

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPECIALE IMPRESA

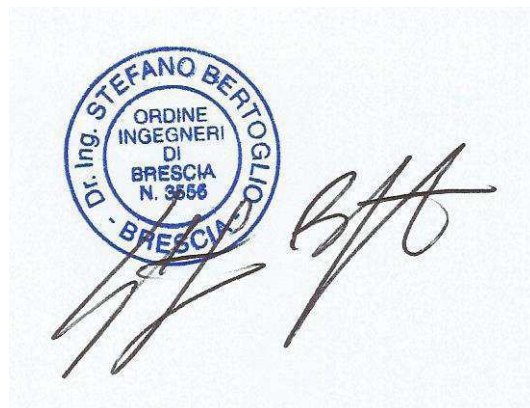
FALLIMENTO N. 20/2018: MAIFRINI INDUSTRIA CARNI SRL

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT. FEDERICO PRIGNACCA

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI SITI A
VISANO

Brescia, 14.10.2019



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPECIALE IMPRESA

FALLIMENTO N. 20/2018: MAIFRINI INDUSTRIA CARNI SRL
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
CURATORE: DOTT. FEDERICO PRIGNACCA

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal Curatore dott. Prignacca previa autorizzazione del Giudice Delegato esperto per la stima dei beni mobili (impianti e macchinari, arredi e macchine d'ufficio, rimanenze di magazzino, ...) pervenuti alla massa fallimentare affidandogli il seguente quesito per la parte mobiliare:

“Il perito proceda alla redazione di una perizia estimativa del compendio aziendale inventariato dalla procedura, sia con il criterio della valutazione atomistica che con quello del mantenimento in uso dei beni complessivamente considerati e all'indicazione di una sommaria valutazione dei contratti di leasing in corso”.

La società svolgeva attività di macello e lavorazione di carni nello stabilimento sito in via Chiesolina 4 a Visano (BS) ed attività di commercio prodotti alimentari e non presso i punti vendita siti in via Zanaboni 46 a Isorella (BS) e in via Torricella di Sopra 81 a Brescia.

Si evidenzia che i beni facenti parte dei punti vendita di Isorella e Brescia erano oggetto di contratto d'affitto di ramo d'azienda rep. 2427/1562 del 22.12.2017 con durata fino al 31.12.2020.

A tal proposito si evidenzia che:



- in data 03.08.2018 la Curatela ha comunicato agli affittuari la volontà di recesso dal suddetto contratto d'affitto di ramo d'azienda;
- in data 05.02.2019 ha avuto luogo la riconsegna del ramo d'azienda del punto vendita di Brescia;
- in data 01.12.2018 è scaduto il termine per la riconsegna del ramo d'azienda del punto vendita di Isorella ad oggi non ancora avvenuta.

La presente stima dei beni mobili presenti a Visano è stata eseguita sulla base delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi facendo riferimento ad annunci di vendita relativi a beni analoghi sul mercato dell'usato.

Il compendio mobiliare è completato da un impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura del fabbricato di proprietà di terzi sito via Chiesolina 4 a Visano (BS) oggetto di specifica relazione di stima.

La presente stima dei beni mobili presenti a Visano è stata eseguita sulla base delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi facendo riferimento ad annunci di vendita relativi a beni analoghi sul mercato dell'usato; è stata quindi prodotta una prima bozza in data 03.05.2019 successivamente aggiornata sulla base delle decisioni prese da parte del Tribunale in merito alla rivendiche pervenute alla curatela.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni mobili sono stati identificati mediante sopralluoghi rilevandone tutte le caratteristiche utili per l'identificazione (codice cespite, marca,



modello, numero di matricola, ...) riscontrate sui beni stessi e le quantità in raffronto all'elenco inventariale fornito.

CRITERI VALUTATIVI

La stima ha per oggetto i beni mobili inventariati e rinvenuti fisicamente.

Per la stima del valore commerciale dei beni mobili, sono stati adottati i seguenti criteri:

- valore in uso: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di continuità dell'attività come "complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa".
- valore in caso di vendita forzata: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita nell'ambito di una procedura liquidatoria applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Per determinare i valori di stima dei beni in oggetto nelle due ipotesi sopra descritte, si sono considerate le loro caratteristiche tecniche e funzionali, la vetustà, il costo d'acquisto (ove disponibile) e che, per i beni oggetto del contratto d'affitto del ramo di azienda, i beni sono funzionanti ed attualmente utilizzati.

