

TRIBUNALE DI LUCERA

- Sezione Fallimentare -

PROCEDURA FALLIMENTARE

a carico della

“”

N°21/2012 Sent. Fall.; N.252/2012 Reg. Cron.; **N.22/2012 Proc. Fall.**

Giudice Delegato Dott. Gianfranco PLACENTINO

Curatore Fallimentare Dott. Corrado di MICHELE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CONCERNENTE LA STIMA DEI BENI MOBILI**

Lucera, addì 22/05/2013

C.T.U.

Ing. Pasquale TOZIANI

Indice

• Premessa	pag.	3
• Quesiti	pag.	4
• Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	5
• Elenco documentazione allegata	pag.	6

PARTE PRIMA

§. 1.1 Descrizione dell'Opificio	pag.	7
§. 1.2 Beni mobili costituenti la massa fallimentare	pag.	8
§. 1.3 Parco autoveicoli in carico alla fallita “ <i>del</i>	pag.	10
§. 1.4 Stato di manutenzione del complesso industriale	pag.	12
§. 1.5 Beni mobili acquistati con leasing	pag.	13

PARTE SECONDA

§. 2 Lottizzazione dei beni mobili	pag.	14
------------------------------------	------	----

PARTE TERZA

§. 3.0 Considerazioni tecnico-economiche e criteri estimativi	pag.	15
§. 3.1 Metodo patrimoniale	pag.	18
§. 3.2 Criterio generale per la stima delle macchine operatrici, attrezzature e beni mobili in generale	pag.	18

CONCLUSIONI	pag.	20
--------------------	------	----

TRIBUNALE DI LUCERA

- Sezione Fallimentare -

PROCEDURA FALLIMENTARE

a carico della

“

N°21/2012 Sent. Fall.; N.252/2012 Reg. Cron.; **N.22/2012 Proc. Fall.**

Curatore Fallimentare Dott. Corrado di MICHELE

Chiarissimo Sig. Giudice Delegato

Dott. Gianfranco PLACENTINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con Sentenza N.21/2012, il Tribunale di Lucera dichiarava fallita la “ con Stabilimento sito in agro di **San Paolo di Civitate** (FG). La suddetta società produceva e commercializzava i prodotti derivanti dalla lavorazione del latte (gelati, torte ecc. ecc.).

Contestualmente alla predetta sentenza di fallimento veniva nominato Curatore il Dott. Corrado di MICHELE con studio in Foggia.

Con nota del 14/02/2013 il curatore rivolgeva alla S.V.I. istanza per la nomina di un tecnico esperto per la valutazione degli impianti e macchinari esistenti all'interno dell'opificio unitamente a tutte le attrezzature, materie ed automezzi, già durante la fase di inventariazione.

La S.V.I. ritenuta l'istanza meritevole di accoglimento, in data 20-25/02/2013 nominava me sottoscritto **Ing. Pasquale TOZIANI** da Lucera per la redazione di una *“relazione per la valutazione degli impianti e macchinari esistenti all'interno dell'opificio unitamente a tutte le attrezzature, materie e automezzi, disponendo che la verifica dello stato dei beni da valutare avvenga durante la procedura di inventariazione”*. Disponeva, altresì, *“che la valutazione sia effettuata anche per singoli lotti, ove sia possibile l'eventuale vendita separata dell'immobile, con accertamento degli eventuali costi di rimozione e/o smaltimento.”*



Svolgimento delle operazioni peritali.

Unitamente al Signor Cancelliere, Rag. Pasquale BEVERE della Sezione Fallimentare di questo TRIBUNALE ed al nominato Curatore, Dott. Corrado di MICHELE, partecipavo alle impegnative operazioni di inventario dell'Opificio de quo durante i giorni 05.03.2013, 18.03.2013 e 22.03.2013.

Al fine di approfondire gli aspetti tecnici degli impianti e dei macchinari esistenti all'interno dell'Opificio sito in San Paolo di Civitate, si rendevano necessari ulteriori sopralluoghi svolti nei giorni 27/03/2013, 04/04/2013 e 16/04/2013 alla presenza del Dott. Francesco DEL VESCOVO che deteneva le chiavi del cancello e dei vari reparti.

Altre indagini venivano da me espletate anche presso il Pubblico Registro Automobilistico (PRA), Ufficio Provinciale di Foggia.

