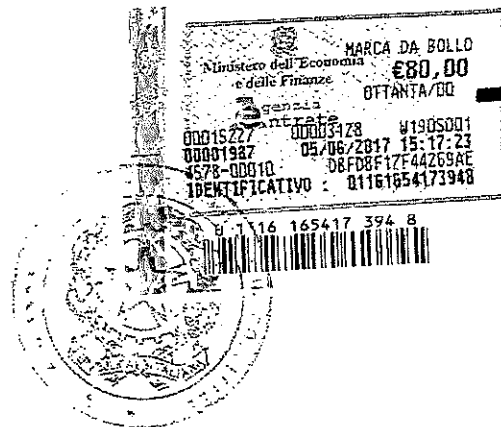


**Prof. Alberto Dello Strologo**

Docente di Economia Aziendale nell'Università di Roma "La Sapienza"  
Docente di Crisi e Risanaamento d'Impresa nell'Università "Europea" di Roma  
Dottore Commercialista - Revisore Legale



---

**RELAZIONE EX ART. 160 COMMA 2 L.F., IN ORDINE ALLA  
PROPOSTA DI CONCORDATO PREVENTIVO DI ICA FOODS**

**S.P.A.**

**- BENI CHE SERVONO A FORNIRE GLI IMMOBILI IN**

**LOCAZIONE**

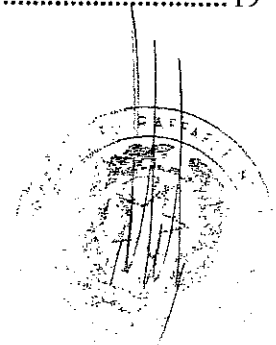
---

00197 Roma - Via G. Castellini, 13 - Tel. 06.8088261 - Fax 06.80687051  
00034 Colferro - Viale XXV Aprile, 43 - Tel. 06.97080002 - Fax 06.97233296

**Notaio Gianmarco Golia**

## INDICE

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | OGGETTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....                       | 3  |
| 1.1 | Dichiarazione di indipendenza del Professionista .....                      | 3  |
| 2   | IPOTESI E LIMITAZIONI.....  | 4  |
| 3   | LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....   | 5  |
| 4   | I BENI CHE SERVONO A FORNIRE GLI IMMOBILI IN<br>LOCAZIONE .....             | 6  |
| 4.1 | Descrizione della Società .....   | 6  |
| 4.2 | Le cause della Crisi .....  | 6  |
| 4.3 | Gli immobili in locazione .....   | 7  |
| 4.4 | Nota metodologica.....  | 10 |
| 4.5 | Il privilegio sui beni che servono a fornire gli immobili in locazione..... | 14 |
| 5   | CONCLUSIONI.....  | 19 |



## 1 OGGETTO DELL'INCARICO E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

È stato conferito allo scrivente, Prof. Alberto Dello Strologo, Docente di Economia Aziendale nell'Università di Roma "La Sapienza" e di Crisi e Risanamento di Impresa nell'Università "Europea" di Roma, professionista indipendente in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lett. d), iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al n. 7558 e al Registro dei Revisori Legali al n. 125240 con provvedimento del 07.05.2002, pubblicato in G.U. IV serie speciale n. 36, da parte di Ica Foods S.p.A. (di seguito anche più semplicemente "Ica" o "Società" o "Azienda" o "Impresa"), l'incarico di redigere una Relazione ex art. 160 comma 2 L.F., in ordine alla proposta di Concordato Preventivo di Ica Foods S.p.A..

La presente perizia ha la finalità di stimare il valore di mercato di *"tutto ciò che serve a fornire"* gli immobili condotti in locazione dalla Società su cui insiste una causa di prelazione, ai sensi dell'art. 160, secondo comma della Legge Fallimentare, in quanto la proposta concordataria in corso di predisposizione prevede il pagamento non integrale dei debiti vantati dai locatori muniti di privilegio ai sensi dell'art. 2764 c.c..

La presente Relazione costituisce adempimento all'incarico affidato.

\*\*\*\*\*

Al fine di adempiere all'incarico in questione, è stata esaminata la seguente documentazione:

- Situazione Patrimoniale alla data del 28.02.2017;
- Contratti di Locazione degli immobili in essere alla data del 28.02.2017;
- Perizia di stima dei beni presenti negli immobili condotti in locazione redatta dall'Ufficio Tecnico della Società.

La presente Relazione è stata redatta sulla base dei dati e delle informazioni forniti dagli Organi della Società e delle analisi illustrate nel prosieguo.

### 1.1 Dichiarazione di indipendenza del Professionista

L'art. 160 comma 2 della Legge Fallimentare statuisce che *"(...)La proposta può prevedere che i creditori muniti di diritto di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricarato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d). Il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione"*.

In dettaglio, il richiamato articolo 67 comma terzo della Legge Fallimentare prevede che *"(...) il professionista è indipendente quando non è legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio; in ogni caso, il professionista deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2399 del codice civile e non deve, neanche per il tramite di soggetti con i quali è unito in associazione*

professionale, avere prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo (...)"

Il sottoscritto risponde ai requisiti per la nomina di professionista indipendente ex art. 160, comma 2, L.F. previsti dall'art. 28 della Legge Fallimentare essendo iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al n. 7558 e al Registro dei Revisori Legali al n. 125240 con provvedimento del 07.05.2002, pubblicato in G.U. IV serie speciale n. 36 e non trovandosi in alcuna delle situazioni ostative ivi previste.

Il sottoscritto inoltre non è legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio, è in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2399 del codice civile e non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro subordinato o autonomo in favore del debitore, ovvero partecipato agli organi di amministrazione o di controllo. Più precisamente, è opportuno rilevare che lo scrivente ha già redatto le relazioni ex art. 160 comma 2 LF per il deposito di una precedente proposta di concordato preventivo presentata dalla Società (essendo dotato dei requisiti ex art. 28 LF), ma tale proposta, come illustrato nel paragrafo relativo alle cause della crisi, è stata revocata, talché è stato richiesto allo scrivente unicamente di aggiornare le proprie stime relativamente al medesimo oggetto, nell'assunto che l'attività svolta non abbia determinato la perdita dei requisiti di indipendenza ex art. 28 LF.

