

COPIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento SOFID ITALIANA S.r.l. in liquidazione (n° 35/2002 R.F.)

Bergamo 25.09.2002

dott. arch. Filippo Carnevale - via Casafino 13 - Bergamo - tel 035/243445

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento **SOFID ITALIANA S.r.l.** in liquidazione (n°35/2002 R.F.)

Giudice delegato: dott.ssa Simonetta Bruno


Curatore: dott. Marco Venier

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Sommario:

• Incarico	pag.	1
1. Capannone ad uso stabilimento meccanico	pag.	2
1.1 Descrizione sommaria	pag.	2
1.2 Identificazione catastale	pag.	4
1.3 Confini	pag.	5
1.4 Concessioni edilizie	pag.	5
1.5 Criteri di stima e stima	pag.	6
2. Macchine d'ufficio, arredo ed automezzi	pag.	9
2.1 Macchine d'ufficio	pag.	10
2.2 Arredo	pag.	11
2.3 Automezzi	pag.	12
3. Valutazione del corrispettivo per la cessione del ramo d'azienda	pag.	13
3.1 Criteri adottati per la valutazione	pag.	13
3.2 Descrizione delle attività costituenti il ramo d'azienda ceduto	pag.	15
3.3 Descrizione delle passività costituenti il ramo d'azienda ceduto	pag.	16
4. Schema riepilogativo delle valutazioni	pag.	17

INCARICO

Con ordinanza del 28 maggio 2002 venivo nominato dal Giudice Delegato, dott.ssa Simonetta Bruno, perito estimatore dell'immobile e del ramo d'azienda ceduto dalla Società **SOFID ITALIANA S.r.l.** alla 

[REDACTED] a. (atto del 12 luglio 2001 rep. n. 12165 notaio Manuela Magaglio) al fine di "valutare l'opportunità di un'eventuale azione revocatoria ex artt. 66 e/o 67 L.F."

Dopo aver effettuato le visure catastali, le indagini presso l'Ufficio Tecnico comunale, la ricognizione e rilievo degli immobili e presa visione delle scritture contabili, sono in grado di riferire quanto segue:

1) CAPANNONE AD USO STABILIMENTO MECCANICO

1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili oggetto di stima consistono in un complesso industriale costituito dall'area e dal sovrastante capannone ad uso stabilimento meccanico, da uffici e abitazione in corpi staccati, il tutto ubicato in Comune di Mapello (Bergamo) in via San Cassiano n. 4 (All. n.1 - rilievo fotografico).

Il complesso è ubicato in una zona industriale esterna al centro abitato di Mapello, completamente urbanizzata e caratterizzata da grossi insediamenti industriali.

Come si rileva dalle planimetrie allegate (All n.2), il complesso si sviluppa su un'area, completamente recintata, di circa mq. 9.700.

Esso è costituito dai seguenti fabbricati:

- 1) Capannone industriale:
- 2) Uffici amministrativi
- 3) Uffici tecnici (immobile accatastato come abitazione)

All'interno dell'area di pertinenza, pavimentata con ghiaia, sono edificate, oltre ad una tettoia a protezione del parcheggio, alcune baracche in lamiera collocate lungo il confine Ovest.

Le consistenze e le caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti:

Capannone industriale:

Campata H. 8,80:	mq. 2.100
------------------	-----------

Campata H. 11,30:	mq.	1.275
Totale superficie	Mq.	<u>3.375</u>

Caratteristiche costruttive e finiture:

Il capannone è stato realizzato nel 1981 (campata H. 8,80) e successivamente ampliato nel 1990 (campata H.11,30). Esso ha forma planimetrica rettangolare.

L'ampliamento si differenzia dalla struttura originaria per una maggiore altezza.

La struttura portante è costituita da carpenteria metallica con pilastri dotati di mensole per gru a ponte. Le travi d'acciaio, a sostegno della copertura, sono di tipo reticolare. Il manto di copertura è costituito da lastre grecate in lamiera. Le lastre della copertura del capannone in ampliamento sono coibentate.

Il tamponamento perimetrale è in blocchi di cls intonacati. Le finestre, a nastro, sono realizzate con elementi in vetro "Uglass".

Il pavimento in battuto di cemento presenta numerosissime rotture e irregolarità della superficie di calpestio dovute all'usura. I Portoni, con apertura scorrevole, sono in lamiera.

Il capannone è dotato di un vetusto impianto di riscaldamento ad aria calda, non rispondente alle normative vigenti. La caldaia è collocata all'interno del reparto di produzione.

Esso è alimentato a gas butano con un bombolone collocato esternamente al capannone.

Anche l'impianto elettrico non risponde ai requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di sicurezza sui posti di lavoro.

La struttura produttiva è inoltre dotata d'impianto per la distribuzione d'aria compressa.

Uffici amministrativi

Superficie mq. 114

Altezza ml.2,70

Caratteristiche costruttive e finiture:

L'edificio che ospita gli uffici amministrativi è realizzato ad un sol piano fuori terra. Presenta struttura in c.a. con pennellature perimetrali prefabbricate (paramento esterno in c.l.s. tinteggiato e paramento interno in laminato plastico) La copertura piana è realizzata con solaio in laterocemento. Le partiture interne sono realizzate con setti prefabbricati in lamiera preverniciata e vetro. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche. I serramenti interni ed esterni in alluminio preverniciato. Impianto di riscaldamento ad aria calda è comune con il capannone.

Uffici tecnici (ex abitazione)

Superficie mq. 60

Altezza ml.2,80

Anche quest'edificio è ad un solo piano fuori terra e presenta le stesse caratteristiche costruttive e di finitura della costruzione destinata ad uffici amministrativi.