Documentazione allegata

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale i seguenti atti, documenti e certificati vari:

- 1) Ampio rilievo fotografico degli impianti, macchinari, attrezzature, mobili ed accessori per ufficio, autovetture e mezzi di trasporto oggetto di stima, costituito da n.224 fotogrammi a colori opportunamente commentati;
- 2) Fotogramma in bianco e nero fornitomi dal Curatore Fallimentare Dr. Corrado di MICHELE, concernente l'autocarro (furgone) targato MI 9D5516 ;
- 3) Tre manoscritti processi verbali di sopralluogo - originali - redatti il 27.03.2013, il 04.04.2013 ed il 16.04.2013;
- 4) Visura nominativa N.76 del 29/04/2013 effettuata presso il Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.), Ufficio Provinciale di Foggia;
- 5) N.14 ispezioni del 29/04/2013 relative agli automezzi in carico alla fallita _____, effettuate presso il Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.), Ufficio Provinciale di Foggia;
- 6) Tabella estimativa dei beni mobili.

Tutto ciò premesso e precisato, sono in grado di redigere, in estenso, la seguente

RELAZIONE

PARTE PRIMA

§. 1.1 Descrizione dell'Opificio

La massa fallimentare della fallita

è costituita da beni immobili e da beni mobili.

Lo stabilimento recintato, preposto prevalentemente alla produzione, confezionamento e commercializzazione dei gelati, è ubicato alla periferia del comune di **San Paolo di Civitate** (FG) in fregio alla Strada Provinciale n.31 per Ripalta. L'Opificio Industriale propriamente detto è costituito da capannoni ed uffici con annessi e connessi piazzali e spazi di manovra. Per la stima dei beni immobili il Curatore fallimentare Dott. Corrado di MICHELE, con nota del 14/02/2013 depositata in Cancelleria in pari data, per economia di spese suggeriva, giustamente, l'acquisizione agli atti sia della perizia già svolta dall'Ing. Michele FESTA nell'ambito della procedura esecutiva riguardante lo stabilimento, sia quella redigenda affidata all'Ing. Donato AURELIO per quanto concerne alcuni terreni pertinenziali. Pertanto, per quanto concerne i dettagli e le caratteristiche dei beni immobili occorre fare riferimento alle suddette perizie di stima.

Dalla nota del Dr. Corrado Di MICHELE si evince che l'Opificio Industriale, senza considerare gli impianti ed i macchinari esistenti, veniva valutato dall'Ing. Michele FESTA in **€.2.606.661,00##**.

A questo punto, non mi resta che descrivere e stimare i beni mobili inventariati facenti parte della massa fallimentare.

§. 1.2 Beni mobili costituenti la massa fallimentare

I beni mobili costituenti la massa fallimentare consistono principalmente in mobili per ufficio, obsoleti computer completi di monitor, tastiere e mouse, stampanti. Split e compressori per l'impianto di climatizzazione, calcolatrici e scanner. Congelatore, frigoriferi, organi illuminanti per ufficio, tende persiane in metallo, lavagna a parete per sala riunioni, portarivista, scaffalature metalliche, server IBM modello AS/400, completo di accessori, fax BROTHER modello TN-8000, fotocopiatore, appendiabiti a parete. Autocarri con cassoni frigoriferi in pessime condizioni e/o non funzionanti, furgoni in pessime condizioni e/o non funzionanti. Macchina lava scarpe. Nastri trasportatori per vaschette prodotti finiti completi di motori elettrici, tavoli in acciaio inox, banco di

lievitazione con ruote e sponde, lavelli in acciaio inox muniti di rubinetteria, impastatrici complete di accessori, mobiletto metallico, sfogliatrice con accessori, forno elettrico a gas, ventilato, cella di lievitazione, macchina per gelato con gruppo frigorifero. Cartonatrice ed incollatrice posizionata su carrello con ruote, celle frigorifere, macchina per confezionamento, bilancia della porta max di 60 kg. posizionata su tavolo in acciaio, carrelli in acciaio, macchina per la produzione del gelato tipo biscotto completa di accessori, preparatore di miscela completo di resistenza per il miscelamento. Forno continuo per pizza, robot da cucina professionale. Maturatori per miscela gelati dotati di intercapedine caldo/freddo. Freezer per la produzione del gelato. Carrello elevatore azionato elettricamente della portata di 1.600 Kg., completo di mobiletto carica batteria. Carrello elevatore con motore diesel della portata nominale 1.750 Kg. Compressore della portata aria libera 4.60 metro cubo al minuto.

