

TRIBUNALE DI FERMO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO della Società

**"--- omissis --- in
liquidazione"**

con sede in via Bore Tesino n°16 a Grottammare (AP)

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Marzialetti

Curatore Avv. Nicolini Germano

Procedura N. 2 / 2023

RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI MOBILI
Del Consulente Tecnico ing. Alessandro Mazzoni

**Via Piero della Francesca 23 – Porto San Giorgio
Tel. +39.340.6445463**

E-mail certificata: alessandro.mazzoni@ingpec.eu

Cod. Fisc. MZZLSN75C06D542N

**N. 244 A dell'Albo degli Ingegneri Provincia di Fermo
N.89 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Fermo**

Il sottoscritto dott. Ing. Alessandro Mazzoni iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Fermo il 4 dicembre 2003 al numero 89 categoria ingegneri, è stato incaricato dal avv. Germano Nicolini in qualità di Curatore, di redigere la perizia di stima dei beni mobili in genere afferenti alla società in epigrafe. La stima originaria avente quale oggetto la descrizione e la valutazione dei beni mobili della società --- omissis ---, era stata eseguita dal sottoscritto nell'ambito del procedimento di concordato preventivo n° 2/2020.

Oggetto della stima sono:

- Arredi d'ufficio
- Attrezzature
- Automezzi
- Macchine elettroniche
- Macchinari e impianti industriali
- Rimanenze di magazzino

Scopo della stima

Lo stima è originata dalla necessità del Curatore di:

- valutare i beni mobili della --- omissis --- nell'ipotesi di vendita atomistica degli stessi in assenza della componente immobiliare (valutazione in ottica di realizzo) alla data di inventario e alla scadenza del contratto di affitto di azienda (31/12/2024).
- valutare i beni mobili nell'ipotesi di vendita dell'intero comparto aziendale comprensivo delle porzioni di immobile in cui si svolge effettivamente ad oggi l'attività produttiva della società --- omissis --- (valorizzazione d'uso).

Si fa presente che ad oggi è ancora pendente il contratto di affitto di azienda stipulato dalla --- omissis --- con la --- omissis --- (scadenza del

contratto 31/12/2024) e che comprende una porzione degli immobili, i beni mobili strumentali ed una parte delle rimanenze di magazzino individuati nell'elenco allegato al contratto sotto la lettera "B";

Pertanto, il sottoscritto ha proceduto a valutare i beni mobili strumentali afferenti alla società --- omissis ---S.r.l. secondo due ipotesi distinte:

Ipotesi 1: stima dei beni mobili in caso di vendita fallimentare dei singoli beni (vendita atomistica) con l'azienda non più in funzionamento. La stima (valorizzazione di realizzo) deve essere eseguita considerando l'assenza dell'immobile.

Ipotesi 2: stima dei beni mobili in ipotesi di cessione totale del ramo di azienda con possibilità di usufruire dello stesso immobile in cui opera attualmente --- omissis --- (o una porzione dello stesso che mantenga però inalterata la funzionalità dell'impiantistica ad esso connesso). Tale valorizzazione (valorizzazione d'uso) è stata elaborata dal sottoscritto in funzione alla situazione aziendale presente alla data dell'inventario e cioè con la totalità dei macchinari presenti in azienda ma proiettata alla data di termine del contratto di affitto (31/12/2024).

Pertanto il sottoscritto, ing. Alessandro Mazzoni dopo aver svolto gli accertamenti del caso, eseguiti i sopralluoghi necessari, effettuato i dovuti controlli e consultato i documenti e le scritture contabili, alla luce degli elementi e dei dati di fatto emersi, provvede a redigere la relazione di stima che segue.

INDICE

1 INTRODUZIONE	pag. 5
1.1 Espletamento dell'incarico	pag. 6
1.2 Documentazione utilizzata	pag. 6
1.3 Beni mobili strumentali non di proprietà	pag. 6
1.4 Beni mobili strumentali di proprietà	pag. 7
2 STIMA BENI MOBILI	pag. 8
2.1 Controlli propedeutici alla stima	pag. 9
2.2 Criteri di stima adottati	pag. 9
2.3 Beni in leasing	pag. 13
2.4 Rifiuti speciali	pag. 13
2.5 Rimanenze di magazzino	pag. 14
3 CONCLUSIONI	pag. 16

1 INTRODUZIONE

La società --- omissis --- è stata costituita il 26/11/2008 e si occupa delle lavorazioni di trattamento e finissaggio dei capi di abbigliamento e prodotti tessili in genere.