Il complesso industriale, oltre ad essere realizzato con una superata tecnologia costruttiva, abbisogna di massicci interventi di manutenzione straordinaria per i necessari adeguamenti degli impianti alle normative vigenti.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto dei Fabbricati:

Presso il N.C.E.U. del comune di Mapello - foglio n.13 - il compendio industriale risulta censito con i mappali:

- 3736 sub 2 (capannone,uffici ed area di pertinenza) variato con scheda presentata all'UTE di Bergamo in data 21 ottobre 1995 protocollo n. 20224;
- 3736 sub 3 cat. A/4 cl.3 vani 4,5 Euro 209,17 (abitazione)

Catasto terreni:

Fa parte del complesso immobiliare una piccola area esterna di circa mq. 30, attualmente inglobata nella sede stradale, individuata presso il Catasto dei terreni - foglio n.9 - dal mappale

- **3237** semin arb. di are 0,30

1.3 CONFINI

Con riferimento alla mappa di catasto terreni (All. n.3) i confini dell'area su cui sorge il complesso industriale, da Est in senso orario, sono i seguenti: mappali 612/c, limite territoriale del comune di Presezzo, mappale 3225, parcheggio pubblico con al di là la via San Cassiano.

1.4 CONCESSIONI EDILIZIE

Il complesso industriale risulta realizzato ed ampliato a seguito delle seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22 del 31 luglio 1981 per "*Costruzione di edificio industriale*";
- Concessione Edilizia n.6 Reg. Cost. e n. 445 prot. del 6 marzo 1985 per "*completamento costruzione industriale e palazzina uffici*";
- Concessione Edilizia n.2422 del 14 ottobre 1986 per "*Costruzione recinzione*";
- Concessione Edilizia n.9 Reg. Cost. e n. 830 prot. del 16 maggio 1987 per "*Costruzione nuova palazzina e uffici*";
- Concessione Edilizia n.1563 del 14 novembre 1990 per "*Ampliamento edificio industriale*";
- Concessione Edilizia n.884 del 14 febbraio 1994 per adeguamento tecnologico";

Successivamente sono state presentate Denunce di Inizio Attività - DIA - il 17 giugno 2000 n. 90/00 prot. n. 4419, inerente ad opere di adeguamento igienico sanitario; il 13 dicembre 2000 n. 173/00 prot. 8697, inerente ad

opere di ampliamento blocco uffici nonché successive denunce si proroga lavori in pari data prot. 8697 e n. 8698.

A seguito della disamina delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico comunale di Mapello, è risultato che il complesso industriale è ancora sprovvisto di licenza d'uso (certificato di agibilità).


In data 20 marzo 2000 il sindaco di Mapello ha emesso un'ordinanza di diffida alla società Sofid Italiana S.r.l. a provvedere entro gg.90 alla predisposizione degli atti necessari per l'ottenimento dell'autorizzazione.

In data 30 giugno 2000 la diffida è stata prorogata di ulteriori 180 giorni, e cioè fino al dicembre 2000 (Allegato n° 5).

Per predisporre la documentazione necessaria alla richiesta di licenza d'uso bisogna presentare tutte le certificazioni attestanti la rispondenza degli impianti tecnologici alle norme di legge e quindi bisogna prima procedere all'adeguamento tecnologico degli stessi che, come già si riferiva, non sono conformi alle vigenti normative.

Se non vengono adeguati gli impianti è facoltà del sindaco provvedere allo sgombero del complesso e alla sospensione delle relative attività produttive.

1.5 CRITERI DI STIMA E STIMA

Per verificare la congruità del prezzo corrisposto per l'acquisto del complesso industriale da parte della società 

ho ritenuto opportuno adottare due diversi metodi di stima:

- Il metodo di stima comparativo.
- Il metodo del valore di costo di riproduzione.

Successivamente sono stati mediati i valori ottenuti con le due differenti valutazioni.

Il metodo di stima sintetico comparativo consiste nel confrontare i beni da stimare con immobili simili, oggetto di recente compravendita e di cui si è a conoscenza del prezzo corrisposto. Il metodo necessita di una dettagliata conoscenza dei valori correnti di mercato e risulta di immediata

attuazione soprattutto se supportato da una buona disponibilità di dati rilevati in zona inerenti il trasferimento di beni analoghi a quelli in esame.

Il metodo del costo di riproduzione consiste nel determinare il costo di produzione del manufatto a nuovo, opportunamente corretto in funzione della vetustà, condizione manutentiva e funzionale.

1.5.1 Stima comparativa

I valori rilevati nel corso dell'analisi relativa al trasferimento di immobili analoghi, sono stati opportunamente adeguati alle caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima apportando, ove necessario eventuali correttivi.

In particolare si è tenuto presente degli oneri occorrenti per la messa a norma degli impianti e di alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari.

I valori unitari adottati sono inoltre comprensivi dell'area di pertinenza e degli impianti fissi installati ad eccezione delle gru a ponte che vengono valutati a parte.

Di seguito vengono riportati i valori unitari adottati ed i relativi calcoli:

• Capannone con altezza di ml. 8,80					
2.100 mq.	x	490,00	€/mq.	= €	1.029.000,00
• Capannone con altezza di ml. 11,30					
1.275 mq.	x	560,00	€/mq.	= €	714.000,00
• Uffici amministrativi					
114 mq.	x	1.000,00	€/mq.	= €	114.000,00
• Uffici tecnici (ex abitazione)					
60 mq.	x	1.000,00	€/mq.	= €	60.000
		Totale		€	<u>1.917.000,00</u>

Il valore ottenuto con questo primo metodo è pari a Euro 1.917.000,00.