## 2 IPOTESI E LIMITAZIONI

La Relazione in oggetto redatta dallo scrivente deve essere analizzata e considerata alla luce delle seguenti ipotesi di lavoro e limitazioni:

- l'incarico conferito risulta, nella propria natura e nelle modalità di esecuzione, differente dall'attività di revisione contabile. In tale prospettiva, lo scrivente non esprime alcun giudizio di revisione sul bilancio né in ordine ai dati contabili, economici e patrimoniali forniti dalla Società;
- la presente attività non costituisce una *due diligence* dei dati e delle informazioni fornite dal *management* di Ica Foods S.p.A.; alla luce di quanto sopra, lo scrivente, pur avendo adottato tutte le necessarie precauzioni per un'attenta valutazione di tali documenti, informazioni e dati e pur avendo svolto l'incarico con diligenza, professionalità e indipendenza di giudizio, non risponde della completezza, accuratezza, attendibilità e rappresentatività degli stessi;
- la stima è stata effettuata alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e, pertanto, non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad es. nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali);
- tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fornite dalla Società;
- resta ferma, quindi, la responsabilità di Ica Foods S.p.A. per qualsiasi errore od omissione concernente tali documenti, dati e informazioni e per qualsiasi errore od omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate; pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente;
- si precisa che i beni presenti presso gli immobili condotti in locazione sono stati oggetto di stima da parte dell'Ufficio Tecnico della Società, trattandosi in taluni casi

di beni specifici (es. *Palletts*). In tale prospettiva, nel compiere le proprie valutazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno riferirsi a tali valorizzazioni.

### 3 LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'art. 160 L.F. prevede che *“l'imprenditore che si trova in stato di crisi può proporre ai creditori un concordato preventivo sulla base di un piano che può prevedere:*

*a) la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei crediti attraverso qualsiasi forma, anche mediante cessione dei beni, acollo, o altre operazioni straordinarie, ivi compresa l'attribuzione ai creditori, nonché a società da questi partecipate, di azioni, quote, ovvero obbligazioni, anche convertibili in azioni, o altri strumenti finanziari e titoli di debito;*

*b) l'attribuzione delle attività delle imprese interessate dalla proposta di concordato ad un assuntore; possono costituirsi come assuntori anche i creditori o società da questi partecipate o da costituire nel corso della procedura, le azioni delle quali siano destinate ad essere attribuite ai creditori per effetto del concordato;*

*c) la suddivisione dei creditori in classi secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei;*

*d) trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse.*

*La proposta può prevedere che i creditori muniti di diritto di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lettera d)“.*

Orbene, il secondo comma dell'articolo in commento statuisce, in estrema sintesi la possibilità che il debitore possa presentare una proposta che contempli il pagamento non integrale dei creditori muniti di diritto di privilegio, pegno o ipoteca, purché il Piano ne preveda la “soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione.

Ne discende che ai sensi dell'art. 54 L.F. *“i creditori garantiti da ipoteca, pegno o privilegio (...) se non sono soddisfatti integralmente, concorrono, per quanto è a loro ancora dovuto, con i creditori chirografari nelle ripartizioni del resto dell'attivo“.*

In particolare, nel caso di specie è stato richiesto allo scrivente di stimare il valore dei beni che servono a fornire gli immobili condotti in locazione dalla Società su cui sussiste un privilegio speciale ai sensi dell'art. 2764 c.c.<sup>1</sup>.

Al riguardo, la dottrina è unanime nel ritenere che con l'espressione *“tutto ciò che serve a fornire”* l'immobile si intenda riferirsi al complesso dei mobili e degli arredi presenti nell'immobile condotto in locazione; in tale prospettiva, l'analisi che segue ha avuto ad oggetto tale tipologia di beni.

<sup>1</sup> *“Il credito delle pigioni e dei fitti degli immobili ha privilegio sui frutti dell'anno e su quelli raccolti anteriormente, nonché sopra tutto ciò che serve a fornire l'immobile o a coltivare il fondo locato”.*

## 4 I BENI CHE SERVONO A FORNIRE GLI IMMOBILI IN LOCAZIONE

### 4.1 Descrizione della Società

Ica Foods S.p.A. è un'importante realtà a livello non solo nazionale del settore alimentare ed è attiva dal 1949. La Società ha sede legale, uffici amministrativi e direzione generale a Pomezia e svolge la propria attività impiegando circa 180 dipendenti.

Il capitale sociale, pari a euro 5.200.000, risulta interamente versato e la quota di maggioranza è detenuta da Figea S.r.l.. Inoltre la gestione e la rappresentanza della Società sono affidate all'Amministratore Unico, Sig. Alberto Finestauri, a cui spettano i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione. Il Collegio Sindacale è composto da tre Sindaci effettivi, i dottori Franco Pichiorri, Paolo Parente e Francesco Cicculi e due Sindaci supplenti, la Dott.ssa Valeria Pichiorri e il Dott. Fabrizio Di Gravio, mentre la revisione legale dei conti è affidata al Dott. Walther Splendore.

Il *core business* della Società è rappresentato dalla produzione e dalla commercializzazione di *chips* e *snacks* salati. L'oggetto sociale della Società è: "la produzione, vendita, conservazione, trasporto, distribuzione, importazione, esportazione di prodotti *snacks*, patate fritte e di prodotti alimentari di qualsiasi specie e natura". Ica Foods S.p.A. cura tutte le fasi del ciclo produttivo: dall'approvvigionamento della materia prima sino alla trasformazione, il confezionamento e la distribuzione. Tra i marchi storici appartenenti alla Società si ricordano: Crik Crok, Puff, Le Contadine.

I tratti distintivi dell'impresa sono l'innovazione e la grande qualità del prodotto, l'*appeal* delle confezioni e le strategie di *marketing*.

### 4.2 Le cause della Crisi

Nonostante la Società ricopra una posizione di rilievo nell'ambito del panorama industriale Italiano del settore alimentare e negli anni abbia ottenuto notevoli riscontri positivi dai consumatori, negli ultimi anni ha registrato una flessione dei ricavi e uno sbilanciamento della struttura finanziaria a causa di una rigida struttura dei costi.

Dal 2014, anno in cui ICA ha registrato una ripresa della produzione rispetto all'anno precedente e un fatturato superiore ai 50 milioni di euro, il *management* ha deciso di adottare una strategia volta ad aumentare l'efficienza della produzione grazie all'introduzione di innovazioni tecnologiche, al lancio di nuovi prodotti e all'ingresso in nuovi mercati esteri oltre alla ricerca di nuovi distributori per il mercato nazionale.

La Società, per perseguire tali obiettivi, ha dovuto attuare una politica piuttosto ambiziosa di investimenti, finanziando continuamente la funzione di "Ricerca e Sviluppo" in modo da essere presente sul mercato con nuove referenze e mantenere viva l'attenzione dei consumatori. L'entrata in nuovi mercati esteri ha comportato lo studio del mercato di riferimento e dei prodotti più adatti alle esigenze e ai gusti dei consumatori locali. In particolare, l'operazione *export* ha riportato nel 2014 risultati positivi: una presenza stabile in numerosi Paesi ed un risultato al lordo degli sconti commerciali pari a +75% rispetto all'anno precedente. L'attività di distribuzione è stata internalizzata, mediante la gestione di una rete di agenti che ha il compito di rifornire sia i centri del *normal trade* (bar, chioschi, piccoli alimentari) sia i centri della grande distribuzione. Uno degli obiettivi era incrementare le quote di mercato, sia utilizzando il circuito *normal trade* rendendo più efficiente il rapporto con la clientela, sia aumentando la presenza nella grande distribuzione mediante forti sconti e la penetrazione del canale *discount* che risulta in linea con le scelte dei consumatori.