Secondo le indicazioni fornite dal legale rappresentante i beni mobili della società oggetto della presente perizia sono confinati esclusivamente nello stabilimento sito in Grottammare in via Bore Tesino n°16.

Ad oggi è in essere un contratto di affitto di azienda nei confronti della società --- omissis --- (contratto stipulato in data 07/02/2020 e rinnovato mediante atto modificativo ed integrativo il 06/02/2023), finalizzato a garantire la continuità nell'esercizio aziendale in attesa della vendita definitiva.

Si fa presente che le attività dell'azienda affittuaria si svolge nello stesso capannone industriale di proprietà della concedente.

La valutazione dei beni, è stata effettuata secondo i criteri indicati nel seguito della presente perizia utilizzando le indicazioni documentali fornite dalla società ma soprattutto sulla base degli inventari analitici effettuati presso lo stabilimento produttivo in cui si è provveduto alle verifiche fisiche dei beni oggetto di stima. Alcuni beni sono stati considerati senza valore (SV) nella presente perizia nel caso in cui il bene fosse in uno stadio di obsolescenza/deterioramento tale da pregiudicarne totalmente il suo utilizzo o la successiva vendita di realizzo.

1.1 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Le attività peritali sono iniziate il 2 agosto 2023 con il sopralluogo presso la sede operativa della società in epigrafe. In tale occasione alla presenza del Cancelliere Massimo Ubaldi, del legale rappresentante della --- omissis --- dott. --- omissis --- e del Curatore avv. Germano Nicolini si è proceduto all'inventariazione fisica dei beni mobili presenti all'interno della sede e indicati dal legale rappresentante della società come beni di proprietà. Durante il corso delle operazioni di inventariazione e di verifica dei beni mobili, si riteneva di non apporre alcuna targhetta identificativa sui beni in quanto veniva ritenuta esaustiva l'attività di rilievo fotografica condotta.

1.2 DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Per svolgere il presente incarico il sottoscritto ha utilizzato la seguente documentazione:

- perizia di stima realizzata dal sottoscritto nell'ambito del concordato preventivo della --- omissis --- (proc. N°2/2020) e depositata dal Commissario Giudiziale dott. Andrea Mattiozzi;
- atto modificativo ed integrativo del contratto di affitto di azienda del 06/02/2023 tra --- omissis --- e --- omissis ---;

1.3 BENI MOBILI STRUMENTALI NON DI PROPRIETÀ' DELLA ITACLAB

Nel corso dell'inventario il legale rappresentante ha indicato la presenza di beni mobili, comunque di modesto valore, di proprietà non della società ma dei relativi soci. Tali beni non sono stati inseriti nell'inventario e nel report fotografico.

Inoltre sono stati esclusi dal presente inventario tutti i beni acquistati dall'affittuaria --- omissis ---.

1.4 BENI MOBILI STRUMENTALI DI PROPRIETÀ'

L'entità patrimoniale complessiva della società, relativa ai soli beni mobili oggetto di stima, viene esaustivamente determinata nell'inventario testualmente riprodotto dallo specifico allegato introdotto nella presente perizia e che riguarda in dettaglio:

- Allegato n° 1 – Inventario quotato dei beni mobili di proprietà della società con indicazione della corrispondente valorizzazione di stima in ipotesi di realizzo (vendita atomistica) alla data di inventariazione.

Lo stato effettivo di conservazione e la consistenza dei beni vengono illustrati dall'ampia documentazione fotografica presente nell'Allegato n° 2.

Con riferimento specifico all'entità dei beni mobili strumentali, lo scrivente all'interno del proprio elaborato peritale ha proceduto a suddividere i vari cespiti attraverso l'associazione di una determinata categoria omogenea come di seguito richiamata.