1.5.2 Stima a costo di ricostruzione

Per la determinazione del costo di ricostruzione del complesso industriale sono stati assunti, dopo accurate indagini, i seguenti costi di costruzione

unitari comprensivi di tutti gli oneri occorrenti compreso l'utile dell'imprenditore e gli impianti fissi, :

- Capannone : 410,00 €/mq.
- Uffici : 620,00 €/mq.

Oltre al costo di costruzione dei manufatti, per la determinazione del costo complessivo di ricostruzione, si è tenuto conto del valore dell'area, delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo, degli oneri di urbanizzazione, ecc.

Infine il valore a nuovo è stato adeguato in funzione della vetustà dei fabbricati (coefficiente riduttivo adottato: 0,85).

Il calcolo è stato così sviluppato:

- Valore dell'area

a) ~~9.700~~ mq. x 85,00 €/mq. = € 824.500,00

- Spese notarili per acquisto area, frazionamenti, ecc.
(5% del valore complessivo dell'area)

b) 824.500,00 x 5% €/mq. = € 41.225,00

- Costo costruzione fabbricati

- c) capannone

~~3.375~~ mq. x 410,00 €/mq. = € 1.383.750,00

- d) Uffici tecnici ed amministrativi

~~174~~ mq. x 620,00 €/mq. = € 107.880,00

- Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudo, coordinamento per la sicurezza cantiere, ecc.

(10% del costo di costruzione fabbricati c+d)

1.491.630,00 x 10% = € 149.163,00

- Incidenza oneri urbanizzazione

Primaria, secondaria, smaltimento rifiuti:

(superficie lorda complessiva: mq.3.549)

3.549 mq.	x	23,99	€/mq.	= €	85.140,00
totale				€	<u>2.591.658,00</u>

- Adeguamento per vetustà

2.591.658,00	x	0,85		= €	2.202.909,00
--------------	---	------	--	-----	--------------

Il valore ottenuto con questo secondo metodo estimativo è risultato pari a Euro 2.202.909,00.

Come già prospettato provvedo ora a mediare i risultati ottenuti con i due diversi metodi estimativi:

Valore 1ª stima	€	1.917.000,00			
Valore 2ª stima	€	2.202.909,00			
	€	<u>4.119.909,00</u>	x 1/2	= €.	2.059.954,50
		arrotondamento		= €.	2.060.000,00

Al valore come sopra determinato bisogna aggiungere il valore complessivo delle 6 gru a ponte scorrevole che viene stimato in € 30.000,00 (Allegato n° 4 - Descrizione e valutazione delle gru a ponte)

In conclusione il più probabile valore di mercato del compendio industriale viene stimato in € 2.090.000,00 (lire 4.046.804,300) iva esclusa, valore inferiore di circa il 7,6% rispetto a quello indicato nell'atto di trasferimento.

2) MACCHINE D'UFFICIO, ARREDO E AUTOMEZZI

Vengono ora stimati gli arredi, le macchine d'ufficio e gli automezzi che concorreranno alla valutazione del ramo d'azienda ceduto.

Nella tabella seguente nella prima colonna è stato indicato il numero d'ordine, nella seconda una breve descrizione, nella terza le quantità presenti, nella quarta lo stato di conservazione e nell'ultima il più probabile valore di mercato espresso in Euro.

2.1 MACCHINE D'UFFICIO

N: nuovo; D: discreto; M: mediocre; S: scadente; R: rottame

N°	Descrizione	Quantità	Stato	Stima
1	Computer Stargate 24 max + mouse + tastiera	1	M	250,00
2	Monitor Philips energy ~ 17	1	D	200,00
3	Computer Pentium 1 stargate	1	D	350,00
4	Monitor Pro-view	1	D	200,00
5	Computer AB informatica + mouse + tastiera	1	D	300,00
6	Monitor Acer	1	D	200,00
7	Computer AB informatica + mouse + tastiera	1	D	250,00
8	Monitor Acer	1	D	200,00
9	Computer Highscreen 486 Dx-33	1	M	250,00
10	Monitor Acer	1	D	200,00
11	Computer Cogito + mouse + tastiera	1	S	250,00
12	Monitor Compaq 1024	1	D	200,00
13	Computer Ab informatica 96+mouse+ tastiera	1	M	250,00
14	Monitor AB informatica 96	1	M	200,00
15	Stampante NEC Pin writer P30	1	M	100,00
16	Stampante a modulo continuo Olivetti DM 309L	1	D	100,00
17	Stampante Canon BJC 4200	1	D	70,00
18	Stampante Epson Stylus Color 600	1	D	60,00
19	Stampante HP Laser Jet 51	1	D	200,00
20	Fax Xerox Telecopier 7009	1	R	-
21	Fax Samsung SF 4000	1	D	250,00
22	Plotter Océ Graphics G18454CT	1	D	600,00
23	Copiatore Océ 7051	1	D	700,00
24	Fotocopiatrice Sharp SF 2025	1	D	500,00
25	Fotocopiatrice Sharp SF 2116	1	D	250,00
26	Rilegatrice Esselte CB500	1	D	50,00
27	Calcolatrice Olivetti Divisumma 332	1	R	-
28	Calcolatrice Facit 34	1	M	10,00
29	Calcolatrice Canon P35/O	1	M	10,00
30	Calcolatrice Olivetti Divisumma 332	1	M	10,00

31	Calcolatrice Olivetti Logos 49	1	M	10,00
32	Macchina da scrivere Olivetti ET 2450	1	D	120,00
33	Macchina da scrivere Olivetti ET 111	1	D	80,00
34	Modem Philips PCA330EV	1	M	10,00
35	Scanner Mustek scanexpress 600 EP	1	D	50,00
35	Programmi vari			2.000,00
Totale macchine ufficio				<u>8.480,00</u>

