

TRIBUNALE DI SANTA MARIA DI CAPUA VETERE

Sezione Fallimentare

**Procedura n.19/2019 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Rita Di Salvo**

**Curatore: Avv. Federica Sandulli**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DI MACCHINARI E BENI MOBILI**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Flavio Lo Tito con studio in Napoli, via Ruoppolo 121, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di NAPOLI al numero 21098, in data 06.12.2019, nell'ambito della Procedura xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Fall.19/2019 –Trib. Santa Maria di Capua Vetere, è stato nominato perito estimatore di beni e attrezzature della società fallita, su istanza dell'Avv.Federica Sandulli, quale curatore fallimentare della stessa (v. ALLEGATO 1).

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, raccolti i dati necessari, identificati gli elementi oggetto di conferimento ed esperite le opportune indagini, ha inventariato e descritto nella presente relazione gli impianti, le attrezzature, beni mobili, riscontrati effettuando due sopralluoghi presso l'opificio sito in Zona Industriale ASI – Teverola (CE), nelle date 19.12.2019 e 12.02.2020.

Oggetto dell'incarico è la stima di macchinari e beni mobili aziendali, che lo scrivente ritiene opportuno suddividere nelle seguenti categorie omogenee (lotti) al fine di agevolare l'identificazione e l'eventuale vendita:

LOTTO 1 – Impianti e macchinari

LOTTO 2 – Arredi

Per ciascun lotto è stato redatto l'elenco descrittivo con il valore di stima (ALLEGATI 2-3-4), i cui criteri sono di seguito specificati.

## 2. STIMA DI IMPIANTI E MACCHINARI

### 2.1 Descrizione dei beni

Nell'opificio industriale sono installati n. 2 impianti molitori a grano tenero, n. 1 impianto di lavorazione dei sottoprodotti, macchinari per il confezionamento e lo stoccaggio di semola, farina e crusca. Il complesso dei macchinari, interconnessi con trasportatori orizzontali e verticali, è corredato di silos, di impianti di aspirazione/filtrazione delle polveri e di linee di distribuzione di aria compressa.

A servizio dell'intero opificio è presente un impianto idrico antincendio collegato ad un gruppo di pressurizzazione esterno all'edificio.

I macchinari costituenti le linee produttive sono posizionati sui diversi piani dell'opificio (8 livelli), in funzione del ciclo produttivo che prevede la lavorazione del cereale mediante il trasferimento per caduta (dall'alto verso il basso) nelle varie sezioni dell'impianto.

Il ciclo produttivo principale consiste nella molitura attuata in due linee parallele (identificate negli allegati come LINEA A e LINEA B), costituite da identici macchinari. Gli impianti molitori consentono una capacità complessiva di lavorazione unitaria di circa 250 tonnellate al giorno.

Il cereale "in natura" viene conferito dall'esterno (o dai silos di stoccaggio) alla tramoggia di ricezione, posizionata al PIANO TERRA e da questa viene trasportato all'ultimo piano, mediante elevatori verticali. Il grano per caduta attraversa macchine e attrezzature posizionate ai piani sottostanti che consentono le successive fasi di pulitura, bagnatura, macinazione e stoccaggio del prodotto finito (semola/farine) e lavorazione dei sottoprodotti (cruscami).

La fase di pulitura e bagnatura è finalizzata alla pulizia del grano, ed è articolata in una fase preliminare di pulizia e bagnatura e relativo condizionamento del grano a cui fanno seguito ulteriori fasi di eliminazione di impurità. Tale pulizia avviene mediante l'utilizzo di spietratori, separatori, tarare, cilindri alveolati.

La fase di macinazione avviene principalmente mediante l'utilizzo di laminatoi e semolatrici.

La fase di stoccaggio prodotti finiti viene espletata in appositi silos metallici avente diverso utilizzo (stoccaggio semola da sacco e per carico alla rinfusa, farina, sottoprodotti, scarti pulitura).

La fase di movimentazione e trasporto è assicurata da elevatori a tazze, coclee, trasporti a catena e trasporti ad aria compressa.

Completa l'impianto produttivo la sezione di pesatura, sacco e pallettizzazione.

Il complesso impiantistico visionato nel corso dei sopralluoghi, risulta essere privo di molte delle macchine

originariamente installate, in quanto sono presenti in più punti sconnessioni delle linee di trasporto del prodotto con evidente asportazione dei macchinari collegati.

Talune macchine, inoltre, sono state private di motore, centralina elettrica e cavi di alimentazione.

L'intero impianto produttivo era originariamente collegato ad un quadro elettrico generale, connesso ad un impianto PLC per consentirne l'automazione. Sia il quadro elettrico generale sia l'impianto PLC risultano privati della componentistica elettrica (interruttori, cavi, trasformatori ecc...) a causa di evidenti asportazioni.

Al fine di agevolare l'identificazione dei beni inventariati, il sottoscritto ha suddiviso gli stessi in due distinti elenchi:

ELENCO A – Macchine e attrezzature produttive

ELENCO B – Attrezzature accessorie e impianti ausiliari

Nell'ELENCO A sono riportati i macchinari e le attrezzature con i relativi elementi identificativi e la posizione di installazione (piano dell'edificio).

Fanno parte di tale elenco anche le attrezzature di laboratorio.

Nell'ELENCO B sono riportati gli elementi di raccordo dei macchinari (trasportatori, coclee, elevatori), gli impianti ausiliari (aria compressa, aspirazione, elettrico, antincendio) e i relativi accessori (serrande, tubazioni, ecc.). In tal caso, trattandosi prevalentemente di trasportatori e coclee per la movimentazione, ai fini dell'identificazione, sono stati indicati la dimensione lineare e la fase produttiva di cui fanno parte.

