

**Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la
Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla
Criminalità Organizzata
qualè soggetto gestore ex Legge 575/64 per conto del socio
unico Erario dello Stato della società Euromilk s.r.l.**

RELAZIONE DI STIMA

Dott. Giuseppe Castellano

INDICE

1. Premessa	- 3 -
2. Brevi cenni sulla società	- 4 -
3. Andamento dell'attività nel corso della custodia	- 4 -
4. Metodologia e criteri tecnici	- 7 -
5. La valutazione degli assets aziendali	- 10 -
5.1. Le risultanze contabili	- 10 -
5.2. I beni immobili	- 12 -
5.3. I beni mobili registrati	- 14 -
6. Il personale dipendente	- 14 -
7. La rete di vendita	- 16 -
8. La valutazione del ramo d'azienda	- 17 -
9. La divisione in lotti	- 22 -
9.1. Individuazione e valutazione del Lotto n. 1	- 23 -
9.2. Individuazione e valutazione del Lotto n. 2	- 27 -
10. Conclusioni	- 31 -

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Castellano, commercialista e revisore legale con studio in Napoli alla Via Riviera di Chaia n.53, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Tribunale di Napoli al n. 1151/1140A, con decreto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. reso in data 20/02/2004 dal G.I.P. del Tribunale di Napoli Ufficio 31°, Dott. Ettore Favara su richiesta del P.M. Dott. Francesco Curcio è stato nominato custode giudiziario, con funzioni di amministratore dell'azienda del compendio della Euromilk srl e dei beni ad essa inerenti.

Il primo grado di giudizio si è concluso con Sentenza n. 96/05 resa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere II Sezione Penale Collegio B, depositata in data 14/7/2006 con la quale letti gli artt. 416 bis co. settimo, c.p. e 12 sexsies della Legge 356/92 è stata ordinata la confisca della società Euromilk s.r.l.

La sentenza dei giudici di prime cure è stata confermata, con riferimento alla confisca, dalla Corte di Appello di Napoli V Sez. Penale N. 8076/07 – Nr. 6418/08 Reg. del 25/9-24/12/2008 ed è divenuta definitiva in data 15/4/2010 ex sentenza della Suprema Corte di Cassazione.

All'esito il sottoscritto custode, in data 18/4/2011 ha depositato il rendiconto finale di gestione, approvato dalla Corte di Appello di Napoli in data 23/6/2011.

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati Alla Criminalità Organizzata, con racc. a.r. del 16/9/2011 ha disposto il mantenimento al patrimonio dello Stato per la destinazione alla vendita dell'azienda riconducibile alla società Euromilk S.r.l. avente codice fiscale n. 02343480618 iscritta al Registro delle Imprese di Caserta al n. 162714 trasmettendo il relativo decreto, richiedendo al sottoscritto nella qualità di provvedere *"con ogni consentita urgenza, alla predisposizione di un'apposita perizia giurata dalla quale far emergere il valore della predetta azienda, costituita dal contratto di concessione esclusiva con la Parmalat S.p.a., dai beni strumentali all'esercizio dell'attività di impresa, e dai rapporti di lavori in essere. La medesima dovrà, inoltre, determinare il valore dell'azienda suddiviso anche per singole zone concesse in distribuzione dalla Parmalat S.p.a. Tale suddivisione dovrà tenere conto della sostenibilità economica delle singole zone in relazione ai fatturati realizzabili, al costo dei lavoratori dipendenti*



impiegati, all'utilizzo degli automezzi, nonché al possibile trasferimento dell'opificio industriale di San Marcellino (CE)."

In adempimento a quanto sopra il sottoscritto dott. Giuseppe Castellano ha predisposto la presente relazione di stima.

2. Brevi cenni sulla società

La società Euromilk srl, costituita in data 12/11/1996, per Notar Concetta Palmeriti Notaio in Santa Maria Capua Vetere (n.rep 83563 racc. n. 7285), con sede legale in Curti (CE) alla Via Salvo D'Acquisto e sede operativa in San Marcellino (CE) alla Via Roma n.185, C.F.: 02343480618, iscritta al R.E.A. di Caserta n. 162714, ha quale oggetto sociale la distribuzione del latte fresco ed a lunga conservazione sul territorio della provincia di Caserta e sul litorale domitio per conto delle società Eurolat (oggi Parmalat Spa) e Newlat Spa.

Il capitale sociale pari ad €98.800,00 interamente versato e così suddiviso:

- Capaldo Filippo nato a Caserta il 17/12/1977, titolare di una quota del valore di €50.388,00 corrispondente al 51% del capitale sociale ;
- Capaldo Nicola nato a Caserta il 03/03/1981, titolare di una quota del valore di €48.412,00 corrispondente al 49% del capitale sociale;

Anche la suddette quote sono state sottoposte dapprima a sequestro preventivo ed affidate in custodia allo scrivente e poi confiscate definitivamente per effetto delle sentenze sopra indicate .

3. Andamento dell'attività nel corso della custodia

Sono ben note ai professionisti impegnati nell'attività di custodia di aziende le insidie connesse alla gestione di tali attività per lo più ascrivibili alle difficoltà di coordinamento del personale dipendente, all'assoluta impossibilità di ricorrere a fonti di finanziamento esterne ed alla comprensibile ritrosia degli operatori con i quali si intrattengono rapporti commerciali a concedere adeguate dilazioni di pagamento, senza considerare le difficoltà nel riscuotere in tempi certi i propri crediti commerciali.

Ciò premesso va evidenziato che malgrado tali problematiche l'attività della Euromilk Srl nel periodo della custodia è da considerarsi nell'insieme soddisfacente, come risulta dai dati sintetici di bilancio di seguito esposti, e ciò è diretta conseguenza del tipo di attività esercitata, della tipologia dei contratti di concessione e delle competenze del personale operante in azienda.