Macchinari (MAC): macchine industriali utilizzate per l'attività produttiva;

Attrezzature varie (ATT): beni utili per lo svolgimento dell'attività come ad esempio: piccoli attrezzi di lavoro, carrelli elevatori, scaffalature varie ecc.

Mobilia e arredamento per ufficio (MOB): beni presenti negli uffici aziendali comprendenti tutta la mobilia della società.

Attrezzature e macchine elettroniche per ufficio (AE): beni presenti negli uffici comprendenti le macchine elettriche ed elettroniche come i PC, monitor, calcolatrici ecc.

Automezzi (AUT): veicoli adibiti per il trasporto di persone o cose intestati alla Itaclab;

Impianti (IMP): impianti tecnici presenti in azienda.

Per tutti i beni in allegato vengono riportati i seguenti dati:

-Progressivo (N° Inv.): numerazione progressiva associata alla fase di inventariazione e relativa quantità;

-Foto: numero identificativo relativo alla documentazione fotografica;

-Numero inventario interno: numero di riferimento del bene presente nei contratti di affitto e libro dei cespiti (dove disponibile la corrispondenza);

-Descrizione: descrizione della tipologia del bene;

-Costruttore, Modello, Matricola e Anno di costruzione: dove risultavano rilevabili tali dati;

-CE: eventuale presenza della marcatura di conformità CE;

-Note: ulteriori informazioni relative al bene;

2 STIMA DEI BENI MOBILI

La perizia di stima dei singoli beni di cui all'allegato 1 è stata effettuata con riferimento alla situazione aziendale alla data di inventariazione dei beni (Agosto 2023).

2.1 CONTROLLI PROPEDEUTICI ALLA STIMA

Al termine del lavoro di inventariazione il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei controlli tra i beni riscontrati e l'inventario precedentemente effettuato in occasione del Concordato Preventivo (procedura n°2/2020) eseguito a gennaio 2023. Si fa presente che non sono state rilevate variazioni con riferimento agli inventari eseguiti.

2.2 CRITERI DI STIMA ADOTTATI

BENI MOBILI STRUMENTALI

In sede di stima il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

-Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita

-Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato

Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnica-infortunistica, l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

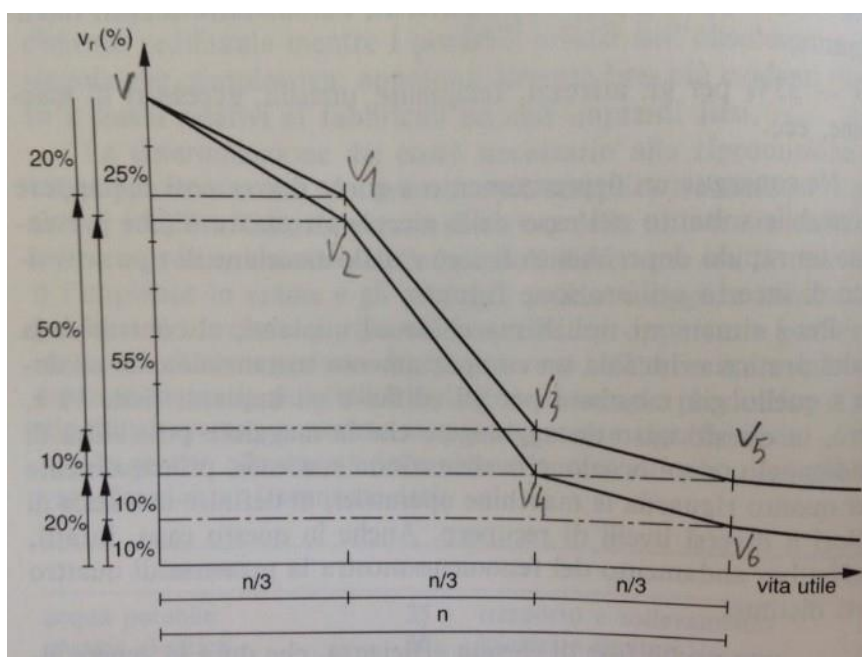
Il sottoscritto nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) Il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;

- b) Il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) L'anno di costruzione/produzione del bene;
- d) Il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) Il grado di obsolescenza funzionale;
- f) L'anno di acquisto e la vita residua del bene;
- g) La presunzione, all'esito dell'esclusivo esame visivo, del rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica.

Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

Per quanto riguarda la stima di impianti o macchinari speciali di difficile reperimento sul mercato il sottoscritto ha utilizzato delle curve di svalutazione in funzione della vita utile e del valore iniziale d'acquisto (vedi grafico sottostante tratto dal libro "Estimo Industriale" di M. Orefice).



Si rileva inoltre che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestare la piena funzionalità, né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico).

Per una migliore comprensione e condivisione dei valori di stima attribuiti ai macchinari, occorre considerare che dal 21 settembre 1996 la commercializzazione di macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (ad oggi abrogato e sostituito dal D.lgs. n.17 del 27.01.2010), mentre le macchine immesse sul mercato antecedentemente a questa data non sono marcate CE; di conseguenza il macchinario NON MARCATO CE non solo è più vetusto ma potrebbe richiedere, per una nuova commercializzazione, adeguamenti alle normative di sicurezza che sotto l'aspetto economico risulterebbero più onerosi. L'aspetto sicurezza, di importanza primaria, ha comportato negli anni una penalizzazione nelle compravendite di MACCHINARI NON MARCATI CE rispetto a quelli MARCATI CE, ben oltre l'aspetto vetustà. Le indicazioni per l'adeguamento in sicurezza dei macchinari non sono incluse nella presente perizia di stima, esulando tale aspetto dall'incarico ricevuto.

Per quanto concerne la valutazione di realizzo dei beni mobili il sottoscritto ha tenuto conto di una forte svalutazione degli stessi rispetto alla situazione di continuità aziendale per i seguenti motivi:

- la maggior parte dei beni mobili qui stimati sono specifici per l'attività svolta dove assumono un valore in riferimento anche all'utilità generata. Nel momento in cui devono essere alienati tramite asta giudiziaria subiscono un notevole deprezzamento in quanto merce difficilmente commercializzabile;

- molti dei beni stimati hanno un software di gestione per l'automazione realizzato su specifica della --- omissis ---stessa; se tale aspetto non influisce in maniera sostanziale sulla valorizzazione in continuità, nel caso di vendita fallimentare genera una notevole svalutazione;
- impianti o macchinari complessi, per essere venduti separatamente devono subire operazioni di smontaggio che ne riducono il valore rispetto alla soluzione di continuità aziendale svolta nell'attuale immobile;
- in generale le transazioni in campo fallimentari determinano una riduzione del valore del bene attorno al 30% se confrontato con merce venduta nel normale mercato dell'usato.

VEICOLI

Per quanto riguarda la stima dei veicoli (categoria AUT sull'allegato 1) gli stessi sono stati stimati dal sottoscritto facendo riferimento allo stato in cui si trovavano al momento dell'inventario, con particolare riferimento allo stato degli interni e della carrozzeria, al chilometraggio e alle revisioni effettuate.

Dove possibile per la loro valutazione si è fatto riferimento al loro valore di mercato sulla base delle quotazioni fornite da operatori specializzati.

BENI MOBILI IMMATERIALI

L'ipotesi fallimentare non attribuisce alcun valore a tale tipologia di beni in quanto trattandosi di software di proprietà non è consentita la vendita a terzi. Visto che non esistono acquisti di software nel periodo recente di attività dell'azienda (acquisti di software ancora da ammortizzare) anche la valorizzazione d'uso in ipotesi di continuità relativa al software è posta dal sottoscritto pari a zero.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si è proceduto a suddividerli in due categorie: impianti generici ed impianti specifici.

Gli impianti generici (impianto elettrico completo di cabine elettriche, impianto acqua, aria compressa, riscaldamento/raffrescamento, illuminazione, antincendio, allarme, telefonico ed il montacarichi) definiti come impianti compatibili con qualunque destinazione d'uso dell'immobile, anche alla luce delle linee guida contenute nella circolare dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Catasto n° 2/E del 1° febbraio 2016, essendo strutturalmente connessi all'immobile e difficilmente asportabili da esso, non vengono inventariati tra i beni mobili oggetto della presente perizia quanto piuttosto considerati parte integrante dell'immobile stesso.

