

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento n. 46/2021

-OMISSIS-

AGGIORNAMENTO PERIZIA
DI VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Giudice Delegato

Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore fallimentare

Dott.ssa Caterina Del Gobbo

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati

Alfredo Frati
Tribunale Ordinario di Ancona
Sezione Fallimenti
11/07/2021
MAGGIOLATI S.

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI	4
VALORE DI STIMA	8
CONCLUSIONI	8
ELENCO ALLEGATI	9

PREMESSA

Su richiesta del Curatore Fallimentare Dott.ssa Caterina Del Gobbo, il sottoscritto Geom. Alfredo Frati, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ancona al n. 2357 e all'Albo Nazionale dei CTU per il Tribunale di Ancona al n. 638, redige una nuova valutazione dei beni mobili appartenenti alla società fallita – OMISSIS-, con sede in –OMISSIS-.

La società operava nel settore della lavorazione del frumento per la produzione di farine e la consegna alla clientela, con una capacità produttiva di circa 120 tonnellate al giorno.

La presente valutazione si è resa necessaria, come verrà meglio specificato, a seguito del deprezzamento subito dai beni nel tempo a causa del disinteresse che i tentativi di vendita esperiti hanno mostrato nei loro confronti.

L'attività è infatti ferma ormai da 6 anni, con il fallimento della società dichiarato oltre 4 anni fa.

I beni utilizzati nel sito produttivo sono dislocati all'interno di tre immobili adibiti alle varie fasi della produzione: ricezione, trasformazione e confezionamento dei prodotti finiti. L'immobile adibito alla ricezione comprende anche un reparto officina e dei locali destinati ad ufficio e laboratorio analisi. Sono presenti inoltre alcune attrezzature nell'area pertinenziale esterna.

I beni consistono in macchinari e attrezzature appartenenti al ciclo produttivo (macchinari per la pulizia del grano, bilance, dosatori, trasportatori, laminatoi, macchinari per la setacciatura, insacatrici, ecc...),

arredi e attrezzature d'ufficio, strumentazioni per l'analisi delle farine ed alcune attrezzature per lavorazioni generiche (trapano, saldatrice, ecc...). Sono presenti inoltre un autocarro con rimorchio e relative cisterne e un vecchio autocarro FIAT 160 con tre piccole cisterne, immatricolato probabilmente nel 1977, inutilizzato da tempo e inutilizzabile secondo quanto riferito.

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti dei sopralluoghi durante i quali si è verificato lo stato attuale dei beni già inventariati.

Si precisa che per quanto riguarda la rispondenza dei macchinari, mezzi, strumentazioni e attrezzature alle normative vigenti antinquinamento, di sicurezza, ecc., sarà cura del soggetto interessato all'aggiudicazione effettuare preventivamente le dovute verifiche e farsi carico degli oneri per eventuali adeguamenti, in modo da renderli rispondenti alle normative richieste

DESCRIZIONE DEI BENI

Macchinari e attrezzature appartenenti al ciclo produttivo

Questi beni sono ubicati principalmente all'interno dei tre edifici di cui è composto lo stabilimento. Nel capannone destinato alla ricezione dei cereali sono presenti i silos di stoccaggio e l'impianto di prima pulitura del frumento; nell'edificio adibito alla lavorazione e trasformazione (composto da tre piani fuori terra) sono ubicati i macchinari per la pulitura del grano, la macinazione e la setacciatura; infine nel capannone destinato all'insacco e confezionamento è presente una macchina insaccatrice, un pallettizzatore, un avvolgitore per pallet ed altro. Tutti gli elementi del ciclo produttivo

sono collegati tra loro.

All'epoca della prima perizia (anno 2022) i beni erano fermi da un po' ma, nonostante i più nuovi avessero già all'epoca 10 anni e più di attività, erano ancora funzionanti, previo alcuni interventi di rimessa a punto.

Dal sopralluogo effettuato è emerso un forte degrado degli stessi dovuto ad una serie di fattori, legati al passare del tempo, alle intemperie, al protratto inutilizzo e allo stato in cui si trovano. In particolare si è rilevato che:

- nel capannone adibito alla ricezione dei cereali i silos (n. 14 silos da 1500 q più n. 1 silos da 350 q) hanno le gambe immerse nel guano, e ciò rende improbabile la loro utilizzazione in altra sede; inoltre, a seguito di ulteriore sopralluogo con ditta specializzata, un loro asporto è praticamente impossibile senza danneggiare pesantemente il capannone, perciò vengono esclusi dal lotto dei beni mobili; le attrezzature sottostanti sono anch'esse fortemente compromesse per lo stesso motivo, e per la risalita di acqua dal pozzo sottostante che ha sommerso alcune componenti. Alcuni quadri elettrici sono stati fortemente danneggiati
- nell'edificio adibito alla lavorazione e trasformazione, oltre alla risalita di acqua dai pozzi qui presenti che hanno danneggiato le parti meccaniche ed elettriche dei laminatoi posizionate sotto la pavimentazione, i quadri elettrici dei vari macchinari sono stati danneggiati e sono state asportate le componenti in rame e i cavi di alimentazione. I danni all'impianto elettrico dei macchinari