Nell'ELENCO B sono state riportate anche le scaffalature metalliche industriali destinate al deposito dei ricambi e dei beni di consumo utilizzati nel ciclo produttivo.

## **2.2 Criteri di stima**

Occorre considerare che l'opificio è stato progettato e realizzato in funzione del ciclo lavorativo, i cui elementi sono installati come fasi successive di un'unica sequenza produttiva e, come tali, interagiscono fra loro mediante le attrezzature di trasporto e gli impianti tecnologici, il cui dimensionamento è da considerarsi "personalizzato" per le esigenze specifiche.

L'opificio, infatti, è costituito da una "torre molitoria", collegata alla zona di ricezione interrata e ai silos di stoccaggio. L'alienazione dei macchinari e degli elementi impiantistici, dall'immobile, comporta sia la svalutazione dei degli stessi, sia il deprezzamento dell'immobile, per le seguenti motivazioni:

- l'utilizzo in altro stabilimento di macchinari ed impianti comporterebbe notevoli costi di smontaggio

e rimontaggio;

- la variazione di destinazione d'uso dell'immobile determinerebbe necessari lavori di modifica delle strutture.

Il sottoscritto ha proceduto pertanto alla stima economica dei singoli elementi impiantistici rinvenuti (valore di stima "in situ") ed ha poi proceduto ad applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dei costi di re-installazione presso altra sede (valore di stima "ex situ"); ne consegue che il miglior valore di stima si ottiene in caso di vendita degli impianti in lotto unico con l'immobile.

Il coefficiente di deprezzamento adottato è pari al 25% nel caso dei macchinari (ELENCO 1) e 30% nel caso degli impianti e delle attrezzature accessorie (ELENCO 2), considerata la maggiore onerosità delle operazioni di smontaggio, trasporto e rimontaggio in altra sede.

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, come il 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/tecnologica, l'eventuale necessità di mantenere/ripristinare alcune attrezzature.

Il sottoscritto pertanto, nello stimare il valore dei beni mobili ha ritenuto opportuno considerare la seguente formula (cfr. La Valutazione delle Aziende, Etas libri):

$$V_{cm} = V_i \times \frac{V_r}{V_u} \times M$$

Dove:

- $V_{cm}$  = Valore Corrente di Mercato;
- $V_i$  = Valore Iniziale, corrispondente al costo storico al momento dell'acquisto;
- $V_r$  = Vita Residua del Bene;
- $V_u$  = Vita Utile del Bene;
- $M$  = Il coefficiente di rivalutazione monetaria tra il momento di acquisto del bene e quello di stima.

Il costo storico è stato appreso dai contratti di acquisto, il coefficiente di rivalutazione monetaria, necessario per adeguare il costo storico al momento della stima, è stato ricavato dagli indici Istat.

Considerando che gli impianti sono inutilizzati da almeno 5 anni, è opportuno ridurre il valore stimato, valutando gli impianti perfettamente funzionanti, di un ulteriore percentuale che

tiene conto del fermo prolungato delle macchine, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria per la revisione generale delle apparecchiature prima della messa in funzione.

### 3. STIMA DI ARREDI E STRUMENTAZIONE INFORMATICA

Il lotto, descritto nell'ALLEGATO 4, comprende i mobili, arredi, condizionatori ed elettrodomestici, presenti negli uffici aziendali e nei locali del fabbricato ad uso foresteria.

La stima è stata eseguita attribuendo ad ogni bene un valore indicativo delle proprie caratteristiche; la valutazione si è basata sull'ipotesi che i beni possano essere venduti in monte. Per questa categoria la stima tiene conto della elevata deperibilità dei beni e alla loro conseguente repentina svalutazione.

### 4. CONCLUSIONI

Considerati i criteri descritti, si sono determinati i valori di stima riportati negli ALLEGATI 2-3-4 e riepilogati nella tabella seguente, suddivisi per lotto. L'importo complessivo dei beni inventariati risulta essere pari a € 983.812,50 in caso di disinstallazione dei beni dall'opificio.

I prezzi indicati sono da intendersi IVA esclusa.

<b>LOTTE</b>	<b>VALORE DI STIMA "IN SITU"</b>	<b>VALORE DI STIMA "EX SITU"</b>
<i>LOTTO 1 - ELENCO A – Macchine e attrezzature</i>	€ 630.550,00	€ 472.912,50
<i>LOTTO 1 - ELENCO B– Attrezzature accessorie e impianti generali</i>	€ 707.200,00	€ 495.040,00
<i>LOTTO 3 - Arredi uffici e foresteria</i>	€ 15.860,00	€ 15.860,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.353.610,00</b>	<b>983.812,50</b>

Si consideri inoltre che:

1. i valori indicati negli allegati 2-3-4 appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in

caso di vendita a corpo dell'intero lotto il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 20%;

2. il prezzo attribuito a ciascun bene è ritenuto congruo per una eventuale vendita da esercitarsi nell'arco di un lasso di tempo circoscritto a 6/12 mesi, in ragione della continua svalutazione delle attrezzature e della eventuale variazione delle condizioni di mercato.

**ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 – CONFERIMENTO INCARICO**

**ALLEGATO 2 – LOTTO 1 , ELENCO A : MACCHINARI E ATTREZZATURE**

**ALLEGATO 3 – LOTTO 1, ELENCO B: ATTREZZATURE ACCESSORIE E IMPIANTI GENERALI**

**ALLEGATO 4 – LOTTO 2: ARREDI UFFICI E FORESTERIA**

NAPOLI, 28.09.2020

ING. FLAVIO LO TITO