In particolare nel caso di stima in uso, il valore attribuito ad ogni bene tiene conto delle eventuali installazioni che per alcune tipologie di impianti – macchinari (celle frigorifere, ...) sono significative.



Inoltre, sempre nell'ipotesi di stima in uso, si è considerato che il valore di un bene aumenta qualora lo stesso sia facente parte di un insieme di più macchinari - attrezzature con un'unica funzionalità produttiva, poiché tale bene assume un valore aggiunto dovuto alla specifica funzionalità in rapporto agli altri macchinari. Ciò dipende dal fatto che la valutazione attribuita ai beni in condizioni d'uso tiene conto implicitamente anche della "progettazione" eseguita a monte del reparto produttivo, sia in termini di layout sia in termini di funzionalità.

Viceversa, nel caso di vendita forzata, tale valore aggiunto viene meno ed ai beni è stato attribuito una valutazione determinata anche dall'appetibilità del bene sul mercato dell'usato considerando i criteri solitamente adottati per la vendita a grossisti commercianti, ovvero tenendo implicitamente conto dei costi annessi (smontaggio, trasporto, ricondizionamento, ...).

Un aspetto rilevante da considerare nella valutazione dei beni è che gli stessi sono ubicati ed installati in fabbricati non di proprietà della procedura fallimentare. Pertanto le valutazioni secondo il criterio "in uso" di continuità dell'attività che prevede l'utilizzo dei beni nei locali ove sono stati inventariati ed installati, presuppone la disponibilità dei suddetti fabbricati.

Le stime sono state eseguite applicando metodi valutativi diversi, cercando per ogni categoria di beni di assumere i più consoni alle caratteristiche della stessa soprattutto in funzione dell'ipotetica



commerciabilità dei beni stessi, come di seguito succintamente indicato:

“impianti”: questa categoria è costituita dai macchinari ed impianti quali pese, guidovie, celle frigorifere, gabbie per abbattimento bovini, impianti di stagionatura. Si tratta di beni in alcuni casi datati, vetusti e seppur funzionanti non più conformi alle normative vigenti. In particolare per quanto riguarda le celle frigorifere del macello sito a Visano si evidenzia che le installazioni impiantistiche sono significative dato che tali impianti sono costituiti oltre che dal gruppo frigorifero anche dall'impiantistica e dalle pareti costituite da pannelli isolanti. Tali beni mantengono un loro valore nell'ipotesi di continuità dell'attività mentre nell'ipotesi di vendita forzata previo smobilizzo solo alcuni elementi possono essere riutilizzati (ad esempio i gruppi frigoriferi e gli evaporatori posti all'interno delle celle).

Per la valutazione degli impianti – macchinari è stato adottato il criterio ritenuto più idoneo per ognuno facendo riferimento al valore di acquisto (ove disponibile), all'età e conseguentemente all'eventuale obsolescenza, alla funzionalità, alla capacità produttiva, allo stato d'uso e manutenzione.

Nell'ipotesi di vendita forzata si è tenuto conto inoltre dell'appetibilità di tali beni sul mercato dell'usato adottando i criteri valutativi utilizzati per la vendita a grossisti – commercianti.



“attrezzature”: questa categoria include le attrezzature solitamente impiegate nelle attività di macello quali ad esempio affettatrici, tavoli di disosso, pelatrici, etichettatrici.

La valorizzazione dei beni è avvenuta basandosi sulle loro caratteristiche e sulla loro vetustà e, nell'ipotesi di vendita forzata, l'appetibilità sul mercato dell'usato.

“mobili e macchine d'ufficio”: si tratta degli arredi d'ufficio (scrivanie, armadi, cassetiere, ...) e delle macchine elettroniche d'ufficio (stampanti, PC, ...); il singolo valore attribuito è indicativo delle caratteristiche dei beni nell'ipotesi considerata che gli stessi possano essere venduti in monte. Per questa categoria la valutazione tiene conto della loro repentina svalutazione ed è basata su quotazioni di mercato già verificate in altre condizioni di vendite forzose.