Autovettura di marca FORD modello FOCUS 1800 diesel, non marciante, bisognevole della sostituzione della pompa ad iniezione elettronica, priva di batteria. Apparecchiatura per la confezione di vaschette di gelato. Termosaldatrici,

impacchettatrice, macchina confezionatrice di gelati in bicchiere/coppette, dispensatori di gelato. Carrelli di manovra posizionati su 4 ruote, trasportatori per palletts aventi una portata di Kg. 2000. Forno Middle Lady 1400 Toast Master modello TS 3600 – anno 2000 – Kw 26. Filmatrice FILA packaging modello Mfp30t anno 2002. Muletto manuale servo – assistito. Gruppi compressori per il freddo. Transpallet elettrico della portata di Kg. 1200. Carrelli da forno. Impianto di pastorizzazione completo di camera di aspirazione, serbatoi, motori elettrici, gruppo pompe, compressori.

Per una immediata illustrazione dei beni mobili innanzi riassunti rimando al rilievo fotografico accluso alla presente sotto il n. 1.

Per maggiori ragguagli sui suddetti beni mobili rimando all'allegato n.6.

§. 1.3 Parco autoveicoli in carico alla fallita “

Dalla visura nominativa eseguita il giorno 29 aprile 2013 presso il Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.), Ufficio Provinciale di Foggia (V. allegati nn. 4 e 5), desumo che gli

autoveicoli in carico alla fallita “

Codice Fiscale n. 02003940711, hanno le seguenti targhe automobilistiche :

Ai sopralluoghi del giorno 01 febbraio 2013 e del giorno 18 marzo 2013, l’Ufficio ha inventariato gli autoveicoli aventi le seguenti targhe:

Autocarro senza targa (da me accertata una targa parziale con le solo iniziali “BO” V. alleg.1, foto n. 199), . alleg. 1, foto n.209),

Dal confronto fra le visure eseguite al P.R.A. il giorno 29/04/2013 (V. allegg. 4 e 5) e gli autoveicoli inventariati dall’Ufficio, desumo che:

a) Gli autoveicoli targati

, ancorché al P.R.A. in carico alla fallita ”, Codice Fiscale n.

02003940711, non venivano rinvenuti sul piazzale;

- b) L'autocarro senza targa (da me accertata una targa parziale con le solo iniziali "BO" V. alleg.1, foto n. 199) e l'autocarro IVECO 65-9 targato PD994918 (V. alleg. 1, foto n.223), ancorché inventariati dall'Ufficio, verosimilmente **non** appartengono alla fallita "avente Codice Fiscale n. 02003940711, come si evince dagli allegati nn. 4 e 5.

Di tanto, credo, la Curatela fallimentare dovrà tenerne conto.

§. 1.4 Stato di manutenzione del complesso industriale

Il fermo del complesso industriale, la inesistente manutenzione ordinaria delle macchine operatrici e la inesistente manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi che contengono i beni mobili, non hanno certo giovato sullo stato di conservazione dell'intero complesso aziendale. Infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura del capannone denotano lo stato di abbandono.

Per riattivare efficientemente tutti gli impianti e le macchine operatrici, oltre al ripristino dell'allaccio elettrico, oltre a provvedere all'impermeabilizzazione della volta di

copertura per circa 400 mq. della struttura edilizia, necessita effettuare la messa a punto di tutte le macchine operatrici dalla tecnologia in parte datata in parte di più recente concezione, secondo le istruzioni fornite dalle case costruttrici e secondo le buone tecniche manutentive del settore specifico.

Gli autocarri ed i furgoni con celle frigorifere, parcheggiati all'aperto, di scarso valore commerciale, in pessime condizioni, versano in uno stato di totale abbandono.

§. 1.5 Beni mobili acquistati con leasing

La cella frigorifera prefabbricata per la surgelazione dei gelati confezionati, completa del gruppo compressori e relativi evaporatori nonché il tunnel rotativo, di cui ai punti 135 e 167 della tabella estimativa allegata alla presente relazione sotto il n.6, vennero acquistati con contratto di locazione finanziaria (leasing) del 12/05/2005, come si evince dalla documentazione fornitami brevi manu dal Curatore Dr. Corrado di MICHELE, al quale spetta l'onere di stabilire la misura dell'inserimento nella massa fallimentare in base al citato contratto di leasing. Per cautela, in questa fase, ho considerato a favore della procedura fallimentare l'intero valore venale attuale del descritto complesso tecnologico. Per completezza d'informazione riferisco che l'art.2 del richiamato contratto di locazione finanziaria N.1134785, sottoscritto il 12/5/205 dall'utilizzatore e

dalla concedente Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A, prevedeva una durata della locazione finanziaria di 60 mesi a partire dal giorno della sottoscrizione, da parte dell'utilizzatore, della dichiarazione di ricevimento e constatazione dei beni. Il suddetto art.2 precisava, altresì, che *“Alla scadenza la locazione finanziaria cesserà di diritto, senza bisogno di disdetta.”*

PARTE SECONDA

§. 2 Lottizzazione dei beni mobili.

