti da quelli di bilancio.

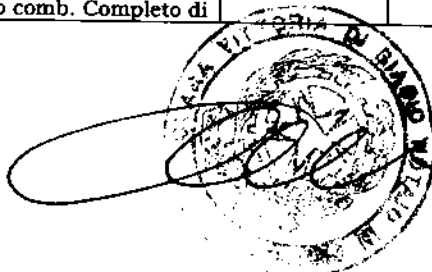


Raffaello V. Russo

Nella situazione patrimoniale al 30/06/2010, figurano le seguenti immobilizzazioni:

Immobilizzazioni materiali	Costo storico	Fondo ammortamento	Valore residuo	Valore peritale giunto al stima del 06/06/2010
Cestello rotante				1.500,00
n. 3 separapelli in acciaio inox marca MGM anno 1992 con rulli da 180 cm				7.500,00
n. 3 tappeti di cernita in acciaio inox da m 7,50 cad.- anno 1992				6.000,00
Tappeto trasversale Merigonal di 9 m- anno 1992				2.000,00
Gruppo sottovuoto e aggraffatrice 8/36, marca Comaco, formato kg 1 e 0,5-anno1982				20.000,00
Coclea e pompa trituratrice in acciaio				1.000,00
Tappeto "per apparecchiatura" formato 3 kg in acciaio				500,00
n. 2 tappeti per trasporto scatole dalla aggraffatrice agli sterilizzatori				600,00
Sterilizzatore e raffreddatore formato kg 1 e 0,5 in ferro di 40 m - marca La Meitermica				8.000,00
n. 2 raddrizzatori per scatole piene formato kg 1 e 0,5				1.000,00
Pallettizzatore marca Corim formato kg 1 e 0,5				7.500,00
Sterilizzatore e raffreddatore ad acqua a rulli rotanti formato kg 3- marca Buscetto				5.000,00
Depallizzatore completo di linea aerea f.to 1 kg con nastro a rete- marca Corin				2.000,00
Nastro con girello ed elevatore magnetico kg 3				1.500,00
n. 2 vasche per succo in acciaio				2.000,00
n. 2 pompe mono 100/1 - marca CFS				3.000,00
Bovatrice FBR-anno 1980- matricola 516				1.500,00
Passatrice non funzionante anno 1982				500,00
n.2 vasche in acciaio per succo passato				2.000,00
n. 2 bouilles- marca Manzini-complete di pompe vuotee pompe acqua anno 1951 matr.2526-2528				4.000,00
n. 3 bouilles marca Buscetto complete di pompe vuoto e pompe acqua anni1964/74 matr. 0129 e 724				6.000,00
n. 2 vasche per succo in acciaio per prodotto finito				1.500,00
n. 2 pompe mono 100/2 marca CSF				2.000,00
n. 2 pastorizzatori completi di tubaz. In acciaio per alim. Succo alla riemp.-matr.731				4.000,00
Caldaia marca Galleri completa di bruciatore ad olio comb. Marca General-anno 1980 matr. 0780				9.500,00
Impianto addolcimento acqua per caldaia				1.500,00
Serbatoio interrato per olio comb. Completo di				

Raffaele S. M. o



pompe rotte				500,00
Serbatoio da 10 q in ferro per olio comb. Completo di pompe sollev.				1.000,00
n. 3 carrelli elevatori alimentari a gasolio portata 25/20 q rotti				3.000,00
n. 1 carrello elevatore 25 q marca Komatusg anno 1989				2.500,00
n. 2 pinze ribalta cassoni				500,00
n. 2.200 ca cassoni di plastica Binz per il 50% rotti				15.000,00
n. 4.000 pedane in legno per il 50% rotte				10.000,00
Mobili e attrezz. Ufficio				1.000,00
Impianto depurazione acque				7.000,00
Beni dismessi: scottatrice in acciaio inox marca Savo; riempitrice a tamburo marca Zacmi; tappeto a 7 piste smontato; riempitrice 3 kg; aggraffatrice 2 torri a 4 teste; girello; trituratrice marca FBR; vasca in acciaio imbuto; pompa mono 80/1 marca CSE; asta bilico; furone Citroen targ. SA 843725; vasca lavaggio pomodoro in ferro; nastro elevatore pomodoro in ferro				2.500,00
Cella alta tensione, trasformatore da 630 kw, trasf. Da 250 kw e quadro rifasam.				6.000,00
Beni dismessi stabilimento Battipaglia				5.000,00
				2.500,00

4.2. Flussi futuri derivanti dal contratto di fitto

In ragione dell'incarico conferito si è successivamente proceduto a valutare i flussi finanziari rinveniente dal contratto di affitto di azienda stipulato il 4/09/2003 tra le "conserve Russo" e la "Bio-prodotti srl".

In particolare tale contratto ha durata di anni nove ed un giorno a partire dal 15/09/2003 e fino al 16/09/2012. Il canone annuo è stabilito in 61.975,00. Pertanto dovrà applicarsi il concetto proprio della matematica finanziaria di rendita.

Una rendita finanziaria è una successione di importi, chiamate rate, da riscuotere in epoche differenti, chiamate scadenze, ad intervalli di tempo determinati.

Una rendita S è quindi individuata da 3 argomenti:

R_k : rata da riscuotere (o da pagare) alla scadenza t_k

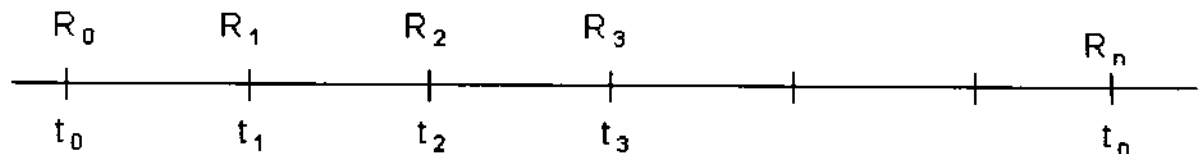


Raffaello J. M. r.

t_k : scadenza, cioè il momento all'interno del k-esimo intervallo in cui viene riscossa (o pagata) la rata R_k

n : numero di rate totali

e si può indicare con $S = (R_k, t_k)$ dove $k = 0, 1, 2, \dots, n$



La somma attualizzata al 30/06/2010, ipotizzando un tasso d'interesse pari all'inflazione programmata per 2011-2012, dell'1,75% è pari ad €. 136.600,00 circa.

5. Conclusioni

In virtù dell'analisi sopra condotta diretta alla revisione critica dei valori iscritti in contabilità, il sottoscritto ritiene di poter attribuire al patrimonio sociale della società "Conserve Russo Srl in liquidazione." un valore di **Euro 2.835.200,00** (€ 2.698.600,00 + € 136.600,00).

Salerno, li 20/09/2010

Il perito incaricato

Prof. Dr. Raffaele D'Alessio



An official circular stamp with a signature written over it. The signature is in black ink and appears to be 'Raffaele D'Alessio'.