Gli impianti specifici dell'attività di lavanderia (impianto di depurazione, generazione vapore, gas metano di ausilio ai macchinari, evacuazione fumi/polveri, distribuzione prodotti e quello di trattamento acque) sono stati inventariati e quindi stimati nella presente valutazione dei beni mobili.

2.3 BENI IN LEASING

Ad oggi non risultano pendenti contratti di leasing per la --- omissis ---.

2.4 RIFIUTI SPECIALI

In azienda sono presenti rifiuti che richiedono lo smaltimento speciale secondo la classificazione CER. Tali rifiuti sono stati generati con l'impianto di

depurazione delle acque utilizzate nell'impianto produttivo e sono stivati nei due cassoni metallici illustrati nelle foto sottostanti.



Si ritiene che il costo di smaltimento dei rifiuti sopra citati (stimato in 2000/3000 €) possa essere totalmente compensato dal valore di tutti i rottami metallici presenti in azienda. L'entità di tali rottami consistente in macchinari dismessi, attrezzature fuori uso e rottami metallici veri e propri è considerevole: la loro posizione non è circoscritta ad una zona ben precisa dell'area industriale ma dislocata sia all'interno che all'esterno della stessa in molteplici aree. Per poter eseguire una stima più dettagliata di tali rottami sarà necessario contattare una società specializzata nel ritiro che contestualmente possa effettuare anche una loro quantificazione in termini di peso: --- omissis --
-non dispone infatti di alcun sistema atto a poter pesare tali rottami.

2.5 RIMANENZE DI MAGAZZINO

Le rimanenze di magazzino riguardano accessori per l'abbigliamento tessile, capi di abbigliamento e tessuti come risulta dall'inventario specifico riportato qui nell'immagine sottostante (per le foto fare riferimento all'allegato 4).

Nel dettaglio tali rimanenze sono state suddivise in lotti omogenei in base alla categoria di appartenenza:

- lotto 1: beni facenti parte del contratti di affitto di azienda tra --- omissis ---e Green Lab, è costituito da prototipi e campioni utilizzati dall'azienda nel corso degli anni per l'attività di Ricerca e Sviluppo;

- lotto 2: fanno parte di questo lotto articoli logati (da distruggere secondo gli accordi dei clienti) assieme a tessuti ed accessori vari;

-lotto 3: abbigliamento da campionario non assortito nelle taglie;

- lotto 4: abbigliamento non assortito nelle taglie e per lo più fallati.

L'elenco sottostante riporta la valutazione delle rimanenze secondo le due ipotesi descritte a pagina 3 della presente perizia.

N° INVENTARIO	LOTTO	DESCRIZIONE	FOTO	NOTE	QUANTITA'	IPOTESI 1: VALUTAZIONE A CORPO IN IPOTESI DI REALIZZO	IPOTESI 2: VALUTAZIONE A CORPO IN IPOTESI DI VENDITA RAMO AZIENDA
533	1	FINISSAGGIO	641 637 636 633 630 489	Fa parte del contratto di affitto di azienda	Circa 5000 capi	€ 7.500,00	€ 11.000,00
534	2	ARTICOLI VARI NO LOGO	658 657 605 604			€ 9.000,00	€ 12.500,00
535	2	ARTICOLI VARI LOGATI	603 592	Da rottamare		€ 0,00	€ 0,00
536	3	MODELLI	619		Circa 700 capi	€ 1.000,00	€ 1.500,00
537	4	SECONDA SCELTA	800-801-802-803		Circa 1500 capi	€ 2.000,00	€ 3.000,00
TOT.						€ 19.500,00	€ 28.000,00

3 CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T. Ing. Alessandro Mazzoni è pervenuto alla conclusione che possa attribuirsi ai beni mobili, nelle condizioni descritte, il seguente valore nell'ipotesi di vendita atomistica degli stessi (valorizzazione di realizzo):

CATEGORIE	DESCRIZIONE	VALORIZZAZIONE DI REALIZZO
ATT	ATTREZZATURE	€ 45.657,50
MAC	MACCHINARI	€ 206.662,00
AE	ATT. ELETTRONICHE UFFICIO	€ 8.632,00
IMP	IMPIANTI	€ 17.310,00
MOB	ARREDI MOBILIO	€ 14.169,00
AUT	VEICOLI	€ 6.000,00
TOT		€ 298.430,50

Si ricorda che in tale ipotesi tutti i beni riferiti ad impianti specifici distribuiti sull'intero immobile e quindi non separabili dallo stesso sono stati valorizzati dal sottoscritto con importo pari a zero.