Tali operazioni, alla luce della congiuntura economica attuale, hanno dato esiti opposti a quelli sperati in termini di marginalità per l'Azienda. Infatti, la riduzione dei ricavi verificatasi nei primi mesi del 2015 ha inasprito l'eccedenza delle passività correnti rispetto alle attività correnti; inoltre, si è assistito ad un incremento dell'indebitamento finanziario.

Le cause della crisi possono quindi essere ricondotte a diversi fattori: *in primis*, al ruolo ricoperto dalla congiuntura economica negativa che ha comportato la contrazione dei consumi, e pertanto il mancato raggiungimento dei livelli di vendita attesi. Inoltre la cessazione dell'attività di alcuni fornitori ha significato per Ica ritardi nell'approvvigionamento di materie prime ed ulteriori costi di ricerca di nuovi fornitori. Ad aggravare ulteriormente la situazione si sono verificati ritardi nell'entrare a regime delle nuove linee di produzione per motivi tecnici e l'aumento dei costi di natura commerciale; infatti, la grande distribuzione ha richiesto sempre maggiori sconti e promozioni. Il quadro economico dianzi delineato non ha permesso di ridurre il livello di indebitamento e il conseguente costo degli oneri finanziari così come pianificato.

Alla luce di quanto precede, il *management* della Società, al fine di salvaguardare l'attività industriale, sta attuando un politica di ridimensionamento della gestione in linea con l'attuale contrazione dei consumi. In tale contesto, in data 20 luglio 2015, Ica ha presentato domanda di concordato preventivo ex art. 161, sesto comma della legge fallimentare.

Al fine di non pregiudicare l'attività industriale la Società ha deciso, successivamente al deposito della domanda di concordato, di trasferire in affitto ad un soggetto interamente controllato da ICA Foods S.p.A. - la Ica Foods International S.r.l. - il ramo d'azienda consistente in attrezzature, rapporti contrattuali e beni immateriali riferibili all'attività di produzione e distribuzione di patatine fritte e *snacks*, ivi compreso l'avviamento, dotando altresì la controllata di risorse finanziarie atte a permettere la prosecuzione d'azienda con la clausola che queste ultime rappresenteranno un credito in favore di ICA. Lo scopo di tale operazione è quello di garantire - per il tramite dell'affittuaria Ica Foods International S.r.l. - la continuità dell'attività di impresa a beneficio e nell'interesse dei creditori della locatrice Ica Foods S.p.A.

Successivamente al deposito della proposta concordataria e all'apertura della procedura di concordato, il Tribunale di Velletri, alla luce del deposito da parte del Commissario Giudiziale di una relazione ex art. 173 del R.D. 267/1942, ha aperto il procedimento di revoca dell'ammissione della Società alla procedura di concordato preventivo, poi revocato con provvedimento comunicato in data 23 gennaio 2017 a cagione della non corretta (secondo quanto indicato nel provvedimento) qualificazione e quantificazione di un debito di ICA verso la controllata Van Service S.r.l., esposto nel piano concordatario della Società come pari a euro 2,26 mln (di cui Euro 1,7 mln, oltre IVA, per fatture da ricevere), derivante da un contratto di sponsorizzazione in essere inter partes.

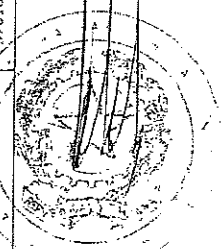
Alla luce di tale circostanza, ICA Foods intende depositare una nuova proposta di concordato, di cui alla presente relazione ex art. 160 LF.

#### 4.3 Gli immobili in locazione

La società Ica Foods S.p.A. risulta locataria di alcuni immobili, ubicati in varie località in Italia. Nello specifico trattasi di immobili utilizzati esclusivamente come magazzini e nella piena disponibilità della Società.

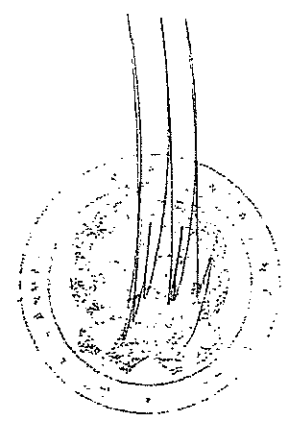
In particolare nella seguente tabella si riporta un elenco degli immobili con l'indicazione del relativo Locatore, della data della stipula del contratto, della data di scadenza del contratto e delle dimensioni dell'immobile locato:

| LOCATORE   | DATA STIPULA CONTRATTO | DATA SCADENZA CONTRATTO | DATA CHIUSURA MAGAZZINO | INDIRIZZO  | MQ DEPOSITO | MQ PIAZZALE |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|--|-------------|-------------|
| 3 C.S.R.L.   | 01/09/1990             | 31/08/2014              |                         | 87100 RENDE (CS) - C.da Puzzo Sotano - Zona ind.le                   | 810,00      | -           |
| AGRO SUD DI GARGANO GIUSEPPE & C.<br>ARREDAMENTI DELL'AQUILA | 01/11/2011             | 31/10/2017              | 31/12/2016              | 90011 BAGHERIA (PA) - Via del Commercio, 23                          | 1.031,00    | -           |
| BEL DOOR S.N.C. DI VITIELLO E CIRILLO                        | 01/05/2011             | 30/04/2017              |                         | 71016 SAN SEVERO (FG) - Via Tommasegno km. 0,850                     | 580,00      | -           |
| BIANCHI LUCIANO  | 01/10/2011             | 30/09/2017              |                         | 80041 BOSCOREALE (NA) - Via Passanti, Vicinale Asciano, 7            | 700,00      | -           |
| BONADIO GIOVANNI   | 01/08/2005             | 31/07/2017              |                         | 00155 ROMA - Via dell'Orto, 47                                       | 450,00      | -           |
| BONSIGNORE MICHELE   | 01/09/1998             | 31/08/2016              |                         | 89053 REGGIO CALABRIA - C.da Miceli - Catona                         | 500,00      | -           |
| BORGHESAN MARIA LUISA  | 02/12/2000             | 01/12/2012              | 18/11/2015              | 93100 CALTANISSETTA - Via di S. Spirito, 86                          | 625,00      | -           |
| C.K.C. SERVICE SRL   | 01/01/2005             | 31/12/2016              |                         | 36060 ROMANO D'EUZZELINO (VI) - Via Palazzo Sordo, 8                 | 550,00      | -           |
| CAGNANO CINZIA (SUBENTRATA A CAGNANO RENATO)                 | 02/05/2006             | 01/05/2012              | 26/01/2015              | 00060 FORMELLO (RM) - Via degli Olmetti, 16/18                       | 460,00      | -           |
| CASALINI A. - CASALINI M. - MARTURI L.                       | 01/04/1986             | 31/03/2010              | 31/03/2016              | 71100 POGGIA - Via Maria della Regina, 2                             | 900,00      | -           |
| CRISTOFOLI E. E PIZZOLITO M.                                 | 01/10/2012             | 30/09/2018              |                         | 41058 VIGNOLA (MO) - Via per Spilamberto, 1764                       | 470,00      | -           |
| D.PADULA COSTRUZIONI SRL                                     | 01/03/2012             | 28/02/2018              | 30/11/2015              | 10092 BIFINASCIO (TC) - Via Aosta, 4                                 | 400,00      | -           |
| EVANGELISTA ANTONIO - LAURENZI ANNA                          | 01/12/2009             | 30/11/2015              |                         | 72021 FRANCAVILLA FONTANA (BR) - Zona D - PIP                        | 460,00      | -           |
| F.LLI ROSSI DI ROSSI SILVANO & C. S.N.C.                     | 01/09/2008             | 31/08/2014              |                         | 00015 MONTEFOTONDO (RM) - Via E. Annaldi                             | 575,00      | -           |
| FERSI S.N.C. (EX RUGGERI NICOLA & C. S.N.C.)                 | 01/06/2012             | 31/05/2018              | 16/04/2015              | 33050 PAVIA DI UDINE (UD) - Via Lino Zanussi, 4/1                    | 750,00      | -           |
| FONTE S.P.A.   | 01/10/1998             | 30/09/2016              | 30/09/2015              | 66050 SAN SALVO (CH) - Via Olanda snc - allacciante II - Zona ind.le | 500,00      | 200,00      |
| GAMBARETTO GIAMFRANCO  | 01/03/2000             | 29/02/2012              | 31/08/2016              | 00050 ROMA - Loc. Ponte Galeria - Via Portuense 1415/1417            | 500,00      | -           |
| GAMBARETTO LINO  | 01/01/2015             | 31/12/2020              |                         | 04100 LATINA - Via Trasversale, 40                                   | 544,00      | -           |
| GICO S.R.L.  | 01/01/2015             | 31/12/2020              |                         | 04100 LATINA - Via Trasversale, 40                                   | 544,00      | -           |
| GILBERTO FRANCESCA   | 15/03/1985             | 14/03/2015              |                         | 01100 VITERBO - Strada Casiglione, 1/a                               | 750,00      | -           |
| GROSSI S.R.L.  | 30/05/2002             | 29/05/2014              |                         | 96011 AUGUSTA (SR) - Contrada Cozzo Margi                            | 710,00      | -           |
| IDROS DI LOCARDI FABIO F. SCARAMPI ANNA MARIA                | 01/01/2012             | 31/12/2017              |                         | 54100 MASSA - Via Catagghina, 4                                      | 400,00      | 200,00      |
| IMMOBILIARE G.P. S.A.S.                                      | 01/11/2007             | 31/10/2013              | 20/11/2015              | 15100 ALESSANDRIA - Via de Pretis, 7/9                               | 725,00      | -           |
|  | 01/06/2008             | 31/05/2014              |                         | 99016 POGGIO A CAIANO (PC) - Via Donatello, 17                       | 440,00      | 170,00      |



*[Handwritten signature]*

| LOCATORE   | DATA STIPULA CONTRATTO | DATA SCADENZA CONTRATTO | DATA CHIUSURA MAGAZZINO | INDIRIZZO   | MQ DEPOSITO | MQ PIAZZALE |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|---|-------------|-------------|
| IOBBI ILLIANA  | 01/08/2010             | 31/07/2016              |                         | 64023 MOSCIANO S. ANGELO (TE) - Via Ignazio Silone (ang. Via Negri) | 550,00      | -           |
| M.G.I. DI MARCOTULLIO E. & C.                              | 01/10/2003             | 30/09/2015              |                         | 65010 SPOLTORRE (PR) - Viale Europa, 147                            | 420,00      | -           |
| MINOTTI SILVANO  | 01/06/2005             | 31/05/2011              |                         | 01100 FROSINONE - Via dei Sulci, snc                                | 650,00      | 300,00      |
| MONTEVERDI S.P.A.  | 01/03/2008             | 28/02/2014              |                         | 09027 SERRENTI (CA) - S.S. 131 km. 40,300 - Zona ind. di Villanico  | 1.100,00    | -           |
| NARCISO MARIO  | 02/11/1998             | 01/11/2016              |                         | 88018 VIBO VALENTIA - Via Giovanni XXIII, Tinv. Olivarella, 5/9/11  | 422,00      | -           |
| NIADEMA S.R.L.   | 01/10/2008             | 30/09/2014              |                         | 20017 RILIO (MI) - Via Civo Menotti, 16/18                          | 1.800,00    | -           |
| NIADEMA S.R.L.   | 01/10/2008             | 30/09/2014              |                         | 00040 POMEZIA (RM) - Via Pontina, 28 (km. 27,650)                   | 4.000,00    | -           |
| PACIOTTI IMMOBILIARE S.A.S.                                | 01/08/2014             | 31/07/2020              |                         | 67051 AVEZZANO - Via Tiburtina Valeria km. 121,800                  | 400,00      | -           |
| PISCHEDDA ANTONIO & FIGLI S.N.C.                           | 01/01/2002             | 31/12/2013              |                         | 09028 SPSTU (CA) - S.S. 131 km. 10 - Loc. Cantoniera - Zona Ind.le  | 600,00      | 170,00      |
| PRAINO GIANCARLO   | 27/04/2002             | 26/04/2014              |                         | 87011 CASSANO ALLOTONIO (CS) - Sibari - Loc. Bruscaia Grande        | 441,00      | -           |
| RANDAZZO ANGELO  | 01/08/2012             | 31/07/2018              |                         | 92026 LAVARA (AG) - C.da San Benedetto                              | 590,00      | -           |
| RUGGERI CARLA  | 01/07/2011             | 30/06/2017              |                         | 73024 MAGLIE (LE) - Zona Antiganale                                 | -           | -           |
| RUGGERI GIANFRANCO   | 01/07/2011             | 30/06/2017              |                         | 73024 MAGLIE (LE) - Zona Antiganale                                 | 450,00      | 270,00      |
| RUSSO GIUSEPPE - RUSSO ANTONIO                             | 01/05/2009             | 30/04/2015              |                         | 01016 TARQUINIA (VT) - Via R. Sanzio snc                            | 400,00      | 600,00      |
| S.I.A.T. S.P.A.  | 01/02/1995             | 31/01/2013              | 01/02/2015              | 74016 MASSAFRA (TA) - Via Ferrata snc                               | 750,00      | -           |
| SOGEIM DI CUCI MASSIMO & C. S.A.S.                         |                        |                         |                         | 98128 MESSINA - Vill. Irenesi - C.da Roccamotore - Salita Larderia  | 500,00      | -           |
| SOVERA S.A.S. DI GAZZO ENZO & C.                           | 01/02/1996             | 31/01/2014              | 28/02/2017              | 16165 GENOVA - Via Luigi Canepa, 11/E-F                             | 650,00      | -           |
| TOSCOGAVI DI BRACCANTI B. S.N.C. DI ALBERTO BRACCANTI & C. | 01/05/2013             | 30/04/2019              |                         | 56010 VICOPISANO (PT) - Via Torino                                  | 360,00      | -           |