Si riportano di seguito i dati dei bilanci degli ultimi cinque esercizi:

	STATO PATRIMONIALE	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
B)	IMMOBILIZZAZIONI					
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	19.616	40.340	44.448		
	4) Concessioni, licenze, marchi				777	777
	7) altre Immobilizzazioni immateriali				43.671	43.671
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	19.616	40.340	44.448	44.448	44.448
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		796.677	834.079		
	1) Terreni e fabbricati				697.993	697.993
	2) Impianti e macchinari				23.091	23.091
	3) Attrezzature industriali e commerciali				15.805	15.805
	4) Altri beni materiali				100.016	103.619
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	814.910	796.677	834.079	836.905	840.508
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	20.000			
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	834.526	857.017	878.527	881.353	884.956
C)	ATTIVO CIRCOLANTE					
I	RIMANENZE					
	4) Prodotti finiti e merci	136.400	125.350	62.082	156.939	110.581
	TOTALE RIMANENZE	136.400	125.350	62.082	156.939	110.581
II	CREDITI	1.255.537	1.344.603	1.454.070		
	1) Crediti verso clienti				676.239	686.776
	4-bis) Crediti tributari				37.771	29.726
	4-ter) Imposte anticipate				5.305	5.305
	5) Crediti verso altri				835.927	837.951
	TOTALE CREDITI	1.255.537	1.344.603	1.454.070	1.555.242	1.559.758
III	ATTIVITA' FINAN. CHE NON COST. IMMOB.	20.000				
IV	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	171.107	85.423	173.785		
	1) Depositi bancari e postali				76.528	58.105
	2) Assegni					4.507
	3) Denaro e valori di cassa				60.900	65.700
	TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	191.107	85.423	173.785	137.428	128.312
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.583.044	1.555.376	1.689.937	1.849.609	1.798.651
D)	RATEI E RISCONTI					
	Ratei e risconti attivi	11.282	8.793	10.917	10.251	10.962
	TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	11.282	8.793	10.917	10.251	10.962
	TOTALE ATTIVO	2.428.852	2.421.186	2.579.381	2.741.213	2.694.569

	STATO PATRIMONIALE	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
A)	PATRIMONIO NETTO					
	I - Capitale	98.800	98.800	98.800	98.800	98.800
	IV - Riserva legale	0	0	305	805	805
	VII - Altre riserve	-1	5	1		-1
	VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-32.132	-31.539	-25.754	-22.349	-48.966
	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	593	6.090	3.905	-26.617	-181.096
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	67.260	73.356	77.257	50.639	-130.458
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUB.					
	TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	64.143	72.345	89.259	97.472	123.636
D)	DEBITI	2.297.253	2.275.485	2.412.865		
	4) Debiti verso banche					97
	6) Acconti				5.000	5.000
	7) Debiti verso fornitori				2.177.208	2.265.048
	8) Debiti rappresentati da titoli di credito				206.500	206.500
	12) Debiti tributari				17.929	15.465
	13) Debiti verso Istituti di previdenza				9.006	10.919
	14) Altri debiti				177.459	198.362
	TOTALE DEBITI	2.297.253	2.275.485	2.412.865	2.593.102	2.701.391
E)	RATEI E RISCONTI	196				
	TOTALE PASSIVO	2.428.852	2.421.186	2.579.381	2.741.213	2.694.569

	CONTO ECONOMICO	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE					
	1) Ricavi delle vendite	3.330.483	3.703.873	3.627.372	3.218.710	3.231.284
	2) Variazione delle rimanenze prodotti		-11.050	-63.268	-62.082	
	5) Altri ricavi e proventi	146.422	9.172	42.778	12.685	45.990
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	3.476.905	3.701.995	3.606.882	3.169.313	3.277.274
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE					
	6) Costi materie prime, sussidiarie e merci	3.011.453	3.177.067	3.039.857	2.799.411	2.768.999
	7) Costi per servizi	71.740	66.551	82.637	108.885	96.691
	8) Costi per godimento beni di terzi	24.698	5.369	723		240
	9) Costi per il personale	382.432	411.933	416.342	433.075	485.089
	10) Ammortamenti e svalutazioni	33.172	28.517	22.671		
	11) Variazioni delle rimanenze materie prime	-66.750			-156.939	46.358
	14) Oneri diversi di gestione	5.642	8.519	19.631	11.064	53.689
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.462.387	3.697.956	3.581.861	3.195.496	3.451.066
	DIFFERENZA (A) - (B)	14.518	4.039	25.021	-26.183	-173.792
C)	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
	16) Altri proventi finanziari	830	786	808	4	1
	17) Interessi ed altri oneri finanziari	-8.121	-634	-1.502	-130	-17
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	-7.291	152	-694	-126	-16



CONTO ECONOMICO	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI					
20) Proventi straordinari	5.666	26.082	2.595	3.510	1
21) Oneri straordinari					-160
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	5.666	26.082	2.595	3.510	-159
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	12.893	30.273	26.922	-22.799	-173.967
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	-12.300	-24.183	-23.017	-3.818	-7.129
UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	593	6.090	3.905	-26.617	-181.096

I dati suesposti evidenziano una situazione di sostanziale pareggio negli esercizi sociali chiusi al 31/12 degli anni 2005, 2006 e 2007. Sostanzialmente in linea con i predetti esercizi sono i risultati conseguiti negli esercizi chiusi al 31/12/2004 e 2005.

Le perdite registrate nel corso degli ultimi due esercizi sono in parte ascrivibili all'andamento del mercato, in parte alla diversa contribuzione cui sono stati assoggettati gli oneri del personale ed in parte al costo delle manutenzioni ordinarie sui macchinari e sulle attrezzature sostenute per il corretto funzionamento degli assets.

4. Metodologia e criteri tecnici

Oggetto della presente relazione, in conformità al richiamato decreto di destinazione dell'08/09/2011, è la individuazione e la conseguente valutazione di un "ramo di azienda costituito dai contratti di concessione esclusiva in essere con la Parmalat Spa e con la Newlat Spa, dei beni materiali strumentali all'esercizio dell'attività di impresa e dai rapporti di lavoro in essere anche mediante la individuazione di singole zone". Nella missiva con la quale è stato trasmesso il decreto di destinazione è stato inoltre precisato che la vendita dovrà realizzarsi a "mezzo di procedura ad evidenza pubblica, all'esito della quale dovrà procedersi, in sede assembleare ed in ossequio a quanto statuito dall'allegato decreto, allo scioglimento e alla messa in liquidazione della stessa Euromilk".

In sostanza dal coacervo dei beni e delle attività aziendali della Euromilk deve essere isolato un ramo aziendale come sopra individuato da porre in vendita con le modalità sopra esposte, il cui ricavato dovrà essere destinato al pagamento delle passività non confluite nel ramo d'azienda posto in vendita.



L'eventuale residuo verrà quindi definitivamente acquisito al patrimonio dello Stato.

In ossequio a tali direttive sono state escluse dalla individuazione e valutazione del ramo d'azienda oggetto della presente valutazione:

1. le rimanenze di prodotti finiti e merci che verranno smaltite direttamente dalla Euromilk;
2. i crediti verso clienti, parte dei quali è da considerarsi peraltro inesigibile;
3. le disponibilità liquide;
4. i crediti verso altri costituiti da un credito nei confronti del precedente amministratore, impossidente;
5. i debiti per trattamento di fine rapporto;
6. i debiti verso fornitori;
7. i debiti rappresentati da titoli di credito;
8. i debiti tributari e verso istituti di previdenza;
9. gli altri debiti.