2.2 ARREDO

N°	Descrizione	Quantità	Stato	Stima
Sala Riunione:				
1	Scrivania in legno	1	D	300,00
2	Tavolo riunione in legno	1	D	350,00
3	Libreria tre ante	1	D	200,00
4	Mobile dattilo	1	M	35,00
5	Mobile libreria base 6 ante	1	D	200,00
6	Mobile Frigo	1	D	250,00
7	Cassettiera legno 3 cassetti	1	D	100,00
8	Mobile cassetiera con vano giorno	1	D	70,00
9	Poltroncine	4	D	400,00
10	Poltrona con schienale per scrivania	1	D	230,00
11	Appendi abiti	1	M	50,00
12	Tappeto moderno	1	M	100,00
Salottino:				
13	Appendi abiti	1	M	20,00
14	divanetto attesa	1	M	60,00
15	Tavolino cristallo	1	M	25,00
Uffici:				
16	Scrivania	12	D	1.560,00
17	Mobile dattilo	1	D	70,00
18	Armadietti ferro alti a 2 ante	3	D	600,00
19	Armadietti ferro bassi a due ante	5	D	550,00
20	Armadietto ferro basso a 3 ante	1	D	150,00
21	Cassettiera metallo 4 cassetti	2	D	400,00

22	Cassettiera metallo basso 4 cassetti	1	D	150,00
23	Cassettiera legno bassa	4	D	200,00
24	Tecnigrafo	1	M	250,00
25	poltroncine finta pelle colore nero	9	M	360,00
26	Poltroncina tessuto color verde	1	M	30,00
27	Poltroncina tessuto color rosso	1	M	40,00
28	Libreria legno alta con ante	1	D	110,00
29	Libreria legno bassa con 2 ante	1	D	70,00
30	Libreria metallo a parete	1	M	50,00
31	Scaffalatura metallo	2	M	30,00
32	Armadietto legno basso a 2 ante	1	D	50,00
33	Scaffalatura metallo	1	M	40,00
34	Mobile in ferro archivio disegni	1	D	300,00
35	Mobiletto basso porta fotocopiatrice	1	D	40,00
Magazzino:				
36	Scaffalatura metallo alta	28	D	840,00
37	Scaffalatura metallo bassa	8	D	160,00
38	Piano di Lavoro	2	M	180,00
39	Sgabello	1	M	15,00
40	Cassettiera ferro 6 cassetti	1	M	40,00
Infermeria / Mensa:				
41	Tavoli mensa 12 posti con seduta incorporata	3	M	600,00
42	Lavello a 2 vasche con scolapiatti	1	M	30,00
43	Cottura con 4 fuochi	1	M	50,00
44	Lettino infermeria	1	M	100,00
45	Mobiletto con ante	1	M	20,00
Totale mobili arredo				9.475,00

2.3 AUTOMEZZI

N°	Descrizione	Quantità	Stato	Stima
1	Fiat Uno 45. Targa BG 817034 - anno 1986	1	R	500,00
2	Renault 5 - Targa NO 561883 - anno 1986	1	R	400,00
3	Tata Pick-UP. Targa AW 284SF - anno 1998	1	D	7.000,00
Totale automezzi				7.900,00

3. VALUTAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL RAMO DI AZIENDA

L'incarico conferitomi comprende inoltre la stima del valore del ramo di azienda ceduto dalla società "Sofid Italiana Srl", alla società [REDACTED] con atto in data 15/11/2001, per un corrispettivo pari a lire 250.000.000 (Euro 129.114,22).=.

3.1 CRITERI GENERALI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE

Allo scopo di determinare la stima si rende necessario scinderne il valore nella sua componente patrimoniale e in quella reddituale. La prima identifica il valore economico del complesso dei beni trasferiti, la seconda rappresenta la potenzialità dell'azienda di produrre redditi futuri.

3.1.1 Metodo Patrimoniale

Il metodo patrimoniale consiste nel valutare l'azienda in base ai valori contabili di bilancio prendendo come riferimento i valori contabilizzati dei beni, siano essi materiali o immateriali, rettificandoli opportunamente (capitale rettificato).

Il metodo patrimoniale prende spunto, dalle poste di bilancio già contabilizzate.

Nella valutazione dei beni aziendali si è fatto riferimento al disposto dell'art. 2426 Cod.Civ. e alla IV Direttiva CEE, che detta modalità di valutazione in sede di predisposizione di bilancio, tenendo contestualmente conto delle disposizioni in materia fiscale dettate dal D.P.R. 22 dicembre 1986 n° 917.

In particolare:

- la valutazione dei cespiti ceduti, avviene in base al loro valore di mercato che in nessun caso è superiore al prezzo di costo;
- i crediti ceduti sono stati prudenzialmente valutati considerando il loro presumibile valore di realizzo;

- i fondi accesi al trattamento di fine rapporto sono stati valutati secondo la congruità e la pertinenza all'attività svolta.

3.1.2 Metodo reddituale

D'altro canto, il metodo reddituale di valutazione del capitale economico dell'azienda considera il valore della stessa come direttamente collegato alla capacità di produrre reddito e quindi identifica il valore di un'azienda con il valore attuale dei redditi normali attesi negli esercizi a venire.

Nell'applicazione del metodo reddituale è pertanto necessario determinare:

- l'arco temporale cui riferire l'analisi;
- il reddito normale atteso espresso dall'utile netto di bilancio depurato da componenti reddituali positive o negative generate da attività estranee alla gestione tipica;
- il tasso di remunerazione basato sulla remunerazione di un investimento privo di rischio.

