

Tribunale di Piacenza
Sezione Fallimentare



Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Stefano Aldo Tiberti

Curatrice: Avv. Maria Teresa Lattanzi

PERIZIA DI STIMA DEI BENI DI COMPENDIO DELLA PROCEDURA

Il sottoscritto Dott. Ing. Augusto Bottioni, nato a [REDACTED]

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 635, è stato nominato come perito per la stima dei beni di compendio della procedura di Fallimento N. 33/2019 R.F. – presso il Tribunale di Piacenza, della Società [REDACTED] in fallimento con sede in Castelvetro Piacentino [REDACTED] iscritta al REA al n. 0156991 del 01/04/2003.

Il sottoscritto redige la stima del valore dei beni mobili, mobili registrati e beni strumentali della suddetta [REDACTED] (nel seguito denominata [REDACTED] in custodia ed uso alla ditta [REDACTED] presso la sede operativa di Castelvetro Piacentino, [REDACTED] Il capannone industriale figura al Catasto fabbricati del comune di Castelvetro Piacentino, foglio 3, particella 329 ed il terreno figura al Catasto terreni del comune di Castelvetro Piacentino foglio 3 part 329 (ALL. 1). Capannone e terreno sono in proprietà di Unicredit Leasing SpA come si evince dai suddetti documenti e dal contratto di locazione finanziaria stipulato con [REDACTED] e non rientrano nella presente stima. Capannone e terreno sono stati subaffittati con contratto in data 20/02/2017 ad [REDACTED] (nel seguito denominata [REDACTED]

Il sottoscritto

- ha preso visione del registro dei cespiti comprendente tutti i beni materiali ed immateriali di proprietà della [REDACTED] allegato al Contratto d'affitto di ramo d'azienda concluso tra [REDACTED] ed [REDACTED] Società con sede in Milano, [REDACTED] in data 16-17/02/2017 e pertanto tali beni sono da intendersi consegnati alla stessa ed in custodia;



- in data 04/12/2019, unitamente alla curatrice Avv. Maria Teresa Lattanzi, al coadiutore della stessa ed al sig. [REDACTED] (rappresentante della [REDACTED] si è recato presso la sede operativa della [REDACTED] in Castelvetro Piacentino (Piacenza) quartiere [REDACTED] dove ha trovato la Signora [REDACTED] qualificatasi impiegata amministrativa dell'[REDACTED] e delegata dal Legale Rappresentante. Nell'occasione ha proceduto al solo sopralluogo ed all'esame degli arredi e delle attrezzature, dei mezzi e degli impianti localizzati negli uffici e nelle pertinenze esterne di tale sede operativa. L'area produttiva del capannone non risultava accessibile, a detta della Signora [REDACTED] per motivi di igiene e di procedure aziendali, come da disposizione del legale rappresentante Dott. [REDACTED]
- in data 10/12/2019, unitamente al Sig. [REDACTED] (rappresentante della [REDACTED]) ha proceduto ad un nuovo sopralluogo presso i locali non visitati nel corso del precedente accesso. Ad accompagnare nella visita sono stati il Legale Rappresentante di Alima, Dott. [REDACTED] ed il Responsabile della Qualità Sig. [REDACTED]. Sono stati chiesti e forniti chiarimenti relativamente ad alcune attrezzature ed in particolare si è acclarato che la macchina dosatrice Fill Seal 2500 Tronic, matricola FS 902, altrove indicata come "dosatrice per mousse", si trova in un capannone adiacente, in Castelvetro Piacentino, [REDACTED]. Si è quindi proceduto alla verifica dei beni, compreso quello ubicato in quartiere [REDACTED]
- in data 21 gennaio 2020, il sottoscritto, a seguito di uno scambio di comunicazioni email nelle quali si chiedevano chiarimenti in merito ad alcuni beni, si è nuovamente recato presso la ditta [REDACTED] in Castelvetro Piacentino. Accompagnato dal Sig. [REDACTED] delegato dell'Azienda al sopralluogo. Lo scopo della visita era:
 - ✓ individuare con chiarezza l'esistenza, l'ubicazione e lo stato d'usura di alcuni macchinari/attrezzature presenti nei cespiti, ma non rilevati nelle precedenti visite;
 - ✓ individuare i macchinari/attrezzature che [REDACTED] con precedenti comunicazioni email ha segnalato essere di sua proprietà o in comodato d'uso. La [REDACTED] ha allegato a tali dichiarazioni fotocopia delle fatture di acquisto o noleggio (**ALL. 10**).

