

TRIBUNALE DI VICENZA
- SEZIONE FALLIMENTI -

Relazione di stima dei beni mobili di proprietà

della _____, con
sede legale in _____, iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di _____

Perito incaricato:
Iscritto al nr. _____ dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del
Circondario del Tribunale di Vicenza
Revisore Legale iscritto al nr. _____ del Registro dei Revisori Legali
Consulente tecnico del Tribunale di Vicenza al numero _____
C.F. . _____ – P.Iva _____

INDICE

1	OGGETTO E CENNI GENERALI.....	3
2	ANALISI DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE	4
2.1	BENI MOBILI	4
2.2	IMMOBILIZZAZIONI INTANGIBILI	5
3	VALUTAZIONE BENI MOBILI	6
4	VALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	9
5	CONCLUSIONI	10

Il sottoscritto Dott. _____, libero professionista, Revisore Legale al nr. _____ del Registro dei Revisori Legali, iscritto al nr. _____ dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Circondario del Tribunale di Vicenza, con studio in _____

premess

di essere stato nominato perito stimatore per la redazione dell'inventario ex articolo 87 L.F. della _____ con sede legale in _____ al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Vicenza al _____

presenta

la seguente relazione di stima dei beni mobili di proprietà della Fallita.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto il perito, avvalendosi dell'attività di collaboratori, ha effettuato una attenta e dettagliata analisi dei beni e dei rapporti giuridici oggetto della presente perizia ed ha pertanto effettuato le verifiche fisiche ed assunto le informazioni ed i documenti necessari al fine di giungere alle proprie conclusioni. Nella presente relazione vengono riportate le sintesi del lavoro e delle valutazioni effettuate, nonché i criteri ed i principi alla base delle assunzioni dello scrivente, funzionali ad evadere l'incarico ricevuto.

Si precisa che per lo svolgimento dell'incarico conferitogli il sottoscritto perito si è avvalso di tutta la documentazione contabile, nonché delle ulteriori informazioni, messe a disposizione dal Curatore Dott. Cristiano Eberle.

L'elaborato è riferito alla data del 6 dicembre 2017 (ossia alla data della dichiarazione di fallimento): le valutazioni dei beni mobili è avvenuta avendo riguardo alle prospettive di realizzo, tenendo altresì conto delle ragionevoli prospettive di continuità del business in capo alla affittuaria, secondo le motivazioni che verranno addotte nella presente relazione.

1 OGGETTO E CENNI GENERALI

Oggetto della presente relazione di stima sono i beni mobili e le immobilizzazioni intangibili

di proprietà della Fallita.

Per quanto riguarda i beni mobili, gli stessi risultano situati nei due stabilimenti di:

- Sarego (VI), presso l'immobile in locazione, nel quale avveniva l'attività di lavorazione pelli (mappa del sito in allegato B);
- Gambellara (VI) presso l'immobile in locazione, nel quale opera la società _____, in forza del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato con la società _____

il 3 marzo 2015.

Ulteriori beni sono stati inventariati presso terzi e, nello specifico, presso la ditta Storato, avente locali adiacenti all'immobile in cui esercita l'attività la _____, presso _____ in Arzignano (VI).

Le immobilizzazioni immateriali sono rappresentate dall'autorizzazione di emissioni in atmosfera, rilasciata con Decreto numero 2.204 del 7 novembre 2001 dalla Provincia di Vicenza, fino a concorrenza di un utilizzo massimo di solventi di Kg. 145.000 e dalla concessione per piccola derivazione d'acqua pubblica da falda sotterranea ad uso industriale in Comune di Sarego (VI) rilasciata dalla Regione Veneto – Genio Civile di Vicenza – in data 31 marzo 2011.

2 ANALISI DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si riepilogano nei paragrafi che seguono gli elementi caratterizzanti gli items oggetto di valutazione.

2.1 BENI MOBILI

I beni mobili sono rappresentati da tutti i beni della Fallita, riferibili **(i)** a quelli già utilizzati nell'ambito dell'esercizio dell'impresa ed oggi in disuso presso l'immobile in Sarego (VI), **(ii)** a quelli compresi nel ramo d'azienda concesso in affitto alla _____ ed **(iii)** a quelli che risultano presso terzi. Ai fini della presente relazione, essi sono stati riepilogati

nelle seguenti macro categorie: **(i)** arredi, **(ii)** attrezzature, **(iii)** costruzioni leggere, **(iv)** macchinari ed impianti specifici, **(v)** macchinari industriali, **(vi)** macchine ufficio elettroniche, **(vii)** mezzi di trasporto interno, **(viii)** mobili e macchine ufficio.