Ne consegue che il ramo d'azienda da trasferire è costituito, in estrema sintesi, dal valore delle immobilizzazioni materiali (fabbricati, attrezzature, macchinari ed automezzi) e dal valore della concessione.

In uno al ramo d'azienda verranno trasferiti tutti i rapporti di lavoro in essere.

In ossequio al criterio prudenziale ed al fine di ricavare un valore del ramo d'azienda che tenesse conto degli elementi materiali, immateriali e della componente reddituale si è ritenuto opportuno determinare il valore del ramo d'azienda con distinti criteri di valutazione i cui risultati sono stati poi mediati.

In un primo caso il valore del ramo d'azienda è stato determinato con il ricorso al metodo patrimoniale complesso.

Il patrimonio netto rettificato è stato calcolato con le seguenti prescrizioni:

- i beni mobili e gli automezzi sono stati valutati al costo di sostituzione, criterio che fornisce un metodo di valutazione alternativo rispetto al prezzo, considerando il costo da sostenere per costruire o acquistare macchinari ed impianti basati su tecnologie correnti che possano sostituire i beni in uso con la medesima utilità, capacità e resa, ai quali vengono applicate delle percentuali di svalutazione

determinate in considerazione dell'usura fisica che caratterizza i beni e delle varie ragioni di inferiorità che essi rappresentano rispetto al nuovo per effetto dell'obsolescenza;

- gli immobili sono stati valutati mediante il raffronto con le quotazioni estratte dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili similari ubicati nella medesima zona e in normale stato di conservazione apportando i correttivi richiesti dal caso di specie;
- le concessioni esclusive alla vendita sono state valutate con l'ausilio di un metodo empirico basato sull'applicazione di moltiplicatori percentuali sul fatturato.

Procedendo in tal senso, al patrimonio netto rettificato è stato sommato il valore della "concessione" ricavato con applicazione del criterio empirico di stima dei beni immateriali il quale consente di determinare il valore della concessione di vendita in rapporto al fatturato effettivo o potenziale (L). Tale valore viene ricavato con applicazione della formula

$$L = q \cdot V + a$$

dove:

q è un coefficiente settoriale che riflette le condizioni medio-normali di redditività del settore merceologico;

V esprime il fatturato annuo;

a è un parametro di correzione che tiene conto di elementi collegati alla specifica azienda quale la durata di un eventuale contratto di fitto;

Di particolare rilevanza è la valorizzazione del coefficiente q che fa variare sensibilmente il risultato finale dell'equazione sopra indicata. Tale coefficiente che si esprime come moltiplicatore del fatturato assume valori oscillanti da 0,20 a 0,30 per il settore merceologico di appartenenza dell'azienda in oggetto.

Per la seconda ipotesi valutativa si è utilizzato un criterio di tipo misto con stima autonoma dell'avviamento. In ossequio a tale principio il valore del ramo d'azienda è stato determinato come somma del patrimonio netto rettificato e del valore dell'avviamento, determinato con attualizzazione della media dei redditi netti normalizzati degli ultimi 5 esercizi. In formula:

$$W = K + A;$$

o

$$W = K + (R - i K) \cdot a_{n \mid i'}$$

dove:

A è il valore dei redditi attesi futuri;

R è la media dei redditi normalizzati degli ultimi 5 esercizi;

K è il patrimonio netto rettificato;

i è il tasso di interesse normale applicato al capitale netto rettificato (K) calcolato come somma del tasso di interesse del settore di riferimento e del premio di rischio legato alle condizioni strutturali e finanziarie dell'azienda, determinato in misura pari al 10%;

n è il numero di anni posti a base dell'attualizzazione, assunto pari a 3;

i' è il tasso di attualizzazione del profitto o sovra reddito, determinato in conformità ai rendimenti risk free rilevati dalle quotazioni dei rendimenti dei BTP a 5, assunto pari al 4,70% considerando il tasso medio di riferimento prima delle forti variazioni dei tassi registrate nell'ultimo semestre dell'anno 2011;

Stimato il valore complessivo del ramo d'azienda si è ipotizzata la divisione in due "lotti" distinti per aree geografiche di vendita.

5. La valutazione degli assets aziendali

5.1. Le risultanze contabili

Il totale delle immobilizzazioni indicate nel bilancio chiuso al 31/12/2010 espone un valore complessivo al netto degli ammortamenti pari ad €884.859,00.

Questo il dettaglio delle voci al netto delle rispettive quote di ammortamento :

Cespti	Costo storico	Ammortamenti	Valore di bilancio
Software in concessione	€ 5.178,99	€ 4.402,14	€ 776,85
Spese di man. Da ammortizzare	€ 43.670,58		€ 43.670,58

Cespiti	Costo storico	Ammortamenti	Valore di bilancio
Fabbricati strumentali	€ 750.228,97	€ 52.235,80	€ 697.993,17
Impianti telefonici	€ 4.840,06	€ 4.840,06	€ 0,00
Impianti generici	€ 75.951,41	€ 54.297,93	€ 21.653,48
Altri impianti e attrezzature	€ 1.437,64		€ 1.437,64
Attrezzature diverse	€ 38.133,99	€ 22.114,06	€ 16.019,93
Mobili e arredi	€ 4.379,60	€ 732,14	€ 3.647,46
Impianti di allarme e sorveglianza	€ 214,74	€ 214,74	€ 0,00
Macchine d'Ufficio elettroniche	€ 57.613,87	€ 38.802,68	€ 18.811,19
Elaboratori elettronici	€ 7.161,51	€ 5.669,54	€ 1.491,97
Automezzi	€ 11.479,32	€ 9.348,31	€ 2.131,01
Autoveicoli	€ 82.000,00	€ 5.125,00	€ 76.875,00
Altri beni materiali	€ 8.607,26	€ 8.607,26	€ 0,00
Beni inferiori a €516,47	€ 13.343,89	€ 12.895,99	€ 447,90
TOTALE	€ 1.104.241,83	€ 219.285,65	€ 884.956,18

Gli immobili strumentali e gli automezzi sono stati valutati in separata sede e con l'ausilio dei metodi appena descritti.

Le spese di manutenzione da ammortizzare sono state escluse dalla presente valutazione per la irrilevanza che hanno ai fini della determinazione del patrimonio netto rettificato. Occorre inoltre osservare che i rimanenti beni sono costituiti dai mobili e macchine d'ufficio e dalle altri suppellettili.

In particolare negli uffici amministrativi risultano ubicati n. 5 scrivanie, n. 4 computers completi di stampanti, una macchina fotocopiatrice, l'impianto telefonico, l'impianto di illuminazione e l'impianto di aria condizionata; mentre all'interno del capannone attiguo agli uffici è installata una cella frigorifera per la conservazione del latte.