Nel corso della prima visita si è rilevato che alcune attrezzature, nel frattempo ritenute obsolete o non utilizzabili dalla [REDACTED] sono carenti di manutenzione, necessitano di riparazioni e/o di pezzi di ricambio, alcune si trovano in cattive condizioni. Queste sono state infatti



accantonate, l'una sull'altra, senza grande cura ed attenzione, all'esterno del capannone, sotto una tettoia. Si tratta di: Macchina pela-frutta marca Raiola; nastri porta-vaschette; Macchina Speedy peso-etichettatrice; Macchina pulisci pavimenti Karcher. Sempre all'esterno, ma sul retro del capannone è stato rinvenuto, abbandonato, un nastro trasportatore con motore rimaneggiato. È stata constatata la rimozione e sostituzione di telecamere del sistema sicurezza fatto installare precedentemente da [REDACTED]. Nel piazzale antistante il capannone, fermi in avaria e/o manutenzione, sono stati visionati due automezzi: Furgone isoteramico con gruppo frigorifero marca IVECO targa [REDACTED] Furgone isoteramico con gruppo frigorifero marca Volvo Fe 280 targa [REDACTED]. L'autovettura Opel Corsa Targa [REDACTED] non è stata rinvenuta sul posto in quanto giacente per riparazioni, presso l'autofficina Autoriparazioni [REDACTED] in Cologno Monzese (comunicazione del 16/12/2019 della stessa officina ad [REDACTED] il 18/02/2020 è giunta inoltre una nota via email da [REDACTED] con la quale si trasmetteva la denuncia del furto della targa della suddetta autovettura alla Tenenza dei Carabinieri di Cologno Monzese. (ALL. 2)

Nel corso della seconda visita, alla costante presenza dei convenuti come sopra elencati, è stato redatto un elenco delle attrezzature, dei macchinari e dei mobili posti all'interno dell'area produttiva, del laboratorio, dei servizi e degli spogliatoi. Successivamente, avendo constatato discrepanze relativamente a quanto rilevato negli accessi e nel summenzionato registro dei cespiti di proprietà della [REDACTED] è stata inviata dal sottoscritto ad [REDACTED] una comunicazione tramite pec per richiesta di chiarimenti, in data 17/12/2019.

Nel corso della visita del 21/01/2020 sono state verificate le condizioni di alcune attrezzature e non sono stati invece rinvenuti i seguenti beni:

- Weitek Srl OV754 (per la quale il Dott. [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED] ha confermato verbalmente l'avvenuta vendita);
- Passatrice monocorpo e pompa centrifuga della FCR Import Export Srl;
- altre attrezzature minute, accessori, suppellettili e materiali/attrezzature di consumo, nonché dispositivi individuali per la prevenzione infortuni citati nel registro dei cespiti.

Il sostegno trasportatore a nastro a doppio trasporto ed etichettatrice e l'applicatore etichette adesive e stampante TSC mod. TTP246 PRO, risultano in comodato d'uso alla Alima dalla ditta [REDACTED] come da contratto in data 29/11/2018. La ditta [REDACTED] ha inoltre noleggiato n. 12 armadietti ad [REDACTED]



Si segnala che la Cella abbattitore Frigobox serie Polaris, matr. 5532°, completo di accessori prodotto dalla ditta Frigor Box Srl di Scandiano (RE) è in locazione finanziaria alla [REDACTED] [REDACTED] come da contratto n. SI 61782 del 22/07/2013 e quindi non è oggetto di stima.

(ALL.4)

Per quanto riguarda la dotazione hardware e software, riscontrata nel corso delle visite presso gli uffici ed il capannone di Castelvetro, che non figura nell'inventario dei beni costituenti il ramo d'azienda, [REDACTED] ha dichiarato il possesso, presentando fatture di acquisto e di noleggio software ed hardware dettagliate e corrispondenti. (ALL.10) [REDACTED] per quanto riguarda software ed hardware, aveva in precedenza contratti di noleggio con la ditta Cremona Ufficio.

(ALL.9)

Sulla base della documentazione a disposizione, delle informazioni raccolte, delle caratteristiche e delle condizioni in cui si trovano i beni, sono stati redatti i quadri allegati con l'indicazione dei valori, le rispettive fotografie e ove necessario la fotocopia delle fatture e dei documenti di acquisto o noleggio.