“materiale di consumo e rimanenze”: è l'insieme dei beni rinvenuti presso il macello di Visano ed è costituito da materiale di consumo impiegato nella lavorazione delle carni (ad esempio aromi, conservanti, materiale da imballo) e dalle rimanenze rinvenute (quali carne varia congelata). La valutazione sia nell'ipotesi in uso sia in quella di vendita forzata ha tenuto conto delle caratteristiche dei beni, delle quantità rinvenute, della presenza o meno di confezioni integre e della appetibilità sul mercato dell'usato. In particolare per gli aromi, le spezie e i conservanti si è valutata la data di scadenza e per le carni l'eventuale presenza di etichettatura per la tracciabilità.



“**autoveicoli**”: in questa categoria sono presenti gli automezzi rinvenuti quali due autocarri con cella frigorifera, due autocarri per il trasporto di animali vivi e due autovetture. La valutazione si è basata sulle caratteristiche dei beni e sul loro stato d’uso e manutenzione facendo riferimento ad annunci di vendita sul mercato dell’usato relativi a beni analoghi. La stima in uso considera la possibilità di vendita dei beni ad utilizzatori finali mentre quella in caso di vendita forzata a grossisti – commercianti.

“**beni di terzi**”: in questa categoria sono inseriti i beni mobili inventariati oggetto di rivendiche da parte di terzi riconosciute dal Tribunale.



Si evidenzia che la valutazione delle macchine operatrici è formulata ipotizzando la regolare conformità delle stesse alla vigente Direttiva Macchine 2006/42/CE precisando che la mancanza di idonea documentazione (libretto CE, libretto di Manutenzione, ENPI ecc.), non fornita al sottoscritto, ne pregiudica la commerciabilità, se non come beni da rottamare ovvero con l’obbligo di adeguamento da parte dell’aggiudicatario alla citata normativa.

Si evidenzia inoltre che la verifica della suddetta conformità dovrebbe essere svolta non solo mediante analisi documentale (raccolta dei certificati, libretti, ...) ma, trattandosi di beni usati, testando fisicamente il corretto funzionamento della macchina, dei suoi organi elettrici e meccanici e degli eventuali dispositivi di sicurezza.

Pertanto la presenza di dichiarazioni di conformità, libretti d'uso e manutenzione non garantisce di per sé la conformità alla Direttiva Macchine in quanto beni usati.

Nel caso di evidente mancanza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente ai beni è stato attribuito valore di rottame.

I beni sono stati raggruppati per ubicazione distinguendoli per categoria. Le stime devono essere considerate come indicative circa il probabile valore di realizzo; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco, vendita per lotti, ...).

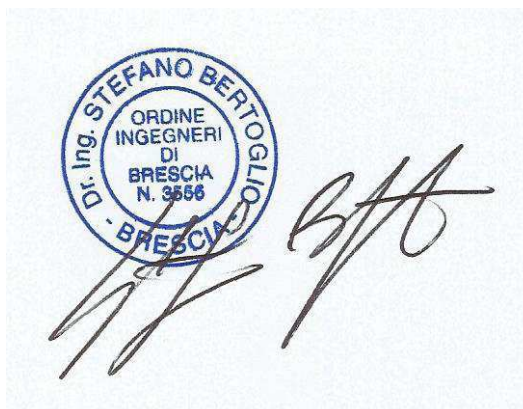
Nelle schede allegate viene riportato l'elenco dei beni suddivisi per categoria, le cui stime sono di seguito riepilogate:

UBICAZIONE	ALL.	DESCRIZIONE	STIMA IN USO	
Visano	1	impianti	150.890,00	
	2	attrezzatura	75.856,00	
	3	mobili e arredi, macchine elettroniche d'ufficio	16.680,00	
	4	materiale di consumo e rimanenze	182,50	
	5	automezzi	41.000,00	
Totale			284.608,50	
Visano	6	beni di terzi	0,00	0,00

Brescia, 14.10.2019

allegati:

1. impianti - Visano
2. attrezzatura - Visano



dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
fax 0302403241
mail bertoglio_stefano@libero.it
via Collebeato 40 – 25127 Brescia

3. mobili e arredi, macchine elettroniche d'ufficio - Visano

4. materiale di consumo e rimanenze - Visano

5. automezzi - Visano

6. beni di terzi