E quindi il valore complessivamente attribuibile ai beni visionati ed appartenenti alla società --- omissis --- in caso di vendita fallimentare dei singoli beni sia di 298.430,50 € (prima ipotesi). Nel caso la vendita sia effettuata a gennaio 2025 (scadenza contratto di affitto ramo di azienda) tenendo conto della vita media e del grado di obsolescenza degli impianti e degli altri beni mobili periziati, il sottoscritto ritiene sia applicabile un coefficiente di svalutazione pari al 3% e pertanto il valore complessivo ammonti a 289.477,5 €.

Nel caso della seconda ipotesi, relativa cioè alla vendita dell'intero comparto aziendale assieme a tutti gli impianti (compresi quelli distribuiti sull'immobile) appurato a seguito dei sopralluoghi e dei controlli inventariali che nulla è cambiato rispetto a quanto periziato in occasione della procedura di concordato preventivo (procedura n°2/2020), il sottoscritto

ritiene che la stima ad oggi rimanga immutata ed equivalente a quella in ipotesi di continuità aziendale svolta nello stesso stabilimento in cui opera attualmente la società.

E quindi il valore complessivamente attribuibile ai beni visionati ed appartenenti alla società --- omissis --- in caso di cessione totale dell'azienda con possibilità di usufruire dello stesso immobile in cui opera attualmente --- omissis ---(o una porzione dello stesso che mantenga però inalterata la funzionalità dell'impiantistica ad esso connesso) sia di 612.320,00 € (seconda ipotesi). Nel caso la vendita sia effettuata a gennaio 2025 (scadenza contratto di affitto ramo di azienda) tenendo conto della vita media e del grado di obsolescenza degli impianti e degli altri beni mobili periziati, il sottoscritto ritiene sia applicabile un coefficiente di svalutazione pari al 3% e pertanto il valore complessivo ammonti a 593.950,4 €.

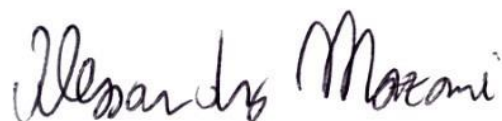
Per quanto riguarda le rimanenze di magazzino il sottoscritto ritiene che la valorizzazione delle stesse sia pari a 19.500,00 € in ipotesi di realizzo e di 28.000,00 € nel caso di cessione totale dell'azienda (valorizzazione di uso).

N° INVENTARIO	LOTTO	DESCRIZIONE	FOTO	NOTE	QUANTITA'	IPOTESI 1: VALUTAZIONE A CORPO IN IPOTESI DI REALIZZO	IPOTESI 2: VALUTAZIONE A CORPO IN IPOTESI DI VENDITA RAMO AZIENDA
533	1	FINISSAGGIO	641 637 636 633 630 489	Fa parte del contratto di affitto di azienda	Circa 5000 capi	€ 7.500,00	€ 11.000,00
534	2	ARTICOLI VARI NO LOGO	658 657 605 604			€ 9.000,00	€ 12.500,00
535	2	ARTICOLI VARI LOGATI	603 592	Da rottamare		€ 0,00	
536	3	MODELLI	619		Circa 700 capi	€ 1.000,00	€ 1.500,00
537	4	SECONDA SCELTA	800-801-802-803		Circa 1500 capi	€ 2.000,00	€ 3.000,00
TOT.						€ 19.500,00	€ 28.000,00

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Porto San Giorgio 24/ago/2023

Ing. Alessandro Mazzoni



ALLEGATI

Allegato n° 1: Inventario valorizzato dei beni mobili strumentali

Allegato n° 2: archivio fotografico inventario dei beni

Allegato n° 3: modifica ed integrazione contratto affitto di azienda

Allegato n° 4: archivio fotografico rimanenze di magazzino