I predetti beni rappresentano una componente non rilevante ai fini della presente valutazione e sono stati quindi stimati a corpo in complessivi €15.000,00.

5.2 I beni immobili

La società è proprietaria delle seguenti unità immobiliari site in San Marcellino (CE) alla Via Roma n. 185, riportate nel Catasto del predetto comune con i seguenti identificativi:

- un opificio industriale in catasto fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma NCEU Foglio 2, Particella 206, Sub 2, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 1.180 mq, R.C. €2.498,62;
- unità immobiliare della superficie di circa 120 mq, in catasto fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma NCEU Foglio 2, Particella 206, Sub 3, Cat. A/10, Classe 2, consistenza 4 vani, R.C. €908,96;
- unità immobiliare della superficie di circa 120 mq, in catasto fabbricati del Comune di San Marcellino (CE) alla Via Roma NCEU Foglio 2, Particella 206, Sub 4, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. €267,01.

Le due unità immobiliari da ultimo descritte comunicano attraverso una scala a chiocciola interna che consente l'accesso al piano superiore sprovvisto di autonomo accesso.

In epoca antecedente il sequestro la società ha provveduto ad effettuare dei lavori di ristrutturazione degli immobili sopra indicati, in assenza di alcuna autorizzazione. Tali lavori hanno di fatto modificato lo stato dei luoghi del complesso immobiliare che all'attualità risulta costituito da due distinte unità immobiliari, la prima adibita a sede operativa della Euromilk costituita da un capannone industriale di mq 1.180 con antistante area scoperta ed un attiguo corpo di fabbrica su due livelli, il primo adibito ad uffici amministrativi ed il secondo ad abitazione del custode. La seconda unità immobiliare costituita da un capannone industriale di circa 400 mq con annesso spiazzale di manovra ed un deposito di circa 250 mq.

I predetti immobili sono pervenuti alla Euromilk Srl in virtù dei seguenti titoli resi del Giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura esecutiva NRG 311/90 già pendente innanzi al Tribunale di S.M. Capua Vetere:

- decreto di trasferimento del 22/03/2001, n. rep. 860/2001, il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Attanasio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha trasferito alla Euromilk Srl in danno dei Sigg.ri Scoppetta Romolo nato a Napoli il 04/06/1949 e Dongiacomo Angelina nata a San Marcellino (CE) il 04/02/1956, per il

prezzo di £107.030.000 i beni immobili costituenti il Lotto n. 1 siti in San Marcellino (CE) alla Via Roma riportati al NCEU con i seguenti riferimenti:

- a) Catasto Terreni, San Marcellino (CE), Via Roma, foglio 2, p.la 206, are 25 centiare 70;
- b) Catasto Terreni, San Marcellino (CE), Via Roma, foglio 2, p.la 205/A, are 1 centiare 38;
- c) Catasto Terreni, San Marcellino (CE), Via Roma, foglio 2, p.la 207/A, are 1 centiare 38;
- d) Catasto Terreni, San Marcellino (CE), Via Roma, foglio 2, p.la 208/A, are 1 centiare 44;
- e) Catasto Fabbricati, San Marcellino (CE), Via Roma 135, cat. X-Fabbricati, foglio 2, p.la 206, sub 1, piano terra;
- f) Catasto Fabbricati, San Marcellino (CE), Via Roma 135, cat. C/6, foglio 2, p.la 350.

- decreto di trasferimento del 18/10/2002, n. rep. 3187/2002, il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonio Attanasio del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha trasferito alla Euromilk Srl ed in danno della Sig.ra Novelli Vittoria nata a Carinola (CE) il 04/02/1956, per il prezzo di €46.538,96 il terreno di mq 2.500 costituente il Lotto n. 2 sito in San Marcellino (CE) località Starza, al Catasto Terreni, San Marcellino (CE), Località Starza, foglio 2, p.la 208/B.

Gli immobili sopra descritti sono stati stimati con l'ausilio dei valori forniti dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, che indica per immobili simili ubicati nella medesima zona un valore €/mq medio di €900,00 per l'opificio industriale, di €850,00 per gli uffici, di €700,00 per l'abitazione ed €600,00 per il deposito. Il valore degli immobili in considerazione della non rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi ed i titoli di provenienza è stato rettificato considerando l'incidenza degli oneri di urbanizzazione stimati in ragione del 7%.

Moltiplicando le superfici per i valori medi rilevati si ottengono i seguenti valori di stima:

Valore delle unità immobiliari	
opificio industriale, consistenza 1.180 mq X €900,00	€ 1.062.000,00
ufficio, consistenza 120 mq X €850,00	€ 102.000,00
unità immobiliare, consistenza 120 mq X €700,00	€ 84.000,00
opificio industriale, consistenza 400mq X €900,00	€ 360.000,00
deposito, consistenza 250 mq. 250 x 600,00	€ 150.000,00
TOTALE (A)	€ 1.758.000,00
A dedurre oneri di urbanizzazione - 7% - (B)	€ 123.060,00
Valore totale degli immobili (A-B)	€ 1.634.940,00

5.3. I beni mobili registrati

Il parco macchine è costituito dagli automezzi di seguito indicati, i cui valori sono stati determinati con l'indicazione dei criteri già esposti.

Si riporta di seguito un quadro sinottico con indicazione del tipo, della targa, del valore di sostituzione, della percentuale di svalutazione applicata e quindi del valore attuale.

Automezzi	Targa	Valore di sostituzione	% svalut.	valore attuale
Autocarro IVECO 35	BT905WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT907WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT908WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT909WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT910WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT911WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT912WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT913WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT914WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro DOBLO	BT478WY	€ 16.200,00	60%	€ 6.480,00
Autocarro DOBLO	BT451WY	€ 16.200,00	60%	€ 6.480,00
Autocarro IVECO 60	BW011CN	€ 50.000,00	60%	€ 20.000,00
Autocarro IVECO 100	BW809DH	€ 60.000,00	60%	€ 24.000,00
Autoveicolo RAGE ROVER	DP134NL	€ 72.000,00	30%	€ 50.400,00
Autoveicolo AUDI A4	CE468YX	€ 30.000,00	60%	€ 12.000,00
TOTALE				€ 209.360,00

6. Il personale dipendente

Il personale dipendente impegnato nell'attività è costituito da OMISSIS

Si riporta di seguito l'elenco del personale dipendente con i relativi dati anagrafici, le date di assunzione, la descrizione delle qualifiche e la tipologia di contratto di essere.