Tale metodologia quindi deve essere supportata da informazioni precise e dettagliate che tengano in considerazione i fattori legati al contesto economico-sociale nell'ambito del quale l'azienda opera, alla struttura e alla posizione del settore di appartenenza dell'azienda, ai rendimenti espressi dal mercato azionario e dal mercato finanziario per negoziazioni di aziende del medesimo settore.

Tenuto conto che il perito deve attenersi a criteri il più possibile oggettivi nella stima del patrimonio ceduto, si ritiene del tutto impossibile applicare tale metodo, così come formulato dalla dottrina aziendale, per i seguenti motivi:

- impossibilità di identificare il reddito lordo normale atteso dall'azienda sull'analisi di dati storici considerata la scarsità di informazioni disponibili (mancanza situazioni contabili analitiche aggiornate alla data del 5/11/01);

- impossibilità di attribuire il reddito "storico" riferito all'intera azienda al solo ramo di azienda ceduto;
- impossibilità, sulla base dei dati contabili generici, di quantificare il reddito normale atteso dell'azienda;
- impossibilità di stimare i flussi reddituali futuri, non avendo a disposizione informazioni dettagliate sulla durata residua dei cespiti ceduti, sulle condizioni generali del settore e sulle tecnologie attuali e prospettive di cui l'impresa può disporre.

Pertanto la presente indagine è stata svolta tramite la sola applicazione del metodo patrimoniale.

3.2 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' COSTITUENTI IL RAMO D'AZIENDA CEDUTO

La stima è stata redatta sulla base dei dati risultanti dai documenti allegati all'atto di cessione del 15 novembre 2001 e dai bilanci dei quattro esercizi precedenti (1997/1998/1999/2000).

Qui di seguito, vengono illustrati i cespiti attivi e passivi costituenti il valore patrimoniale del ramo d'azienda ceduto.

Immobilizzazioni immateriali

Fanno parte del complesso di beni ceduto n° 2 certificazioni di autorizzazione ASME ottenute nel '99 e scadenti a ottobre 2002 e n° 1 certificazione ISO 9002 ottenuta nel 2001 e scadente a dicembre 2003.

Non è apparso ragionevole attribuire alle immobilizzazioni immateriali un valore economico o di mercato, in considerazione della assai sindacabile possibilità per queste ultime di generare redditi futuri.

Tali beni non godono infatti di un sufficiente grado di indipendenza rispetto al complesso aziendale di cui sono parte integrante.

Immobilizzazioni materiali

In tale voce sono compresi:

Mobili e arredi

utilizzati presso la sede dell'azienda in Mapello via Cassiano n° 4. Valore stimato € 9.475,00 (cfr. paragrafo 2.2);

Macchine d'ufficio

Rientrano a comporre tale voce le macchine ufficio elettroniche (macchine per scrivere, fotocopiatrici, computers, ecc.). Valore di mercato stimato € 8.480,00 (cfr. paragrafo 2.1);

Automezzi

Nell'atto di cessione sono comprese una Fiat Uno 45, una Renault 5, ambedue immatricolate nel 1986, oltre ad un autocarro Tata Pick-up immatricolato nel 1998. Per quanto riguarda tali cespiti si è ritenuto congruo attribuire un valore di mercato complessivo pari a € 7.900,00 (cfr. paragrafo 2.3).

Rimanenze

Trattasi di commesse in lavorazione e commesse da iniziare riguardanti le forniture di attrezzature e apparecchiature per industrie che, considerato il breve termine di evasione, sono state stimate sulla base dei corrispettivi contrattuali pattuiti pari a Euro 83.326,91 (lire 161.343.388), per le prime e Euro 140.748,48 (lire 272.527.057) per le seconde.

Offerte in attesa di clienti

Le offerte in attesa di cliente, non offrono un sufficiente grado di certezza.

Non essendo noto su quale base contrattuale queste ultime traggano fondamento, al solo fine di identificare, anche se in modesta misura un goodwill (avviamento) derivante dalla prosecuzione dell'attività, lo scrivente ritiene opportuno svalutare del 95% la stima di tale posta attribuendo un valore pari a Euro 23.078,42 (lire 44.686.050).

3.3 DESCRIZIONE DELLE PASSIVITA' COSTITUENTI IL RAMO D'AZIENDA CEDUTO

Trattamento di fine rapporto per lavoro subordinato

Trattasi del debito maturato nei confronti degli impiegati e operai che sono stati trasferiti nella società [REDACTED] la liquidazione dagli stessi maturata.

Il valore contabile di tale voce appare essere stato rivalutato secondo quanto previsto dalla normativa in materia rispondendo quindi al reale debito maturato nei confronti dei dipendenti. Il valore di stima pertanto é di Euro 145.235,39 (lire 281.214.930), pari al valore dichiarato nell'atto di cessione. Dall'applicazione del metodo patrimoniale "rettificato" secondo le informazioni disponibili, il valore complessivo del ramo d'azienda ceduto (Allegato n° 6) è stimabile in Euro 127.773,42 (circa lire 247.403,825).