Sono stati valutati anche i beni immobili. Relativamente a quest'ultima categoria occorre:

- ribadire che capannone e terreni di pertinenza non sono oggetto di questa stima in quanto non risultano in proprietà a [REDACTED] (ALL.1);
- rilevare che a norma dell'art. 13 delle Condizioni generali della locazione finanziaria del capannone e dei terreni di pertinenza, allegate al contratto di locazione finanziaria n. IR1280814 del 30/04/2010, le modifiche, addizioni e migliorie ai beni mobili locati risultano a carico dell'utilizzatore e che: "comma IV) Alla scadenza, sempre che l'utilizzatore non abbia validamente esercitato l'opzione per l'eventuale acquisto finale, ovvero alla risoluzione del contratto, l'utilizzatore avrà l'obbligo di effettuare, su richiesta del concedente, la rimessa in pristino dell'immobile; comma V) Qualora il concedente ritenesse, a suo insindacabile giudizio, di non formulare tale richiesta, le eventuali modifiche, addizioni o migliorie resteranno acquisite al concedente medesimo senza indennizzo o compenso a favore dell'utilizzatore". Le modifiche, addizioni e migliorie apportate da Solfarm sono state comunque stimate (ALL. 8).

Criterio generale di stima

La stima rappresenta il più probabile valore di mercato, tenendo conto della dinamica domanda-offerta caratteristica dell'attuale momento di crisi economico-finanziaria generale del Paese, peggiorata inequivocabilmente dalla pandemia covid 19. Lo scrivente si è avvalso oltre che di



interviste dirette ad operatori del settore ed a commercianti di beni simili a quelli da stimare, anche della consultazione di siti web specializzati nei vari settori merceologici e di listini commerciali in vigore riguardanti il nuovo e l'usato.

Per i macchinari e le attrezzature in uso sono stati individuati i seguenti fattori principali di giudizio:

- vetustà e stato di manutenzione del bene, dotazione di sistemi di sicurezza adeguati ed in regola con le attuali normative in materia di sicurezza e igiene del lavoro;
- utilità del bene e possibilità di utilizzo ed inserimento diretto nel sistema produttivo.
- modalità di vendita con ritiro del bene nel luogo ove si trova, a carico dell'acquirente;
- congiuntura economica;
- valutazione a valore di rottame dei beni non utilizzabili o riparabili con costi che supererebbero il valore di mercato.

Si è ipotizzato che le macchine e le attrezzature abbiano una vita utile aziendale media pari a 18 anni. Un bene mobile industriale dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza. Tale meccanismo è schematizzabile con le seguenti fasi:

1 fase) che dura circa 1/3 della vita utile del bene. In tale fase il deprezzamento è valutabile intorno al 20 – 25 %;

2 fase) che dura 1/3 ulteriore della vita utile (fino a 2/3 della vita utile). Il bene perde rapidamente valore ed alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi tra il 20 ed il 30% del valore iniziale;

3 fase) ultima parte della vita utile. Il bene perde un ulteriore 10% del valore;

4 fase) si va oltre la vita utile aziendale ed il bene conserva solamente il valore residuo che può essere calcolato come non inferiore al "valore di recupero" e cioè al valore dei materiali meno i costi di smontaggio, smaltimento/recupero e trasporto.

Nella pratica dell'estimo industriale viene utilizzata la formula pratica

$$Vm = Cs \times (Vr/Vu) \times (1 + P/100) \times Cu$$

Dove:

Vm = valore di mercato

Cs = costo storico

Vr = vita residua

Vu = vita utile

P = Coefficiente di attualizzazione ISTAT (aggiornato ad aprile 2020)



Cu = coefficiente che tiene conto dell'obsolescenza, del deperimento e della funzionalità del bene.

Conclusioni

Facendo riferimento a quanto sopra ed ai quadri delle valutazioni allegati, si ottiene che l'ammontare totale della stima del valore dei beni mobili della società Solfarm Europe Srl è il seguente:

1. **Attrezzature e macchinari più rilevanti:** € 275.571,00 (ALL.5)
(euro duecentosettantacinquemilacinquecentosettantuno/00)
2. **Automezzi:** € 25.800,00 (ALL.6)
(euro venticinquemilaottocento/00)
3. **Vari arredi, attrezzature minute e suppellettili:** € 40.129,00 (ALL.7)
(euro quarantamilacentotrentanove/00)

TOTALE BENI MOBILI € 341.500,00

(euro trecentoquarantunomilacinquecento/00)