Cognome	Nome	Codice fiscale	Largo nascita	Data nascita	Data assun.	Descriz. qualifica	Tipologia C.L.
OMISSIS							

7. La rete di vendita

L'attività prevalente dell'impresa consiste nella distribuzione del latte fresco, del latte a lunga conservazione e dei derivati del latte sul territorio della provincia di Caserta e sul litorale domitico per conto delle società Newlat S.p.A. e Parmalat S.p.a.

In aggiunta a tale attività, in via del tutto marginale, la società vende uova fresche.

Con riferimento all'attività prevalente va sottolineato che non è stato rinvenuto alcun contratto tra la Euromilk e le predette società, ma unicamente la corrispondenza commerciale intercorsa tra le parti regolante le condizioni generali di vendita ed i premi di produzione riconosciuti.

Di fatto durante tutta la durata della custodia la Euromilk ha continuato a distribuire il latte fresco ed a lunga conservazione nei comuni di seguito riportati, dei quali viene altresì indicata la relativa percentuale di fatturato complessivo.

N.	Comuni serviti	Fresco Matese UHT e derivati (Newlat S.p.a.)	Fresco Berna UHT e derivati (Parmalat S.p.a.)	Percentuali sul fatturato %
1	Mondragone- Sessa Aurunca- Celliole- Levagnole	X	X	4,94
2	Baia Domitia	X	X	1,09
3	Baia Azzurra	X	X	0,19
4	Baia Felice-B.Verde	X	X	2,19
7	Castel Volturno-Domitiana (Ischitella-Pecopagano- Pinetamere)	X	X	15,26
8	Villa Literno	X	X	5,18
9	Casapescenna	X	X	2,85
10	Casaluce	X		0,88
11	Teverola	X		1,28
12	Cancello Arnone- Brezza	X	X	1,93
13	S.M. La Fossa	X	X	0,71
14	Grazzanise	X	X	1,45
15	Lusciano	X	X	4,94
16	Marcianise	X		10,65
17	S. Tammaro	X		0,19

N.	Comuni serviti	Fresco Matese UHT e derivati (Newlat S.p.a.)	Fresco Berna UHT e derivati (Parmalat S.p.a.)	Percentuali sul fatturato %
18	Frignano	X		3,07
19	S. Marcellino	X	X	5,08
20	Casal di Principe	X	X	5,98
21	San Cipriano d'Aversa	X	X	3,70
22	Villa di Briano	X	X	2,04
23	Aversa Nord- Gricignano	X		5,33
24	Parete	X	X	5,52
25	Aversa Sud	X		4,05
26	Carinaro	X		0,61
27	Trentola Dugenta	X	X	10,89
				100

8. La valutazione del ramo d'azienda

Richiamati i criteri tecnici, si forniscono di seguito i valori attribuiti al ramo d'azienda determinati con le due metodologie di calcolo.

IPOTESI A) - Valutazione con il metodo Patrimoniale Complesso:

Il patrimonio netto rettificato ricalcolato con le modalità sopra esposte esprime il valore complessivo di €1.859.300,00 ed è costituito dalle seguenti poste:

	<i>Patrimonio netto rettificato</i>	<i>31/12/10</i>
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
4) Concessioni, licenze, marchi		0
7) altre immobilizzazioni immateriali		0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		0
II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati		1.634.940
2) Impianti e macchinari		15.000
3) Attrezzature industriali e commerciali		0
4) Altri beni materiali		209.360
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		1.859.300

	Patrimonio netto rettificato	31/12/10
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.859.300
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	
I	RIMANENZE	
	4) Prodotti finiti e merci	0
	TOTALE RIMANENZE	0
II	CREDITI	
	1) Crediti verso clienti	0
	4-bis) Crediti tributari	0
	4-ter) Imposte anticipate	0
	5) Crediti verso altri	0
	TOTALE CREDITI	0
IV	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	
	1) Depositi bancari e postali	0
	2) Assegni	0
	3) Denaro e valori di cassa	0
	TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	0
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	0
D)	RATEI E RISCONTI	
	Ratei e risconti attivi	0
	TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	0
	TOTALE ATTIVO	1.859.300
A)	PATRIMONIO NETTO	
	I - Capitale	0
	IV - Riserva legale	0
	VII - Altre riserve	0
	VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0
	IX - Utile (perdita) dell'esercizio	0
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	0
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUB.	
	TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0
D)	DEBITI	
	4) Debiti verso banche	0
	6) Acconti	0
	7) Debiti verso fornitori	0
	8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0
	12) Debiti tributari	0
	13) Debiti verso istituti di previdenza	0
	14) Altri debiti	0
	TOTALE DEBITI	0
	TOTALE PASSIVO	0
	Riepilogo	
	TOTALE ATTIVO	1.859.300
	TOTALE PASSIVO	0

<i>Patrimonio netto rettificato</i>	<i>31/12/10</i>
PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	1.859.300

Al valore del patrimonio netto rettificato è stato sommato il valore dell'avviamento (*A*), che nel caso di specie coincide con il valore della concessione (*L*), determinato con applicazione del criterio empirico del moltiplicatore percentuale del fatturato dato dalla formula:

$$A = q \cdot V + a;$$

dove:

q, è un coefficiente settoriale che riflette le condizioni medio - normali di redditività del settore merceologico è stato assunto pari al 20%;

V esprime il fatturato medio normalizzato delle ultime 5 annualità;

a è un parametro di correzione che tiene conto di elementi collegati alla specifica azienda quale la durata di un eventuale contratto di fitto e che nel caso di specie, in assenza di parametri di risparmio, non è stato valorizzato.

Ovvero:

$$A = 0,20 \cdot 3.395.064,00;$$

$$A = 679.013,00$$

Ne consegue che il valore del ramo d'azienda è costituito dai seguenti importi:

IPOTESI A) - Valutazione con il metodo Patrimoniale Complesso	
Patrimonio netto rettificato - (K)	€1.859.300,00
Valore dell'avviamento - (A)	€679.013,00
Valore del ramo d'azienda - (W)	€ 2.538.313,00

IPOTESI B) - Valutazione di tipo misto con stima autonoma dell'avviamento

Il criterio valutativo in oggetto individua il valore dell'azienda come somma del patrimonio netto rettificato, come sopra calcolato, e l'avviamento, calcolato autonomamente attraverso l'attualizzazione del reddito medio normalizzato.