Lo scrivente, anche con l'ausilio di propri collaboratori, ha effettuato:

- numero 2 accessi in data 7 febbraio 2018 ed in data 26 febbraio 2018 presso i locali in Sarego (VI)
- numero 3 accessi in data 22 febbraio 2018, in data 24 febbraio 2018 e in data 26 febbraio 2018 presso i locali della affittuaria in Gambellara (VI),
- numero 1 accesso in data 24 febbraio 2018 presso i locali della ditta Storato attigui a quelli della affittuaria

Attraverso tali accessi lo scrivente ha accertato l'esistenza, la consistenza e lo stato d'uso dei beni, finalizzati alla definizione del loro valore di realizzo.

Per quanto riguarda i beni di proprietà della Fallita presso altri soggetti terzi individuati mediante verifica del libro cespiti e colloqui con la Legale Rappresentante della Fallita, lo scrivente, avuto riguardo alla numerosità ed alla consistenza dei beni nell'ambito del complessivo valore inventariale, ha provveduto a contattare tali soggetti e ad acquisire documentazione fotografica attestante la consistenza e lo stato d'uso di tali items.

2.2 IMMOBILIZZAZIONI INTANGIBILI

Le immobilizzazioni intangibili sono rappresentate da:

- autorizzazione di emissioni in atmosfera, rilasciata con Decreto numero 2.204 del 7 novembre 2001 dalla Provincia di Vicenza, fino a concorrenza di un utilizzo massimo di solventi di Kg. 145.000;

- concessione per piccola derivazione d'acqua pubblica da falda sotterranea ad uso industriale in Comune di Sarego (VI) rilasciata dalla Regione Veneto – Genio Civile di Vicenza – in data 31 marzo 2011.

Entrambi gli intangibili sono ricompresi nel contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto dalla concedente _____ e la
affittuaria _____ in data 3 marzo 2015 a repertorio numero
del Notaio _____

3 VALUTAZIONE BENI MOBILI

La valutazione dei beni mobili è avvenuta attraverso l'inventariazione fisica e la verifica del loro stato d'uso, di manutenzione e di obsolescenza, finalizzata alla determinazione del valore di liquidazione degli stessi, nell'ambito del fallimento.

L'elencazione dei macchinari è avvenuta per singolo bene, indicando, ove visibile: costruttore, tipo, numero di matricola, anno di fabbricazione, marcatura CE (compatibilmente con l'età del bene e con la presenza di dati e marchio CE sul bene stesso).

L'inventariazione ha evidenziato trattarsi principalmente di macchinari per la lavorazione della pelle (botti di follonaggio e stacker) e attrezzatura varia, oltre che di parti componenti di impianti e macchinari preesistenti smontati ed allocati in maniera indistinta, per la maggior parte dei quali non sussiste alcuna prospettiva di impiego in ambito produttivo e, quindi, di realizzo.

I valori attribuiti sono stati determinati secondo il prezzo attualmente praticato nel mercato dell'usato con riferimento a beni analoghi, tenendo conto del presumibile costo storico di acquisizione, dello stato d'uso e manutenzione, dell'eventuale vetustà ed obsolescenza tecnologica maturata e della rispondenza o meno alle normative di sicurezza, nonché

dell'appetibilità dei beni nell'ambito del mercato. Lo scrivente ha ritenuto congruo attestare le valutazioni su criteri prudenziali, considerata l'attuale dinamica del mercato, nonché le condizioni particolarmente favorevoli praticate in caso di acquisto di beni nuovi. Detta indicazione di valori è mirata al realizzo dei beni in un'ottica liquidatoria, ipotesi che deve considerare notevoli costi per il ripristino (soprattutto per le parti componenti smontate ed allocate in maniera indistinta nell'immobile in Sarego), riordino, pulizia e trasporto. A ciò va aggiunto il costo per il rilascio delle certificazioni di conformità e della documentazione tecnica prevista a corredo di macchinari ritenuti commercialmente validi ma sprovvisti di marcatura CE e relativa documentazione tecnica (libretti d'uso e manutenzione) obbligatoria in caso di vendita. A tal proposito si precisa che lo scrivente non è riuscito a verificare sistematicamente la presenza di detta documentazione, in quanto non disponibile.

Con riferimento ai beni compresi nell'azienda concessa in affitto alla sottoscritto perito ha indicato una valutazione che approssima il valore corrente di utilizzo, in considerazione del fatto che tali beni sono impiegati nell'ambito del processo produttivo unitamente ad altri assets derivanti da un ulteriore contratto di affitto di ramo d'azienda con un terzo soggetto.

Come sopra riferito, per quanto riguarda i beni presenti nell'immobile in Sarego (VI), lo scrivente, ad eccezione dei beni individuabili e ritenuti in grado di poter essere riutilizzati in ambito produttivo (in primis una botte di follonaggio), non ha indicato alcun valore di stima, in quanto l'eventuale ricavo derivante dai componenti recuperabili (comunque difficilmente vendibili) non consente ragionevolmente di far fronte ai costi di gestione logistica.