Prof. Alberto Dello Strologo

#### 4.4 Nota metodologica

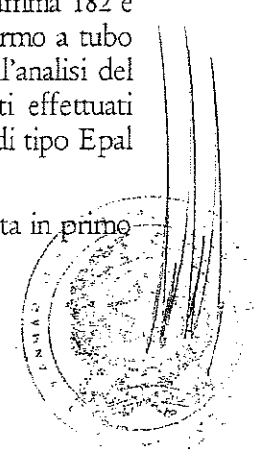
Come indicato in precedenza, in considerazione del fatto che la soddisfazione dei creditori assistiti da privilegio speciale ex art. 2764, primo comma, c.c., discende direttamente dal realizzo dei beni - sui quali sussiste la causa di prelazione - che servono a fornire gli immobili oggetto di locazione, sarà compito dello scrivente verificare se il valore di tali beni indicato nel Piano non sia inferiore a quello effettivamente ritraibile sul mercato in caso di liquidazione. Ciò al fine di stabilire entro quale misura il credito per canoni di locazione insoluti debba considerarsi effettivamente privilegiato e, viceversa, entro che limiti possa essere degradato al rango chirografario, stante l'incapienza o l'inesistenza del bene su cui insiste la causa di prelazione speciale prevista dalla legge.

Trattandosi di *asset* la cui valorizzazione prescinde dalle competenze tecniche specifiche dello scrivente, è stato fatto riferimento alla stima effettuata dall'Ufficio Tecnico della Società (Cfr. All. 1).

Lo scrivente, al fine di identificare i beni presenti negli immobili, ha effettuato vari accessi presso la Società da cui è emerso che i depositi, oltre a contenere arredi di varia natura, hanno dotazioni standardizzate costituite da calcolatrici mod. Olivetti Summa 182 e Divisumma 232 e Personal Computer mod. Acer M4 - M6, monitor con schermo a tubo catodico, stampanti Hp 1102, 2055 ed M401. Peraltro, si rappresenta che dall'analisi del libro cespiti emerge che gli ultimi acquisti di "immobili e arredi" sono stati effettuati nell'anno 2009. Inoltre, nei diversi magazzini sono presenti *palletts* e *transpalletts* di tipo Epal di proprietà di Ica, che vengono utilizzati per il trasporto delle merci.

Per quanto concerne le stime effettuate dall'Ufficio Tecnico, si rappresenta in primo luogo che sono state individuate le seguenti categorie di beni:

- postazioni PC;
- calcolatrici;
- scrivanie;
- armadi;
- scaffali portapalletts;
- carrello elevatore;
- *transpalletts*;
- *palletts* Epal.



Ad ognuna di tali categorie l'Ufficio Tecnico ha attribuito un valore di mercato in caso di liquidazione unitario, tenendo conto del generale stato di conservazione in cui si trovano i beni, come meglio descritto nella seguente tabella:

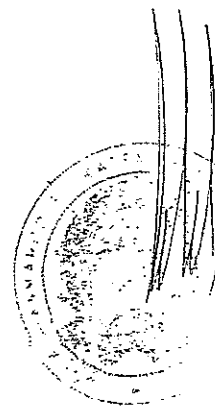
| Tipologia Bene       | Valore unitario |
|----------------------|-----------------|
| Postazione PC        | 30,00           |
| Calcolatrici         | 10,00           |
| Scrivania            | 20,00           |
| Armadi               | 20,00           |
| Scaff. Portapalletts | 20,00           |
| Transpalletts        | 50,00           |
| Palletts Epal        | 2,25            |

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

Oltre a tale valutazione nei seguenti specifici casi l'Ufficio Tecnico ha effettuato una stima *ad hoc*:

- le postazioni PC presenti nella sede di Pomezia sono di più recente acquisto e, pertanto, sono state valutate per un valore unitario pari a euro 150;
- le postazioni PC presenti nella sede di Agrigento sono di meno recente acquisto e, pertanto, sono state valutate per un valore unitario pari a euro 20;
- i *transpalletts* presenti nella sede di Foggia 2 sono di più recente acquisto e, pertanto, sono stati valutati per un valore unitario pari a euro 60;
- i carrelli elevatori sono stati valutati differientemente in ciascun immobile tenuto conto del relativo stato di conservazione e della reale possibilità di ricollocazione sul mercato.

Come sarà dettagliatamente illustrato nella tabella seguente, l'Ufficio Tecnico ha stimato gli arredi e i componenti presenti nell'immobile oggetto di locazione in complessivi euro 21.908,75. Di seguito si riporta per ciascun "magazzino" (*i.e.* immobile oggetto di locazione) l'elenco analitico dei beni ivi presenti e la relativa valorizzazione:







Alla luce di quanto precede, il valore dei beni che servono a fornire gli immobili in locazione è risultato pari a complessivi euro 21.908,75.

#### 4.5 Il privilegio sui beni che servono a fornire gli immobili in locazione

Alla data del 28.02.2017 nella situazione patrimoniale della Società risultavano allibrati debiti verso locatori per un importo di euro 910.950,40, come riportato nella seguente tabella:

| LOCATORE                                      | DEBITO VERSO LOCATORE AL 28/2/2017 |
|---|------------------------------------|
| 3 C.S.R.L.                                    | 28.820,68                          |
| AGRO SUD DI GARGANO GIUSEPPE & C.             | 7.587,62                           |
| ARREDAMENTI DELL'AQUILA                       | 8.137,36                           |
| BEL DOOR S.N.C. DI VITIELLO E CIRILLO         | 7.585,96                           |
| BIANCHI LUCIANO                               | 3.253,36                           |
| BONADIO GIOVANNI                              | 5.355,34                           |
| BONSIGNORE MICHELE                            | 9.110,49                           |
| BORGHESAN MARIA LUISA                         | 5.046,77                           |
| C.R.C. SERVICE SRL                            | 22.165,60                          |
| CAGNANO CINZIA (subentrata a Cagnano Renato)  | 21.389,81                          |
| CASALINI A. - CASALINI M. - MARTUFI L.        | 3.599,46                           |
| CRISTOFOLI E. E PIZZOLITO M.                  | 8.844,18                           |
| D.PADULA COSTRUZIONI SRL                      | 11.840,73                          |
| EVANGELISTA ANTONIO - LAURENZI ANNA           | 19.014,19                          |
| F.LLI ROSSI DI ROSSI SILVANO & C. S.N.C.      | 6.596,92                           |
| FERSI S.N.C. (EX RUGGIERI NICOLA & C. S.N.C.) | 17.280,61                          |
| FONTE S.P.A.                                  | 40.036,90                          |
| GAMBARETTO GIANFRANCO                         | 7.672,26                           |
| GAMBARETTO LINO                               | 7.672,26                           |
| GICO S.R.L.                                   | 10.398,20                          |
| GILIBERTO FRANCESCA                           | 6.464,52                           |
| GROSSI S.R.L.                                 | 15.936,51                          |
| IDROS DI LOCARDI FABIO E SCARAMPI ANNA MARIA  | 20.117,51                          |
| IMMOBILIARE G.P. S.A.S.                       | 26.256,77                          |
| IOBBI LILIANA                                 | 5.220,65                           |
| M.G.I. di Marcotullio E. & C.                 | 28.528,35                          |
| MINOTTI SILVANO                               | 8.363,79                           |
| MONTEVERDI S.P.A.                             | 16.342,52                          |
| NARCISO MARIO                                 | 2.739,52                           |
| NIADEMA S.R.L.                                | 104.746,94                         |
| NIADEMA S.R.L.                                | 325.085,95                         |
| PACIOTTI IMMOBILIARE S.A.S.                   | 2.766,64                           |
| PISCHEDDA ANTONIO & FIGLI S.N.C.              | 7.984,26                           |



| LOCATORE  | DEBITO VERSO LOCATORE AL 28/2/2017 |
|---|------------------------------------|
| PRAINO GIANCARLO  | 13.406,88                          |
| RANDAZZO ANGELO   | 2.080,65                           |
| RUGGERI CARLA   | 3.027,10                           |
| RUGGERI GIANFRANCO  | 3.027,10                           |
| RUSSO GIUSEPPE - RUSSO ANTONIO                                | 11.677,90                          |
| S.I.A.T. S.P.A.   | 19.287,54                          |
| SOGEIM di Cucè Massimo & C. s.a.s.                            | 6.799,60                           |
| SOVERA S.A.S. DI GAZZO ENZO & C.                              | 25.868,63                          |
| TOSCOSCAVI DI BRACCIANTI B. S.N.C. DI ALBERTO BRACCIANTI & C. | 3.812,37                           |
| TOTALE  | 910.950,40                         |

Al fine di verificare se la soddisfazione di tali creditori assistiti da privilegio speciale ex art. 2764 c.c. derivante dall'attuazione del Piano non risulta inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni che servono a fornire gli immobili sui quali sussiste la causa di prelazione, lo scrivente ha individuato la quota di debito per locazione sulla quale sussiste il privilegio in ragione del valore dei beni che servono a fornire gli immobili; come dettagliato di seguito:

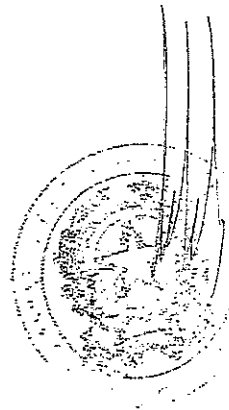
Relazione ex art. 160 comma 2 L.F., in ordine alla proposta di preventivo di locazione

| LOCATORE                                       | DEBITO VERSO LOCATORE | MAGAZZINO  | VALORE BENI PRESENTI NEI MAGAZZINI | PRIVILEGI O | CHIROGRAF O |
|--|-----------------------|--|------------------------------------|-------------|-------------|
| 3 C S.R.L.                                     | 28.820,68             | 87100 REFINDI (CS) - C.da Puzio, Sottano - Zona indle                | 383,75                             | 383,75      | 28.436,93   |
| AGRO SUD DI GARGANO GIUSEPPE & C.              | 7.587,62              | 90011 BACI HERIA (PA) - Via del Commercio, 23                        |                                    |             | 7.587,62    |
| ARREDAMENTI DELL'ARQUILA                       | 8.137,36              | 71016 SANSEVERO (FG) - Via Torrenagliore Int. 0,850                  | 447,50                             | 447,50      | 7.689,86    |
| BEL DOR S.N.C. DI VITTELOF CIRILLO             | 7.585,96              | 80041 BORGORIPALFI (NA) - Via Passanti, Vicinale Ascantia, 7         | 443,75                             | 443,75      | 7.142,21    |
| BIANCHI LUCIANO                                | 3.253,36              | 00155 ROMA - Via dell'Orto, 47                                       | 361,25                             | 361,25      | 2.892,11    |
| BONADIO GIOVANNI                               | 5.355,34              | 89053 REGGIO CALABRIA - C.da Miceli - Caonia                         | 503,75                             | 503,75      | 4.851,59    |
| BONSIGNORI MICHELE                             | 9.110,49              | 91100 CALTANISSETTA - Via di S. Spirito, 86                          |                                    |             | 9.110,49    |
| BORGHI SAN MARIA LUISA                         | 5.046,77              | 34060 ROMANO D'ISERLINO (VI) - Via Palazzo Sisto, 8                  | 1.852,50                           | 1.852,50    | 3.194,27    |
| C.R.C. SERVICE SRL                             | 22.165,60             | 00060 FORMELLO (RM) - Via degli Ometti, 16/18                        |                                    |             | 22.165,60   |
| CACINANO CINZIA (abbandonata a Cagnano Renato) | 21.189,81             | 71100 RUGGIA - Via Nuova della Regina, 2                             |                                    |             | 21.189,81   |
| CASALINI A. - CASALINI M. - MARTUCCI L.        | 3.599,46              | 41058 VICINOLA (MO) - Via per Splimberta, 17/64                      | 407,50                             | 407,50      | 3.191,96    |
| CRISTOFORI F. E. PIZZICUTO M.                  | 8.844,18              | 10092 BELLINZAGO (TO) - Via Avasia, 4                                |                                    |             | 8.844,18    |
| D'ADULA COSTRUZIONI SRL                        | 11.840,73             | 72021 FRANKAVILLA PONTANA (BG) - Zona D - PIP                        | 448,75                             | 448,75      | 11.391,98   |
| F.VANGHETTI ANTONIO - LAURINZI ANNA            | 19.014,19             | 60015 MONTEPRINCIPATO (RM) - Via E. Analdi                           | 315,00                             | 315,00      | 18.699,19   |
| FELLI ROSSI DI ROSSI SILVANO & C. S.N.C.       | 6.596,92              | 33050 PAVIA DI UFFINE (UD) - Via Lino Zanussi, 4/1                   |                                    |             | 6.596,92    |
| FERSI S.N.C. (EX RUGGERI NICOLA & C. S.N.C.)   | 17.280,61             | 66050 SANSAVINO (CB) - Via Obanda snc - albaicantare 11 - Zona indle |                                    |             | 17.280,61   |
| FONDI S.P.A.                                   | 40.036,90             | 00050 ROMA - Lac. Ponte Galeria - Via Portuense 1415/1417            |                                    |             | 40.036,90   |
| GAMBARETTO GIAMBENCO                           | 7.672,26              | 04100 LATINA - Via Traversale, 40                                    | 201,88                             | 201,88      | 7.470,39    |
| GAMBARETTO LINO                                | 7.672,26              | 04100 LATINA - Via Traversale, 40                                    | 201,88                             | 201,88      | 7.470,39    |
| GECO S.R.L.                                    | 10.398,20             | 01100 VITERBO - Strada Castiglione, 1/A                              | 475,00                             | 475,00      | 9.923,20    |
| GILBERTO FRANCESCA                             | 6.464,52              | 96011 ALGHUSTIA (SR) - Contrada Cuzzo Mapi                           | 393,75                             | 393,75      | 6.070,77    |
| GROSSI S.R.L.                                  | 15.936,51             | 54100 MASSA - Via Catagnina, 4                                       | 462,50                             | 462,50      | 15.474,01   |
| IBERI DI LECZARDI FABIO E SCARAMPI ANINA MARIA | 20.117,51             | 15100 ALESSANDRIA - Via de Patis, 7/9                                |                                    |             | 20.117,51   |
| IMBIBILLARE G.P. S.A.S.                        | 26.256,77             | 59016 PUGGIO A CAMANO (PG) - Via Donatello, 17                       | 490,00                             | 490,00      | 25.766,77   |
| IOBBI LILIANA                                  | 5.220,65              | 64023 RUCSCIANO S. ANGELO (TR) - Via Ignazio Silone (ang. Via Nardi) | 413,75                             | 413,75      | 4.806,90    |
| M.C.I. di Marcedonio E. & C.                   | 28.526,35             | 65010 SPOLETINE (VT) - Viale Europa, 147                             | 397,50                             | 397,50      | 28.128,85   |
| MINGOTTI SILVANO                               | 8.363,79              | 03100 PERCINONE - Via dei Salei, snc                                 | 560,00                             | 560,00      | 7.803,79    |
| MONTI VERDI S.P.A.                             | 16.342,52             | 09027 SERRINCHI (CA) - S.S. 131 km. 40,300 - Zona indle Villanova    | 367,50                             | 367,50      | 15.975,02   |
| NARCISO MARIO                                  | 2.739,52              | 88018 VIBO VALENTIA - Via Garibaldi XXIII, Trav. C. Olivella, 5/9/11 | 460,00                             | 460,00      | 2.279,52    |
| NIALEF MA S.R.L.                               | 104.746,94            | 30017 RIETI (RI) - Via Carlo Menotti, 16/18                          | 4.137,50                           | 4.137,50    | 100.609,44  |
| NIALEF MA S.R.L.                               | 3.250,85,94           | 00040 POMEZIA (RM) - Via Pontina, 28 (km. 27,650)                    | 2.507,50                           | 2.507,50    | 322.578,45  |