I valori così determinati consentono di attribuire un valore al ramo di d'azienda mediante l'applicazione della seguente formula:

$$W = K + A;$$

ovvero

$$W = K + (R - i K) \cdot a_{n-1} i'$$

dove:

A è il valore dei redditi attesi futuri;

R è la media dei redditi normalizzati degli ultimi 5 esercizi;

K è il patrimonio netto rettificato;

i è il tasso di interesse normale applicato al capitale netto rettificato (K) calcolato come somma del tasso di interesse del settore di riferimento e del premio di rischio legato alle condizioni strutturali e finanziarie dell'azienda, determinato in misura pari al 10%;

n è il numero di anni posti a base dell'attualizzazione, assunto pari a 3;

i' è il tasso di attualizzazione del profitto o sovra reddito, determinato in conformità ai rendimenti risk free rilevati dalle quotazioni dei rendimenti dei BTP a 5, assunto pari al 4,70% considerando il tasso medio di riferimento prima delle forti variazioni dei tassi registrate nell'ultimo semestre dell'anno 2011.

L'individuazione del valore economico del capitale determinato attraverso il processo di normalizzazione del reddito presuppone il ricalcolo dei coefficienti di ammortamento sui valori attuali delle immobilizzazioni materiali considerando la presumibile vita utile degli stessi. I risultati ottenuti vengono riepilogati nel prospetto che segue:

Descrizione	Valori Correnti	Vita Residua (anni)	Ammortamento
Immobili	€ 1.634.940,00	30	€ 54.443,50
Altri beni e attrezzature	€ 15.000,00	5	€ 3.000,00
Autovetture	€ 209.360,00	5	€ 41.872,00
TOTALE			€ 99.315,50

I coefficienti di ammortamento ricalcolati sono stati considerati nel computo del reddito normalizzato medio

che espone i seguenti valori:

CONTI ECONOMICI NORMALIZZATI		31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
A) VALORE DELLA PRODUZIONE						
1) Ricavi delle vendite		3.330.483	3.703.873	3.627.372	3.218.710	3.231.284
2) Variazione delle rimanenze prodotti			-11.050	-63.268	-62.082	0
5) Altri ricavi e proventi		0	0	0	0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		3.330.483	3.692.823	3.564.104	3.156.628	3.231.284
B) COSTI DELLA PRODUZIONE						
6) Costi materie prime, sussidiarie e merci		3.011.453	3.177.067	3.039.857	2.799.411	2.768.999
7) Costi per servizi		71.740	66.551	82.637	108.885	96.691
8) Costi per godimento beni di terzi		24.698	5.369	723		240
9) Costi per il personale		382.432	411.933	416.342	433.075	485.089
10) Ammortamenti e svalutazioni		99.316	99.316	99.316	99.316	99.316
11) Variazioni delle rimanenze materie prime		-66.750			-156.939	46.358
14) Oneri diversi di gestione		0	0	0	0	0
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		3.522.889	3.760.236	3.638.875	3.283.748	3.496.693
DIFFERENZA (A) - (B)		-192.406	-67.413	-74.771	-127.120	-265.409
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
16) Altri proventi finanziari		0	0	0	0	0
17) Interessi ed altri oneri finanziari		0	0	0	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		0	0	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI						
20) Proventi straordinari		0	0	0	0	0
21) Oneri straordinari						0
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-192.406	-67.413	-74.771	-127.120	-265.409
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		0	0	0	0	0
RISULTATO NETTO NORMALIZZATO		-192.406	-67.413	-74.771	-127.120	-265.409
RISULTATO NETTO MEDIO DEL QUINQUENNIO						-145.424

La media dei redditi normalizzati ha segno negativo ed è quindi identificativa di un *Badwill* o avviamento negativo (B), con la conseguenza che la formula in precedenza esposta deve essere riscritta come segue:

$$W = K - B$$

ovvero :

$$W = K - (R - i K) \cdot a_{n \mid i'}$$



Sviluppando l'espressione appena indicata si ottiene il valore del ramo d'azienda calcolato con applicazione del secondo metodo di stima, pari ad €951.844,30, come risulta dalla tabella che segue:

	R	K	i	i'	n	a, n, i'	$B = (R - iK) a, n, i'$	$W = (K - B)$
Valore del ramo d'azienda	-145.424,00	1.859.300,00	10,00%	4,70%	3	2,739	-907.455,70	951.844,30

I valori determinati con le due ipotesi di stima sopra esposti sono stati mediati onde ottenere un valore finale che tenesse conto di tutte le componenti patrimoniali, reddituali ed economiche dell'azienda.

Il risultato esprime il valore arrotondato di €1.745.000,00, che rappresenta il più probabile valore del ramo d'azienda della Euromilk Srl.

Valore del ramo d'azienda determinato come media dei valori calcolati nelle IPOTESI A) e B)	
Valore ramo d'azienda IPOTESI A)	€ 2.538.313,00
Valore ramo d'azienda IPOTESI B)	€ 951.844,30
valore medio	€ 1.745.078,65
valore arrotondato del ramo d'azienda	€ 1.745.000,00

9. La divisione in lotti

Il decreto dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati Alla Criminalità Organizzata contiene esplicito invito a suddividere il ramo aziendale sopra indicato in lotti, tenendo conto della sostenibilità dei costi gravanti su ciascuna area servita e dei ricavi ad essa riferibili.

In adempimento a quanto richiesto lo scrivente ha suddiviso in 2 lotti il ramo aziendale e ciò in considerazione della attuale consistenza del patrimonio aziendale e con lo specifico intento di creare due distinte entità in grado di svolgere autonomamente l'attività di impresa.

Considerato che gli immobili intestati alla società sono costituiti da due unità indipendenti è stato attribuito al primo lotto l'immobile attualmente utilizzato dalla Euromilk, costituito da un opificio industriale di mq 1180 cui sono annessi gli uffici e l'abitazione del portiere, del valore complessivo di €1.160.640,00. Al secondo lotto è stato attribuito l'altro opificio di mq 400 con ingresso autonomo, con annesso piazzale di manovra autonomo

e deposito, valutato in €474.300,00. Tali valori rappresentano rispettivamente il 71% ed il 29% del totale della consistenza immobiliare del compendio aziendale.

La diversa consistenza delle unità immobiliari suggerisce di attribuire a ciascun lotto una parte della aree geografiche servite, delle altre immobilizzazioni materiali e del personale dipendente, adeguato e tale da consentire a ciascun lotto di operare autonomamente.

Individuati i due lotti si è passati alla loro stima con applicazione dei metodi già descritti.

9.1. Individuazione e valutazione del Lotto n. 1

Per motivi di opportunità connessi all'attuale dislocazione, le macchine elettroniche d'ufficio, gli arredi e le altre attrezzature meglio descritte in precedenza e valutate a corpo al valore di €15.000,00 sono state attribuite al primo ramo d'azienda.