Dovendo di seguito attribuire ai beni mobili innanzi riassunti un valore di mercato, non vi sono limiti alla lottizzazione degli stessi. Nel senso che la Curatela, previa autorizzazione della S.V.I., potrà piazzare sul mercato i suddetti beni mobili, anche singolarmente, nei modi e nei termini di legge.

Tuttavia, per non stravolgere la destinazione d'uso del complesso aziendale, suggerisco, come sempre, l'accorpamento dei beni strumentali. Anzi, sotto quest'ultimo aspetto, l'ideale sarebbe predisporre la vendita all'asta dell'intero complesso industriale, costituito, come già precisato, sia da beni immobili, sia da beni mobili.

Nelle more del perfezionamento della vendita all'asta, qualora ritenuto conveniente per la procedura fallimentare, si potrebbe affittare l'intero complesso industriale senza stravolgere il tipo di destinazione d'uso.

Sarà la Curatela, ed in ultima analisi la S.V.I., a decidere lo strumento commerciale e/o la vendita dei beni immobili e mobili, il più vantaggioso possibile per la presente procedura fallimentare.

PARTE TERZA

§. 3.0 Considerazioni tecnico-economiche e criteri estimativi.

La valutazione di un bene economico richiede, necessariamente, la sua conoscenza e lo scopo pratico della stima, questo per individuare l'aspetto economico sotto il quale esso deve essere valutato.

Un bene economico, nello stesso momento, può avere valori differenti solo se cambia l'aspetto economico; nel momento in cui quest'ultimo è stato individuato, fra tutti i possibili valori, verrà scelto quello che ha maggiori probabilità di verificarsi.

Nell'accezione comune, per azienda industriale s'intende un "*sistema complesso*", in continuo divenire nell'ambiente economico, sociale e politico, operante in condizioni di equilibrio dinamico dal punto di vista economico e finanziario.

Nella fattispecie il cosiddetto "*sistema complesso*" è costituito da beni immobili e mobili finalizzati in termini probabilistici alla produzione di un reddito.

A questa definizione di azienda industriale (sistema complesso) corrisponde una vasta gamma di criteri estimativi, normalmente adottati da noi periti per la valutazione degli opifici comprensivi di macchinari.

I metodi estimativi da prendere in considerazione devono inglobare, nei limiti del possibile, tutti i parametri che intervengono nella valutazione dei beni immobili e mobili. La personale pluriennale esperienza professionale maturata nello specifico settore peritale e l'oculata determinazione di tali parametri estimativi, riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del più probabile valore di mercato.

A questo punto, risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta. In altri termini il valore stimato deve coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per gli impianti e per le macchine operatrici i principali fattori estimativi da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono: la loro epoca di costruzione, lo stato manutentivo dovuto al noto fermo di produzione ed il loro necessario adeguamento.

Inoltre, nella valutazione delle macchine operatrici occorre considerare l'aspetto evolutivo dei sistemi di produzione, sempre più sofisticati e sempre più calzanti alle particolari catene di assemblaggio.

Celle frigorifere

Un discorso a parte meritano le celle frigorifere le quali, sebbene costituite da singoli pannelli isolanti teoricamente smontabili, in gran parte sono assemblate in pianta stabile, con sigillature dei giunti. Ciò implica che l'eventuale smontaggio dei pannelli isolanti ed il rimontaggio degli stessi in altri luoghi, con nuove sigillature dei giunti tra pannelli adiacenti e sigillatura dei giunti tra i pannelli ed il piano pavimento, avrà un costo tale da sconsigliare lo smontaggio delle celle frigorifere in questione.

Il valore venale da me attribuito alle singole celle si riferisce al valore intrinseco *in situ*.

Tutto ciò precisato, il metodo estimativo che nella fattispecie la dottrina economica aziendale e la prassi professionale suggerisce è il cosiddetto metodo patrimoniale infra descritto.

§. 3.1 Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale consiste nell'inventariare i vari beni, nel fornire le loro caratteristiche tecnico-economiche, l'effettiva consistenza, i valori unitari attualizzati e, quindi, nel fornire i valori venali attualizzati di ciascun bene. La somma aritmetica dei singoli valori così ottenuti rappresenta il patrimonio aziendale cercato.