In calce ad ogni macchinario è stato specificato se provvisto o meno della marcatura CE. Si precisa che i macchinari installati o immessi sul mercato prima dell'entrata in vigore della direttiva macchine (DPR 459/96) possono risultare privi di marcatura CE, pur essendo stati

oggetto di interventi di adeguamento alle normative di sicurezza. Ad ogni buon conto, si ribadisce che in caso di vendita ogni macchinario (comprese le scaffalature, i sistemi di sollevamento ed i mezzi di trasporto interno) dovrà essere corredato da relativa documentazione tecnica e certificazione di conformità. Per i beni considerati non a norma perché privi di marcatura CE nonché dei principali dispositivi di sicurezza previsti dalle normative vigenti (IST 85, 87, 124, 134, 136, 137, 138, 139, 142, 143, 146, 147, 162, 164, 166, 168, 189, 194, 202, 203, 204, 206, 207) è stato indicato un valore di recupero. Sarà compito dell'acquirente/utilizzatore aggiornare la propria valutazione dei rischi ex articolo 17, D.Lgs. 9 aprile 2008 nr.81, individuando i rischi introdotti dalla macchina/attrezzatura acquistata, nonché le relative misure di prevenzione e protezione.

Per quanto riguarda arredi ed elettronica di consumo, lo scrivente ha effettuato una valutazione a corpo, avendo riguardo alle ragionevoli prospettive di realizzo.

I valori attribuiti ai beni sono sintetizzabili, con evidenza dello stabilimento di riferimento, come segue:

Tipologia beni	Sarego	Gambellara	c/o terzi	Totale
Arredi				
Attrezzature				
Costruzioni leggere				
Macchinari ed imp. specifici				
Macchinari industriali				
Macchine ufficio elettroniche				
Mezzi di trasporto interno				
Mobili e macchine ufficio				
Totale				

Si rinvia **(i)** all'allegato B per quanto riguarda il lay out dello stabilimento produttivo di Sarego elaborato in sede inventariale con riferimento ai principali cespiti inventariati e con l'indicazione del codice fotografico; **(ii)** all'allegato C per l'inventario valorizzato dei beni mobili di Sarego, Gambellara e presso terzi; **(iii)** all'allegato D per i rilievi fotografici dei beni inventariati di Sarego; **(iv)** all'allegato E per i rilievi fotografici dei beni inventariati di

Gambellara.

4 VALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali oggetto di valutazione riguardano la concessione per piccola derivazione d'acqua pubblica ad uso industriale e l'autorizzazione di emissione in atmosfera.

La concessione per piccola derivazione d'acqua pubblica è riferibile all'immobile in Sarego (VI) e risulta oggi compresa nell'ambito degli assets costituenti il ramo d'azienda concesso in affitto alla . Unipersonale (benché l'affittuaria non ne possa di fatto

disporre, stante il fatto che la propria sede legale ed operativa è nel Comune di Gambellara).

Lo scrivente rileva che il valore di tale concessione è correlato all'immobile e che pertanto, alla luce degli obiettivi della presente perizia e degli elementi raccolti, essa non ha alcun autonomo valore di realizzo in seno al Fallimento.

Le autorizzazioni alle emissioni in atmosfera vengono rilasciate dalla Provincia competente a seguito di domanda e di successivo iter autorizzativo, attraverso cui si verificano le condizioni di esercizio dell'attività e si definiscono i parametri entro cui il soggetto autorizzato può operare. Ad oggi non risulta alcun loro contingentamento. Nel territorio in cui opera la Società è prassi corrente considerare il valore delle emissioni in atmosfera nell'ambito del valore di avviamento complessivamente attribuibile ad aziende od a rami di esse. Non sussiste pertanto alcun mercato autonomo per tali autorizzazioni, né lo scrivente ha rilevato transazioni comparabili a cui fare riferimento. Ai fini della presente relazione, non viene quindi attribuito alcun autonomo valore di realizzo all'autorizzazione di emissione in atmosfera della Fallita.

Considerata la sopra citata prassi, nonché i criteri di valutazione adottati nella presente relazione, lo scrivente rileva che, stante il Fallimento della Società e l'andamento economico

della affittuaria documentato dai bilanci acquisiti, non è quantificabile alcun saldo a titolo di avviamento e che l'eventuale valore realizzabile a tale titolo in sede di Fallimento verrà a dipendere principalmente da sinergie speciali ed indivisibili conseguibili da uno o più soggetti acquirenti, qui non stimabili alla luce degli obiettivi peritali.

5 CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto esposto, lo scrivente attesta che il valore complessivo degli assets oggetto della presente relazione può essere così rappresentato:

- Euro _____ riferito ai beni mobili;
- Euro _____ riferito agli intangibili.

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico professionale affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge ed ai principi della tecnica professionale.

Vicenza, lì 4 luglio 2018

Il perito