Geom. Alfredo Frati

via dell'Orfanotrofio n. 1 bis – scala B
60035 Jesi (AN)
tel. 339 4309172

hanno causato un forte deprezzamento degli stessi, in quanto il ripristino dei collegamenti elettrici è un'operazione onerosa. Per quanto riguarda le fariniere (n. 3 fariniere Fragola da 550 q ciascuna e n. 1 fariniera Fragola da 350 q), a seguito di ulteriore sopralluogo è stato chiesto ad una ditta specializzata quali fossero le tecniche necessarie al loro asporto, essendo collegate in vari punti alla struttura del solaio; lo smontaggio risulta particolarmente oneroso e l'asporto non conveniente economicamente, per cui ad esse non verrà assegnato alcun valore. Analogo discorso viene fatto per i tre silos in acciaio esterni al molino che sono direttamente collegati al molino. Pertanto le quattro fariniere e i tre silos in acciaio vengono esclusi dai beni mobili

- nel reparto confezionamento il compressore Ceccato non è più reperibile. Alcuni quadri elettrici dei macchinari sono stati fortemente danneggiati insieme ai cavi di alimentazione

Tutti i beni si sono ulteriormente deteriorati a causa della polvere depositata, dei residui di prodotto rimasti all'interno, delle infiltrazioni di acqua dalle coperture.

Si può ritenere quindi che alcuni di questi beni non possano svolgere più la funzione per la quale erano stati destinati e quindi a questi non verrà assegnato alcun valore.

Si segnala infine che per i macchinari presenti nell'edificio adibito alla lavorazione e trasformazione, il loro asporto potrà risultare particolarmente difficoltoso. Per alcuni l'asporto, nonostante il macchinario

possa conservare una residua utilità, non è conveniente economicamente perché posizionato in zone difficilmente raggiungibili e con limitatissimi spazi di manovra, e ad essi verrà assegnato un valore nullo

Arredi e attrezzature ufficio e laboratorio analisi

Il materiale presente nell'ufficio e nel laboratorio comprende arredi (tavoli, sedie, armadi ecc..), alcune scaffalature leggere, alcune attrezzature elettroniche (fotocopiatrice, etichettatrice, terminale pesa, ecc...) ed alcune strumentazioni per analisi dei prodotti, quali una muffola, una termobilancia e un falling number.

Si ritiene che sia gli arredi e le varie attrezzature, sia le strumentazioni per le analisi possano avere valore nullo, considerando il già non elevato valore iniziale e dato lo stato di degrado raggiunto dalle prime e il lungo periodo di inutilizzo delle ultime

Mezzi

È presente un autocarro IVECO MAGIRUS 240E47, anno 1999, dotato di cisterna da 25.000 litri, più un rimorchio con altra cisterna da 25.000 litri. All'autocarro è stato sostituito il motore con cui ha percorso circa 250.000 chilometri. Per la messa in moto saranno necessari alcuni interventi, come ad esempio la sostituzione della batteria, dell'olio, ed eventualmente degli pneumatici, anche del rimorchio. È presente inoltre un vecchio autocarro FIAT 160 con tre piccole cisterne, immatricolato probabilmente nel 1977, inutilizzato da tempo e inutilizzabile secondo quanto riferito

VALORE DI STIMA

Per stabilire il valore dei beni ci si è basati sul metodo di confronto con macchinari e attrezzature simili, dopo aver eseguito le consuete ricerche di mercato, tenendo conto dello stato di conservazione dei beni, ulteriormente degradati rispetto alla precedente perizia dell'anno 2022, e della particolarità degli stessi, trattandosi in gran parte di impianti e di macchinari specifici che non potranno suscitare appetibilità al di fuori del ristretto mercato per il quale sono stati costruiti.

Nella stima si terrà conto degli oneri necessari per lo smontaggio, trasporto e rimontaggio in altro sito, e degli oneri derivanti dalla messa a norma dei macchinari.

I macchinari, che ora si presentano già connessi tra di loro nelle diverse fasi del ciclo produttivo e quindi sono stati adattati, anche nel numero e nel dimensionamento, allo specifico sito sul quale operano, con l'asporto e presi singolarmente perderanno parte della loro utilità e quindi del loro valore.

I nuovi valori di stima vengono riportati a fianco delle voci che formano l'inventario redatto nell'anno 2022

CONCLUSIONI

I beni esaminati, pur avendo un loro residuo valore intrinseco, appaiono di improbabile o difficile collocazione sul mercato dato il loro stato e la loro specificità. Inoltre parecchi di essi sono di difficile smontaggio a causa della loro ubicazione e dei ristretti spazi di manovra necessari, e pertanto risulta antieconomico un loro asporto a causa anche del

basso valore residuo, per cui si ritiene opportuno che rimangano all'interno degli edifici. Analogo discorso vale per i beni collegati direttamente alle strutture degli edifici o per quelli il cui asporto può arrecare gravi danni agli stessi, come già evidenziato nel paragrafo relativo alla descrizione dei beni.

Di seguito si riporta il valore totale della stima effettuata, dettagliato nell'elenco dei beni allegato:

V = 32.770 Euro

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Jesi, li 07/03/2026

Il tecnico incaricato

ELENCO ALLEGATI

1. Elenco e stima dei beni
2. Elaborato fotografico