Per la descrizione e l'effettiva consistenza dei singoli beni immobili dovrà farsi riferimento alla procedura/e esecutiva/e così come giustamente suggerito dalla Curatela Fallimentare.

Per la descrizione e l'effettiva consistenza dei singoli beni mobili rimando al prospetto accluso alla presente sotto il n.6.

§. 3.2 Criterio generale per la stima delle macchine operatrici, attrezzature e beni mobili in generale

Per la valutazione di quest'ultimi beni ho fatto riferimento ai valori venali medi a nuovo. Ho tenuto conto degli opportuni coefficienti di deprezzamento funzione dell'anno di costruzione, della vita media e dello stato effettivo di manutenzione riscontrato durante le operazioni peritali. Ho tenuto conto, infine, dell'effetto predominante di svalutazione secondo il quale

tutte le macchine, anche se di pochi anni di vita lavorativa, deprezzano in maniera sensibile rispetto al valore a nuovo. Tant'è che un imprenditore, a parità di prezzo e caratteristiche tecniche, preferirebbe comunque acquistare una macchina nuova di fabbrica con tutte le agevolazioni fiscali possibili ed immaginabili, e con tutte le possibilità di accesso ai contributi statali.

Tutto ciò premesso e precisato, nella tabella estimativa acclusa alla presente sotto il n. 6, ho riportato i più probabili valori venali attuali dei beni mobili, aventi un valore complessivo di **€.450.000,00##** al netto dell'I.V.A., riferito all'attualità.

Riferisco, altresì, che al momento non vi sono da sostenere costi di rimozione e/o smaltimento di materiali.



CONCLUSIONI

Ispezionati i luoghi, ispezionati gli impianti, le attrezzature, i macchinari, materie ed automezzi prevalentemente esistenti all'interno dell'Opificio con sede in San Paolo di Civitate (FG), ispezionati i macchinari rinvenuti nella zona industriale di Termoli presso lo stabilimento della Società " , ispezionata l'autovettura di marca Ford modello Focus 1800 diesel parcheggiata nel piazzale scoperto dell'Officina "Cenci" di Termoli, effettuate tutte le occorrenti indagini peritali anche presso il Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.), Ufficio Provinciale di Foggia, consultata la documentazione fornitami *brevi manu* dal Curatore Fallimentare Dott. Corrado di MICHELE, esperite accurate indagini di mercato dei beni mobili oggetto di stima, rassego le seguenti conclusioni:

1. Avendo attribuito un valore di mercato a ciascuno dei numerosi beni mobili oggetto di stima, non vi sono limiti alla lottizzazione degli stessi. Nel senso che la Curatela, previa autorizzazione della S.V.I., potrà piazzare sul mercato i suddetti beni mobili, anche singolarmente, nei modi e nei termini di legge. Tuttavia, per non stravolgere la destinazione d'uso del complesso aziendale, suggerisco, come sempre, l'accorpamento dei beni strumentali. Anzi, sotto quest'ultimo aspetto, l'ideale sarebbe predisporre la vendita

all'asta e/o l'affitto temporaneo dell'intero complesso industriale, costituito, come innanzi precisato, sia da beni immobili, sia da beni mobili.

Valutate le dinamiche del mercato specifico, sarà la Curatela, ed in ultima analisi la S.V.I., a decidere lo strumento commerciale più idoneo, ovvero a stabilire se fittare temporaneamente e/o vendere direttamente all'asta i beni immobili e mobili, separatamente o nell'insieme, nella maniera più vantaggiosa possibile per la presente procedura fallimentare.

2. Il più probabile valore di mercato complessivo dei **beni mobili**, consistenti in impianti, attrezzature, macchinari, materie ed automezzi, ammonta ad **€.450.000,00##** (Euro quattrocentocinquantamila/00), I.V.A. esclusa, riferito all'attualità, come si evince dalla tabella estimativa analitica acclusa alla presente sotto il n.6.
3. Per comodità di lettura, riferisco che il valore venale dei **beni immobili**, di cui alla perizia di stima dell'Ing. Michele FESTA redatta il 02/10/2012 nell'ambito della procedura esecutiva N.278/2011 R.G.E. stesso Tribunale di Lucera, ammonta ad **€.2.606.661,00##**
4. Al momento non vi sono da sostenere costi di rimozione e/o smaltimento di materiali.