* * *


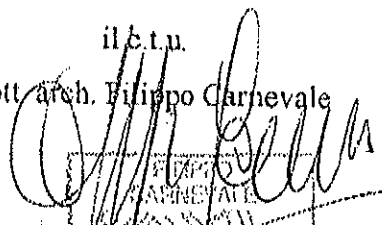
4. SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLE VALUTAZIONI

- Capannone ad uso stabilimento meccanico compresi
impianti di sollevamento fissi (gru a ponte) € 2.090.000,00
- Ramo d'azienda € 127.773,42

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Bergamo 25 settembre 2002

il c.t.u.
dott. arch. Filippo Carnevale



ARCHITETTO

allegato n. 1

rilievo fotografico

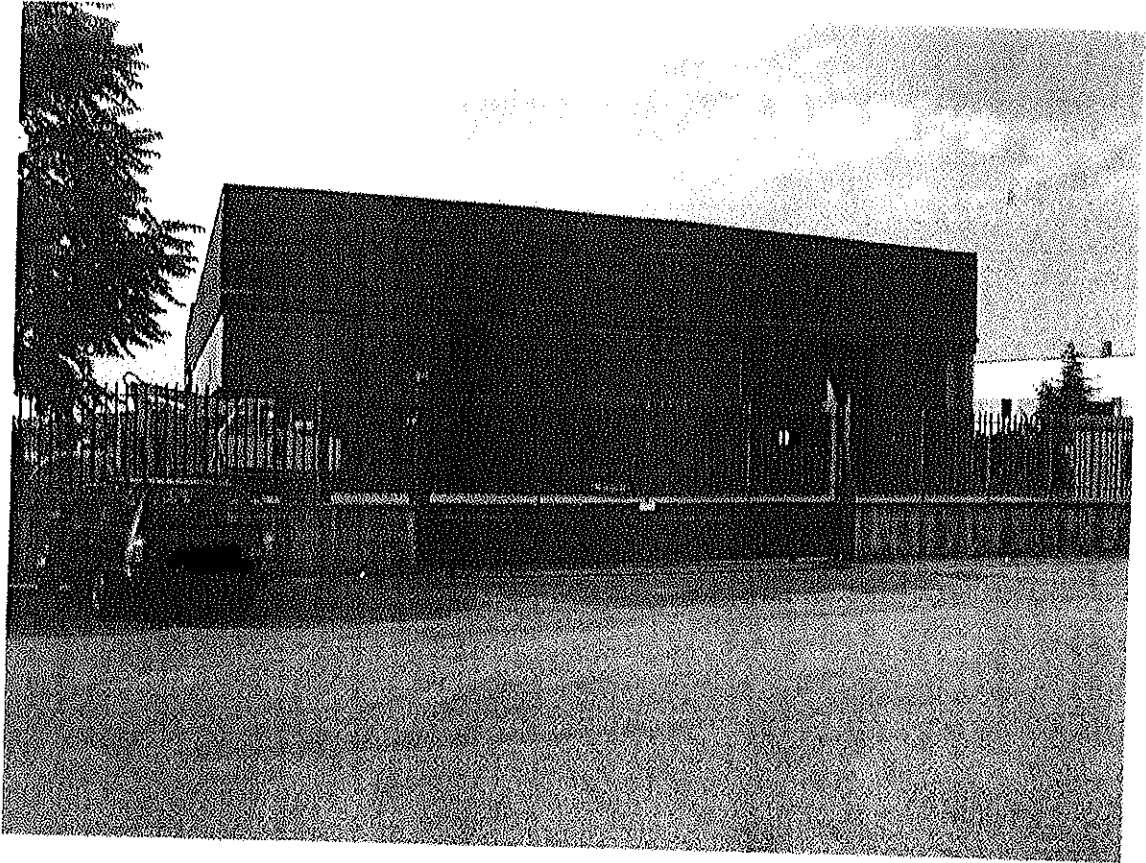


Foto n. 1 e n. 2 – Vista del complesso industriale dalla strada

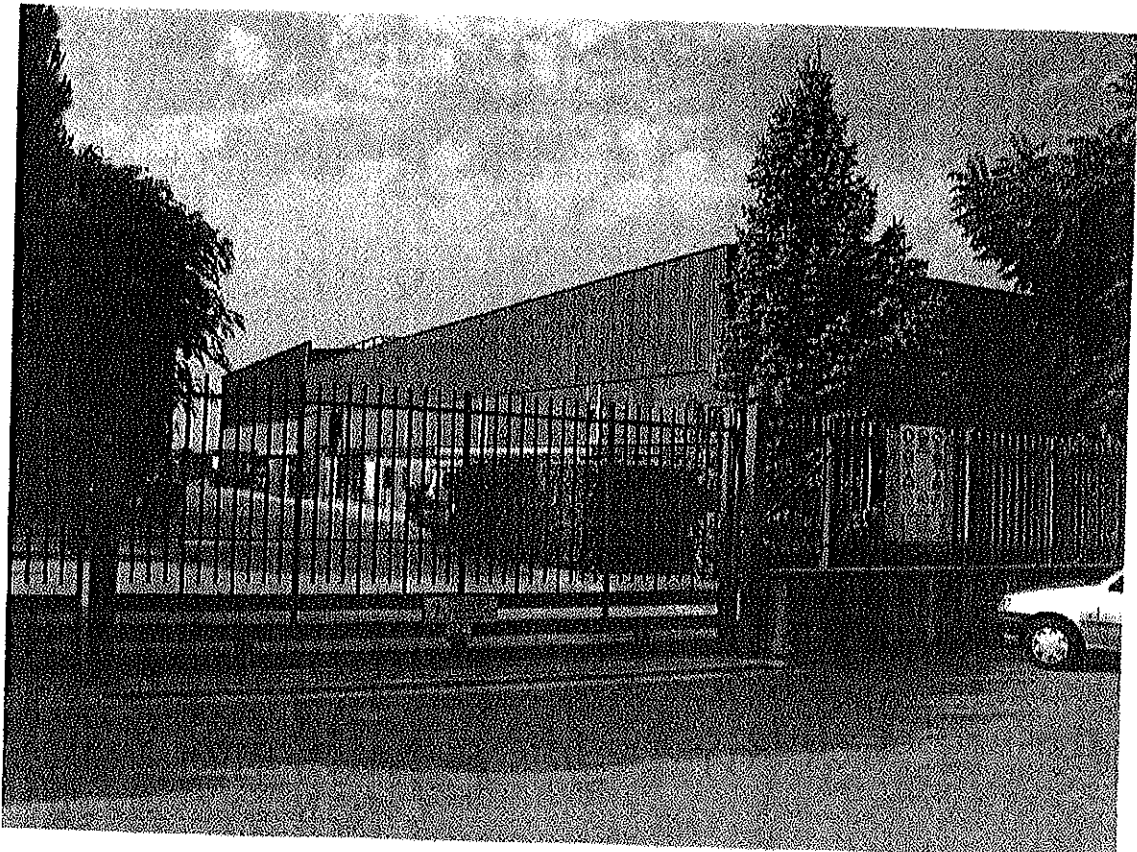
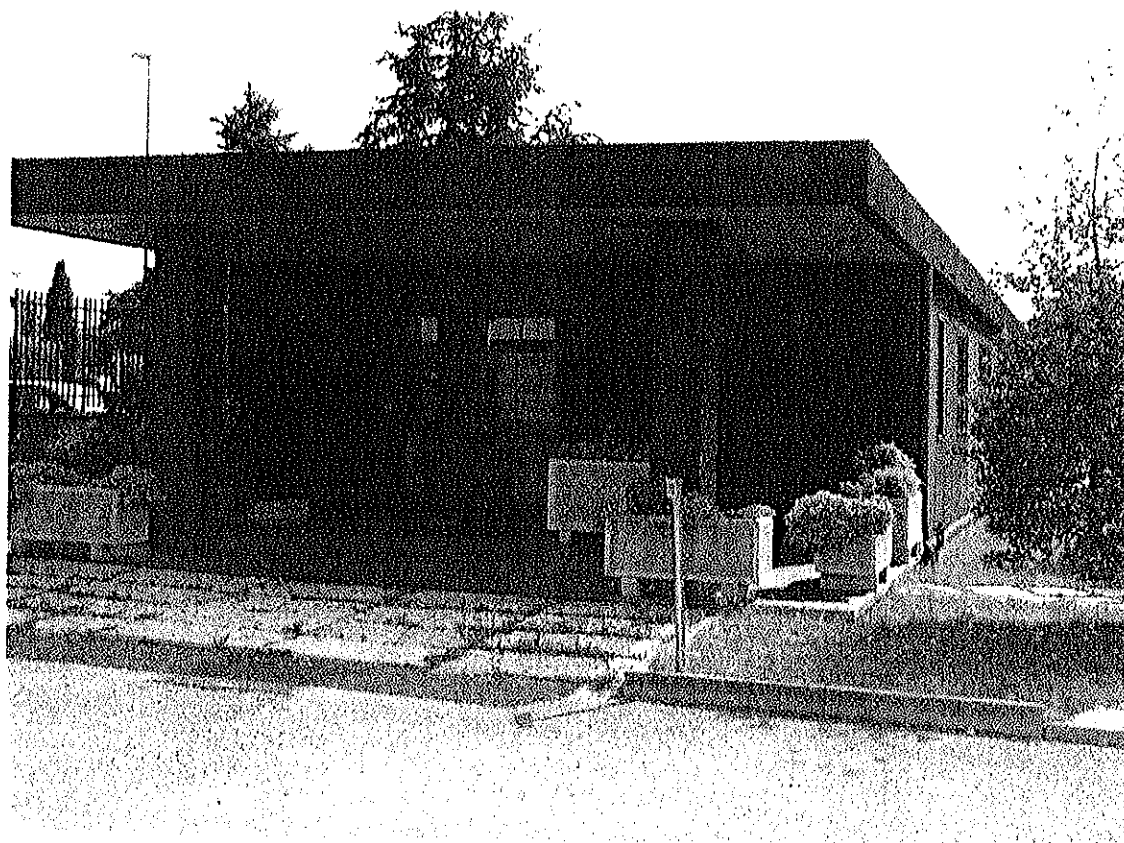




Foto n. 3 – Vista interna del capannone industriale

Foto n. 4 – Costruzione destinata ad uffici



allegato n. 2

planimetrie catastali



BOZZA
F. 10. 11/17. 8/8

Planimetria di u.i.u. in Comune di...MARELLI

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA PER
AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE PARZIALE

Fig. 13 Mapp. n° 3736 sub. 2

Tipo mappale n° 568323 del 27.09.1995

ME DOCCIA SPOGLIATOI

ME ML 3,0

CAPANNONE INDUSTRIALE

ME ML 8,80

ME ML 11,30

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

ME ML 0

DIVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IR DFCPTO - LEGGE 13 APRILE 1939, N. 6521