Le altre immobilizzazioni materiali sono state attribuite al primo lotto come segue:

Fabbricati Lotto 1	
opificio industriale, consistenza 1.180 mq X €900,00	€1.062.000,00
ufficio, consistenza 120 mq X €850,00	€102.000,00
unità immobiliare, consistenza 120 mq X €700,00	€84.000,00
TOTALE (A)	€ 1.248.000,00
A dedurre oneri di urbanizzazione - 7% - (B)	€87.360,00
Valore totale degli immobili (A-B)	€1.160.640,00

Automezzi Lotto 1	Targa	Valore di sostituzione	% svalut.	valore attuale
Autocarro IVECO 35	BT905WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT907WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT908WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT909WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT910WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT911WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro DOBLO	BT451WY	€ 16.200,00	60%	€ 6.480,00
Autocarro IVECO 100	BW809DH	€ 60.000,00	60%	€ 24.000,00
Autoveicolo RAGE ROVER	DPI34NL	€ 72.000,00	30%	€ 50.400,00
TOTALE				€ 140.880,00

Al primo lotto sono state assegnate le aree geografiche di seguito elencate la cui redditività è stata ritenuta congrua rispetto alla struttura organizzativa:

N.	Comuni serviti	Fresco Matese UHT e derivati (Newlat S.p.a.)	Fresco Berna UHT e derivati (Parmalat S.p.a.)	Percentuali sul fatturato
1	Mondragone- Sessa Aurunca- Cellole- Levagnole	X	X	4,94
2	Baia Domitia	X	X	1,09
3	Baia Azzurra	X	X	0,19
4	Baia Felice-B.Verde	X	X	2,19
5	Castel Volturno-Domitiana (Ischitella-Pecopagano- Pinetamere)	X	X	15,26
6	Villa Literno	X	X	5,18
7	Casapesenna	X	X	2,85
8	Casaluce	X		0,88
9	Teverola	X		1,28
10	Cancello Arnone- Brezza	X	X	1,93
11	S.M. La Fossa	X	X	0,71
12	Grazzanise	X	X	1,45
13	Lusciano	X	X	4,94
14	S. Tammaro	X		0,19
15	Frignano	X		3,07
16	S. Marcellino	X	X	5,08
17	Casal di Principe	X	X	5,98
18	San Cipriano d'Aversa	X	X	3,70
19	Villa di Briano	X	X	2,04
20	Parete	X	X	5,52
TOTALE				68,47

Anche la composizione del personale dipendente è stata concepita in maniera funzionale alle esigenze amministrative ed operative.

Cognome	Nome	Codice fiscale	Luogo nascita	Data nascita	Data assunzione	Descriz. qualifica	Tipologia C.L.
OMISSIS							

Cognome	Nome	Codice fiscale	Luogo nascita	Data nascita	Data assunzione	Descriz. qualifica	Tipologia C.L.
OMISSIS							

Il patrimonio netto rettificato del primo lotto risulta variato a seguito della diversa imputazione della immobilizzazione materiali. Se ne riporta il dettaglio:

	Patrimonio netto rettificato lotto 1	31/12/10
B)	IMMOBILIZZAZIONI	
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
	1) Terreni e fabbricati	1.160.640
	2) Impianti e macchinari	15.000
	4) Altri beni materiali	140.880
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	1.316.520
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	1.316.520
C)	ATTIVO CIRCOLANTE	
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	0
D)	RATEI E RISCONTI	
	Ratei e risconti attivi	0
	TOTALE ATTIVO	1.316.520



	Patrimonio netto rettificato lotto 1	31/12/10
A)	PATRIMONIO NETTO	
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	0
C)	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUB.	
	TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0
D)	DEBITI	
	TOTALE DEBITI	0
	TOTALE PASSIVO	0
	PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	1.316.520

Il valore della licenza, è stato determinato con riferimento ai ricavi conseguiti. Considerato che per effetto della suddivisione in lotti la percentuale dei ricavi "normalizzati" riferibili al primo lotto è pari al 68,47% il valore della licenza è stata ad esso imputata in conformità a tale percentuale cui corrisponde un valore di €464.920,00.

$$A1 = A \cdot 68,47\%$$

dove A è il valore complessivo dell'autorizzazione e quindi:

$$A1 = 679.013,00 \cdot 68,47\% = 464.920,00$$

Riepilogando il valore del lotto 1 determinato con il metodo patrimoniale complesso è pari ad €1.781.440,00.

Il predetto ramo d'azienda viene di seguito calcolato con il metodo misto con stima autonoma dell'avviamento.

Il patrimonio netto rettificato non differisce da quello calcolato con il metodo da ultimo indicato.

Il reddito normalizzato del primo ramo d'azienda è il seguente:

	CONTI ECONOMICI NORMALIZZATI LOTTO N. 1	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE					
	1) Ricavi delle vendite	2.280.382	2.536.042	2.483.662	2.203.851	2.212.460
	2) Variazione delle rimanenze prodotti	0	-7.566	-43.320	-42.508	0
	5) Altri ricavi e proventi	0	0	0	0	0
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	2.280.382	2.528.476	2.440.342	2.161.343	2.212.460
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE					
	6) Costi materie prime, sussidiarie e merci	2.061.942	2.175.338	2.081.390	1.916.757	1.895.934
	7) Costi per servizi	49.120	45.567	56.582	74.554	66.204
	8) Costi per godimento beni di terzi	16.911	3.676	495	0	164
	9) Costi per il personale	262.922	283.204	286.235	297.739	333.499
	10) Ammortamenti e svalutazioni	69.825	69.825	69.825	69.825	69.825
	11) Variazioni delle rimanenze materie prime	-45.704	0	0	-107.456	31.741
	14) Oneri diversi di gestione	0	0	0	0	0



CONTI ECONOMICI NORMALIZZATI LOTTO N. 1		31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		2.415.016	2.577.610	2.494.527	2.251.418	2.397.367
DIFFERENZA (A) - (B)		-134.635	-49.134	-54.185	-90.075	-184.907
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI						
16) Altri proventi finanziari		0	0	0	0	0
17) Interessi ed altri oneri finanziari		0	0	0	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		0	0	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI						
20) Proventi straordinari		0	0	0	0	0
21) Oneri straordinari						0
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-134.635	-49.134	-54.185	-90.075	-184.907
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		0	0	0	0	0
RISULTATO NETTO NORMALIZZATO		-134.635	-49.134	-54.185	-90.075	-184.907
RISULTATO NETTO MEDIO DEL QUINQUENNIO						-102.587

Ne consegue che il valore del ramo d'azienda è pari ad €675.026,26.