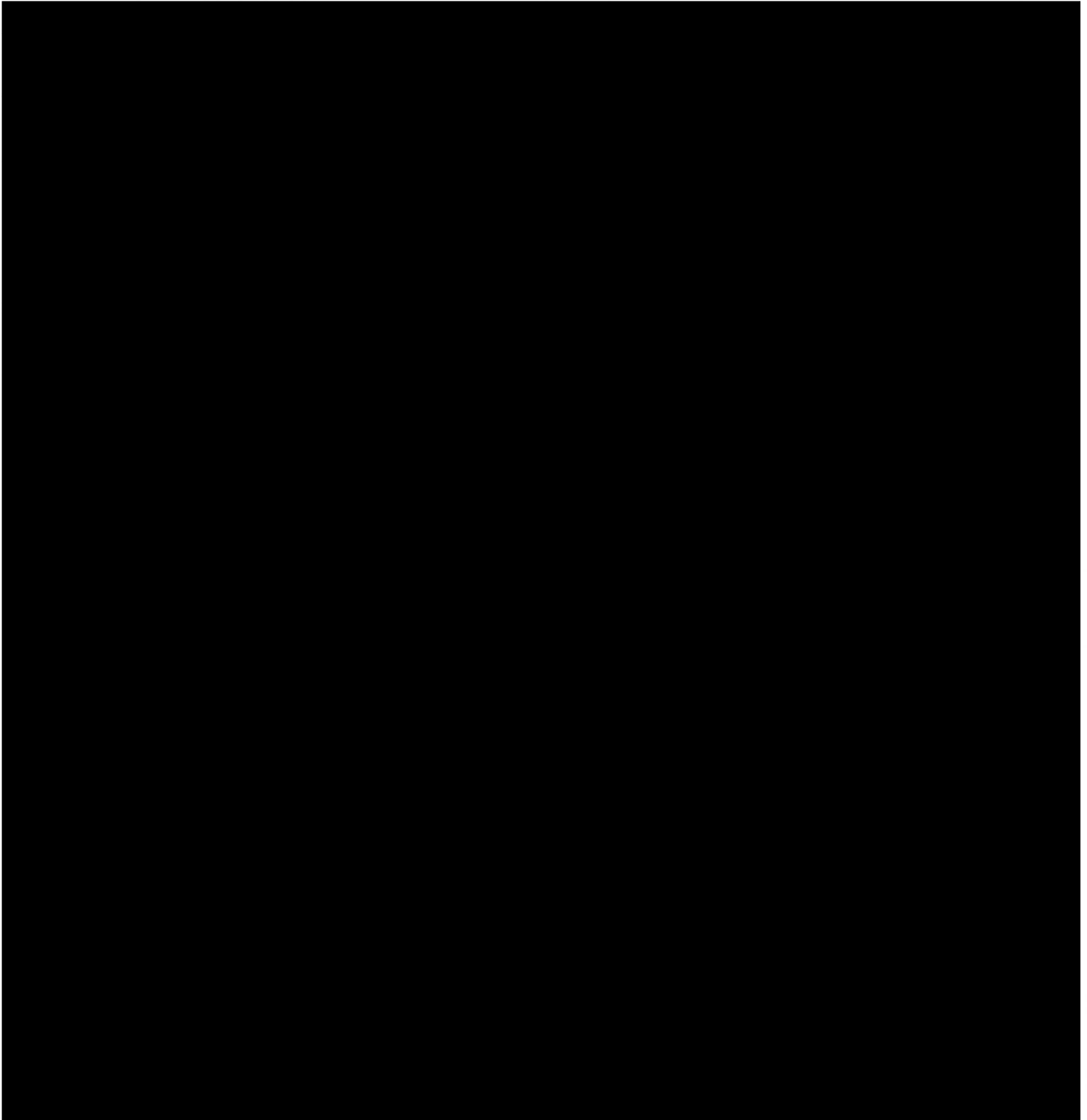
- ✓ I beni elencati nell'**ALL.9** non sono stati rintracciati nel corso dei sopralluoghi effettuati. Anche a questi è stato associato un valore economico presuntivo, sulla scorta delle metodologie sopra-accennate. Il loro valore complessivo ammonta ad € 6.090 (euro seimilanovanta/00). Nello stesso allegato sono stati ritenuti non valutabili alcuni beni in quanto non in proprietà, non riutilizzabili/inservibili, rottamabili.
- ✓ Sono stati valutati a parte anche i beni che sono stati rinvenuti all'interno del capannone di quartiere Longo 19 in Castelvetro Piacentino e che Alima ha indicato come di sua proprietà fornendo fotocopie delle fatture di acquisto:

TOTALE BENI MOBILI RIVENDICATI DA [REDACTED] € 59.480,00

- ✓ Il valore delle giacenze in materie prime e prodotti finiti o semilavorati, varia nel tempo, anche piuttosto rapidamente in funzione della produzione e delle vendite e quindi non si è ritenuto di effettuare tale valutazione. Ai fini della contrattualistica di affitto di ramo d'azienda si dovrà fare riferimento all'allegato 2.01 del richiamato contratto che



evidenzia un importo per giacenze alla data del 19/02/207, pari ad €. 48.414,48 (euro quarantottomilaquattrocentoquattordici/48) (ALL.11)



Piacenza, 24 giugno 2020

Il perito Dott. Ing. Augusto Bottioni