Prof. Alberto Dello Stroligo

Relazione ex art. 160 comma 2 L.F., in ordine alla proposta di cui alla delibera preventiva di IFA Foods S.p.A. - Beni che servono a fornire gli immobili in locazione

|   |            |  |           |            |
|---|------------|--|-----------|------------|
| PACIOTTI IMMOBILIARE S.A.S.                                 | 2.766,64   | 47051 AVEZZANO - Via Tiburina Valeria km. 121,800                      | 400,00    | 2.366,64   |
| PISCIUDDA ANTONIO & FIGLI S.N.C.                            | 7.984,26   | 09028 SPESHO (CA) - S.S. 131 km. 10 - Loc. Cantanera - Zona Ind.le     | 343,75    | 7.640,51   |
| PRAJNO GIANCARLO  | 13.406,88  | 87011 CASSANO ALL'IONICO (CS) - Sibari - Loc. Binecna Grande           | 387,50    | 13.019,38  |
| RANDAZZO ANGELO   | 2.080,65   | 92026 PAVARA (AG) - Cala San Benedetto                                 | 382,50    | 1.698,15   |
| RUGGERI CARLA   | 3.027,10   | 73024 MACILLE (LE) - Zona Artigianale                                  | 250,00    | 2.777,10   |
| RUGGERI GIANFRANCO  | 3.027,10   | 73024 MACILLE (LE) - Zona Artigianale                                  | 250,00    | 2.777,10   |
| RUSSI GIUSEPPE - RUSSO ANTONIO                              | 11.677,90  | 01016 TARCUNIA (VT) - Via R. Sanzio snc                                | 351,25    | 11.326,65  |
| S.I.A.T. S.P.A.   | 19.287,54  | 74016 MASSAFRA (TA) - Via Ferrara snc                                  | -         | 19.287,54  |
| SCALIM di Cacè Massimo & C. s.a.s.                          | 6.799,60   | 98128 MESSINA - Vill. Tremestieri - Cala Roccamare - Salita L. Arletta | 2.480,00  | 4.319,60   |
| SCOVERA S.A.S. DE GAZZO ENZO & C.                           | 25.868,63  | 16165 GENOVA - Via Luigi Canepa, 11/11-F                               | -         | 25.868,63  |
| TUSCONGAVI DI BRACCANTI B. S.N.C. DI ALBERTO BRACCANTI & C. | 3.812,37   | 56010 VICKIPISANO (PI) - Via Tonino                                    | 416,25    | 3.396,12   |
| TOTALE  | 910.950,40 |  | 21.493,75 | 889.456,65 |

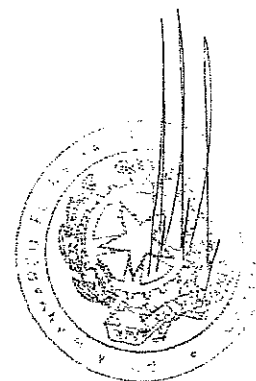


*[Handwritten signature]*

Prof. Alberto Dello Strologo

Si rappresenta che nei casi in cui gli immobili siano stati concessi in locazione da più comproprietari (in genere si tratta di due soggetti), come previsto nei relativi contratti di locazione, il valore dei beni stimati dallo scrivente è stato proporzionalmente ripartito tra i diversi Locatori.

Da ultimo, si precisa che per quanto concerne il magazzino denominato "Napoli 3", alla data del 28.2.2017, non risulta alcun debito da locazione nei confronti del Locatore. Infatti, il valore complessivo dei beni rilevanti ai fini della presente Relazione è pari a euro 21.493,75, in luogo dei valori di perizia (che contemplano anche Napoli 3) pari a complessivi euro 21.908,75.