	R	K	i	i'	n	a, n, i, i'	$B = (R - iK) a, n, i, i'$	$W = (K - B)$
Valore del ramo d'azienda	-102.587,00	1.316.520,00	10,00%	4,70%	3	2,739	-641.493,74	675.026,26

Il valore finale determinato come media dei risultati conseguiti con applicazione dei due metodi descritti è il seguente.

Valore del Lotto 1	
Valore ramo d'azienda IPOTESI A)	€ 1.781.440,00
Valore ramo d'azienda IPOTESI B)	€ 675.026,26
valore medio	€ 1.228.233,13
valore arrotondato del ramo d'azienda	€1.228.000,00

9.2. Individuazione e valutazione del Lotto n. 2

Con le medesime modalità più volte esposte è stato determinato il valore del lotto n. 2 al quale sono state attribuite le seguenti attività:

Fabbricati Lotto 2	
opificio industriale, cons. 400mq X €900,00 - (A)	€ 360.000,00
Deposito, consistenza 250 mq X €600,00 - (B)	€ 150.000,00
A dedurre oneri di urbanizzazione - 7% - (C)	€ 35.700,00
Valore totale degli immobili (A+B-C)	€ 474.300,00



Automezzi Lotto 2	Targa	Valore di sostituzione	% svalut.	valore attuale
Autocarro IVECO 35	BT912WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT913WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro IVECO 35	BT914WZ	€ 25.000,00	60%	€ 10.000,00
Autocarro DOBLO	BT478WY	€ 16.200,00	60%	€ 6.480,00
Autocarro IVECO 60	BW011CN	€ 50.000,00	60%	€ 20.000,00
Autoveicolo AUDI A4	CE468YX	€ 30.000,00	60%	€ 12.000,00
TOTALE				€ 68.480,00

Al lotto n. 2 sono state assegnate le seguenti zone:

N.	Comuni serviti	Fresco Matese UHT e derivati (Newlat S.p.a.)	Fresco Berna UHT e derivati (Parmalat S.p.a.)	Percentuali sul fatturato %
1	Marcianise	X		10,65
2	Aversa Nord- Gricignano	X		5,33
3	Aversa Sud	X		4,05
4	Carinaro	X		0,61
5	Trentola Dugenta	X	X	10,89 31,53

Il personale dipendente ad esso attribuito è il seguente:

Cognome	Nome	Codice fiscale	Luogo nascita	Data nascita	Data assun.	Descriz. qualifica	Tipologia C.L.
OMISSIS							



Il patrimonio netto rettificato risulta così rideterminato:

Patrimonio netto rettificato lotto n. 2		31/12/10
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
	1) Terreni e fabbricati	474.300
	4) Altri beni materiali	68.480
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	542.780
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	542.780
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I	RIMANENZE	
	TOTALE RIMANENZE	0
II	CREDITI	
	TOTALE CREDITI	0
IV	DISPONIBILITÀ LIQUIDE	
	TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	0
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	0
D) RATEI E RISCONTI		
	TOTALE RATEI E RISCONTI (D)	0
	TOTALE ATTIVO	542.780
A) PATRIMONIO NETTO		
	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAV. SUB		
	TOTALE TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	0
D) DEBITI		
	TOTALE DEBITI	0
	TOTALE PASSIVO	0
	TOTALE ATTIVO	542.780
	TOTALE PASSIVO	0
	PATRIMONIO NETTO RETTIFICATO	542.780

La quota del valore della concessione ad esso riferibile in ragione del 31,53% è pari ad €214.093,00 .

Ne consegue che il valore del lotto n. 2 determinato con il metodo di stima patrimoniale complesso è pari ad €756.873,00.

Il reddito normalizzato del secondo lotto è così costituito:



	CONTO ECONOMICO NORMALIZZATO LOTTO N. 2				
	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) Ricavi delle vendite	1.050.101	1.167.831	1.143.710	1.014.859	1.018.824
2) Variazione delle rimanenze prodotti		-3.484	-19.948	-19.574	0
5) Altri ricavi e proventi	0	0	0	0	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.050.101	1.164.347	1.123.762	995.285	1.018.824
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
6) Costi materie prime, sussidiarie e merci	949.511	1.001.729	958.467	882.654	873.065
7) Costi per servizi	22.620	20.984	26.055	34.331	30.487
8) Costi per godimento beni di terzi	7.787	1.693	228	0	76
9) Costi per il personale	119.510	128.729	130.107	135.336	151.590
10) Ammortamenti e svalutazioni	29.490	29.490	29.490	29.490	29.490
11) Variazioni delle rimanenze materie prime	-21.046	0	0	-49.483	14.617
14) Oneri diversi di gestione	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.107.872	1.182.625	1.144.347	1.032.329	1.099.325
DIFFERENZA (A) - (B)	-57.770	-18.278	-20.585	-37.044	-80.501
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI					
16) Altri proventi finanziari	0	0	0	0	0
17) Interessi ed altri oneri finanziari	0	0	0	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0	0	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI					
20) Proventi straordinari	0	0	0	0	0
21) Oneri straordinari					0
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-57.770	-18.278	-20.585	-37.044	-80.501
22) Imposte sul reddito dell'esercizio	0	0	0	0	0
RISULTATO NETTO NORMALIZZATO	-57.770	-18.278	-20.585	-37.044	-80.501
RISULTATO NETTO MEDIO DEL QUINQUENNIO					-42.836

Il relativo valore del ramo d'azienda è pari ad €276.820,78 :

	R	K	i	i'	n	$a_{n,i'}$	$B = (R - iK) a_{n,i'}$	$W = (K - B)$
Valore del ramo d'azienda	-42.836,00	542.780,00	10,00%	4,70%	3	2,739	-265.959,22	276.820,78

Il valore finale determinato come media dei risultati conseguiti con applicazione dei due metodi descritti è il seguente.

Valore del Lotto 2	
Valore ramo d'azienda IPOTESI A)	€ 756.873,00
Valore ramo d'azienda IPOTESI B)	€ 276.820,78
valore medio	€ 516.846,89
valore arrotondato del ramo d'azienda	€ 517.000,00



10. Conclusioni

I valori di stima vengono riepilogati nel quadro sinottico generale

Riepilogo generale valori di stima	
Valore del ramo d'azienda	€ 1.745.000,00
Valore del Lotto n. 1	€ 1.228.000,00
valore del Lotto n. 2	€ 517.000,00

Napoli, 11/29/11/2011

Dot. Giuseppe Castellano

5482

2 DIC. 2011

2 DIC. 2011

DR. GIUSEPPE CASTELLANO

TES. OAC

1151/1140A
03104/2009

ORDINE COMM. TI. NAPOLI

Atto di N. 10 dell'Assione e Costituzione di Dem. Confiscati

21

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Anna TULLIO