## 5 CONCLUSIONI

È stato conferito allo scrivente, Prof. Alberto Dello Strologo, Docente di Economia Aziendale nell'Università di Roma "La Sapienza" e di Crisi e Risanamento di Impresa nell'Università "Europea" di Roma, professionista indipendente in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma, lett. d), iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Roma al n. 7558 e al Registro dei Revisori Legali al n. 125240 con provvedimento del 07.05.2002, pubblicato in G.U. IV serie speciale n. 36, da parte di Ica Foods S.p.A., l'incarico di redigere una Relazione ex art. 160 comma 2 L.F., in ordine alla proposta di Concordato Preventivo di Ica Foods S.p.A.


Nel rinviare al corpo della presente Relazione per ogni considerazione di merito, tenendo conto delle ipotesi e limitazioni dettagliate nella presente Relazione, il valore complessivo dei canoni di locazione insoluti da collocare in privilegio (in quanto sussiste, nel patrimonio della Ica Foods S.p.A., il bene sul quale potrebbe esercitarsi il privilegio speciale di cui all'art. 2764 del codice civile) ammonta a euro 21.493,75, mentre il residuo debito avente il medesimo titolo, in ragione dell'inesistenza di beni su cui esercitare la prelazione o dell'incapienza del loro valore, resterebbe integralmente insoddisfatto nell'ipotesi di liquidazione del patrimonio di Ica Foods S.p.A. e, per tale ragione, ben può essere collocato tra le passività chirografarie ai sensi dell'art. 160, secondo comma, della Legge Fallimentare.

Lo scrivente attesta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 160 L.F. comma 2, che la soddisfazione dei creditori assistiti da privilegio speciale ex art. 2764 c.c. derivante dall'attuazione del Piano non risulta inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni che servono a fornire gli immobili sui quali sussiste la causa di prelazione, come dianzi illustrato pari a euro 21.493,75.

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione si riterranno opportuni e si porgono distinti ossequi.

Roma, 5 giugno 2017

Prof. Alberto Dello Strologo



9681 di Repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Cinque giugno duemiladiciassette

5-6-2016

in Roma, Via Gualtiero Castellini n. 13.

innanzi a me Gianmarco Golia, Notaio in Colleferro, iscritto  
al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri  
Civitavecchia

è presente:

DELLO STROLOGO (cognome) ALBERTO (nome) nato a Roma il 7  
febbraio 1970, ivi domiciliato, Piazza Istria n. 2, codice  
fiscale: DLL LRT 70B07 H501K.

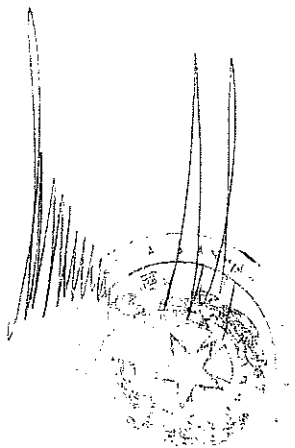
Il comparente della cui identità personale io notaio sono certo  
del quale mi ha presentato la relazione peritale che precede,  
chiedendo di asseverarla con giuramento.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria  
 ammonizione da me notaio effettuata allo stesso sulle conse-  
quenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo  
di dichiarare la verità.

Il comparente presta giuramento, pronunziando le parole:  
"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ri-  
cevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo  
scopo di far conoscere la verità".

Il Presente verbale, scritto a macchina da persona di mia  
fiducia ed integrato di mio pugno su di una pagina, io Notaio  
ho dato lettura al comparente che, da me interpellato lo ap-  
prova e sottoscrive alle ore *sedici e trenta (ore 16:30)*.

*Alberto dello Strologo*



---

ALLEGATO 1

---



Pomezia, 28/02/2017

### Perizia

La ICA FOODS S.p.A. , con sede in Pomezia ( RM ) Via Pontina Km. 27,650 produce e distribuisce snacks su territorio nazionale ed estero .

La distribuzione dei prodotti avviene attraverso due canali , uno dedicato alla grande distribuzione e l'altro dedicato al trade. Nel primo caso i prodotti partono dal magazzino centrale di Pomezia e raggiungono le piattaforme di distribuzione della catena cliente la quale provvede , a sua volta, al rifornimento dei propri punti di vendita. Nel secondo caso , la distribuzione e commercializzazione al trade , i prodotti in uscita dal magazzino centrale vengono consegnati a concessionari o depositi ICA FOODS dislocati su tutto il territorio nazionale.

Il concessionario è una figura che con mezzi e strutture proprie provvede alla commercializzazione dei prodotti. I depositi invece sono strutture prese in affitto dall'azienda e gestiti da personale dipendente con attrezzature e mezzi di proprietà aziendale. Oggetto della seguente perizia è appunto procedere alla valutazione delle attrezzature presenti in ogni singolo deposito.

Le strutture attive verificate, come si evince dall'elenco allegato, sono 34 distribuite su tutto il territorio nazionale . tutti i depositi hanno una dotazione standard, come da tabella riepilogativa, costituita da:

arredi per ufficio

attrezzature per ufficio

attrezzature per magazzino .

Al fine di effettuare una corretta valutazione si è proceduto alla verifica del valore contabile di ogni singolo bene ed alla successiva valutazione visiva tenendo conto di possibili quotazioni di mercato .

Gli arredi, come verificato anche dal libro dei cespiti, sono piuttosto datati, acquisti effettuati dal 1990 al 2007 e quindi completamente ammortizzati, in alcuni casi poi si presentano anche rovinati a causa di evidenti traslochi, cosa analoga possiamo dire per le attrezzature per ufficio calcolatrici mod. Olivetti Summa 182 e divisumma 232 e postazione personal computer Acer modello M4 - M6, monitor con schermo a tubo catodico , stampanti Hp mod. 1102 , 2055 ed M 401 , chiaramente anche in questo caso gli acquisti, sempre rilevato da libro dei cespiti, vanno dal 2007 al 2009 .

Le attrezzature di magazzino presenti nei vari centri sono transpalletts manuali e palletts tipo epal utilizzati per il trasporto delle merci, attrezzature per le quali esiste un discreto mercato dell'usato a differenza delle attrezzature per ufficio.

ICA FOODS spa

Sede sociale: S.S. Pontina km. 27,650 - 00040 Pomezia (RM) - Tel. 06/91603189 - 9106911 (12 linee) - Fax 06/9108148 - 9106303

Codice Fiscale e Reg. imprese di Roma n° 07669440583 - R.E.A. di Roma n° 624521 - P.I. 01836391001 - Cap. Soc. € 5.200.000 i.v.



Al fine di rendere maggiormente chiara e comprensibile la valutazione effettuata abbiamo predisposto l'allegato con le attrezzature presenti al 28/02/2017 in ogni singolo centro e la loro relativa valorizzazione di mercato, valorizzazione che scaturisce dal valore residuo di ogni singolo bene e dalla reale possibilità di ricollocazione sul mercato.

ICA FOODS S.p.A.  
SERVIZIO TECNICO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gennaro...', is written over the typed text 'SERVIZIO TECNICO'.