nel Comune di

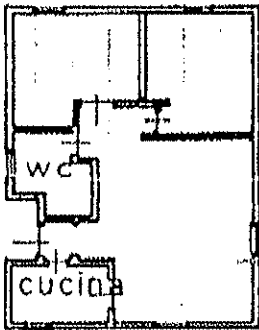
Mapello

Via

G.M.Scotti, sn

presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Bergamo



PIANO TERRA H= 2.80

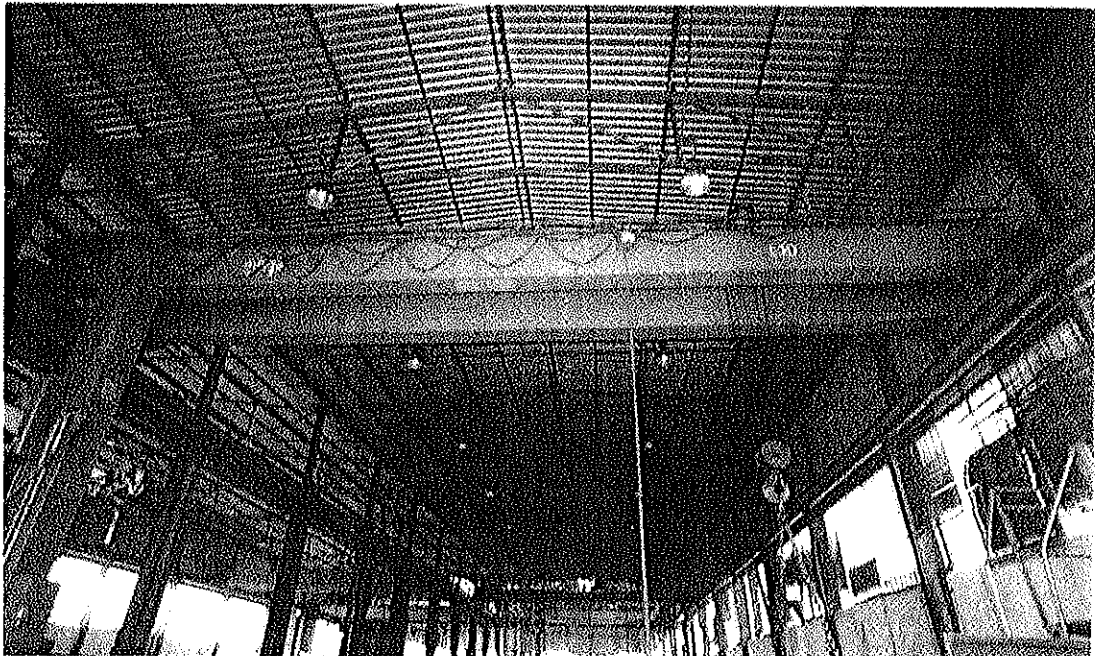
allegato n. 3

estratto in appa

VALUTAZIONE DELLE GRU A PONTE INSTALLATE NELLO STABILIMENTO

1) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice MARTE - N° di fabbrica (4250) Anno di costruzione 1985.
Portata massima 10.000 Kg - Scartamento 1420 cm - Travi a cassone - Traslazione elettrica - Carrello scorrevole con paranco elettrico - Alimentazione 380 V - 50 Hz con blindosbarra di alimentazione - Comando con pulsantiera da terra - Stato di conservazione discreto - Ultima verifica periodica giorno 08/01/02 - Matricola BG 883 / 85 - Adeguata ai fini della sicurezza.

Valutazione	€	2 500,00	da smontare
	€	7 000,00	con il capannone



2) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice MARTE - N° di fabbrica 1832 / 2 - Anno di costruzione 1973 - Portata massima 10.000 Kg - Scartamento 2060 cm - Travi a cassone - Traslazione elettrica - Carrello scorrevole con paranco elettrico - Comando con pulsantiera da terra - Circuito ausiliario 110 V - Alimentazione blindo - trolley 380 V - 50 Hz - Condizione discreta - Ultima verifica periodica giorno 08/01/02 con esito positivo - Matricola BG - I - 8070.

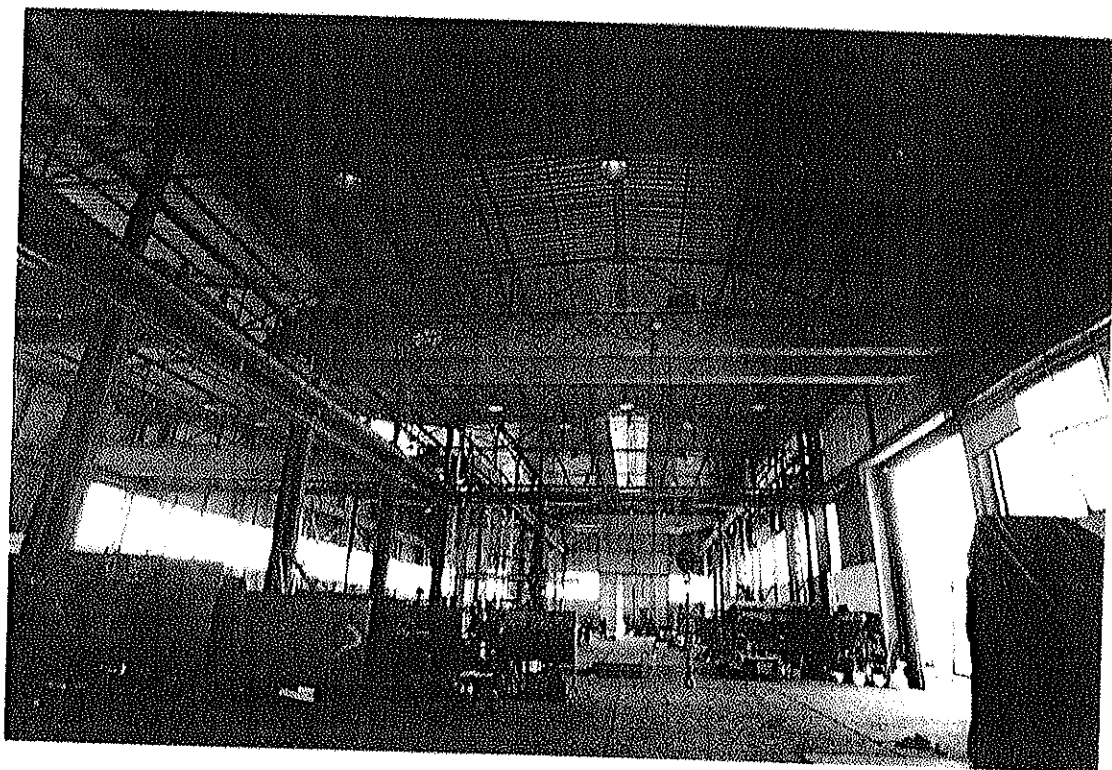
Valutazione

€ 1.000,00

da smontare

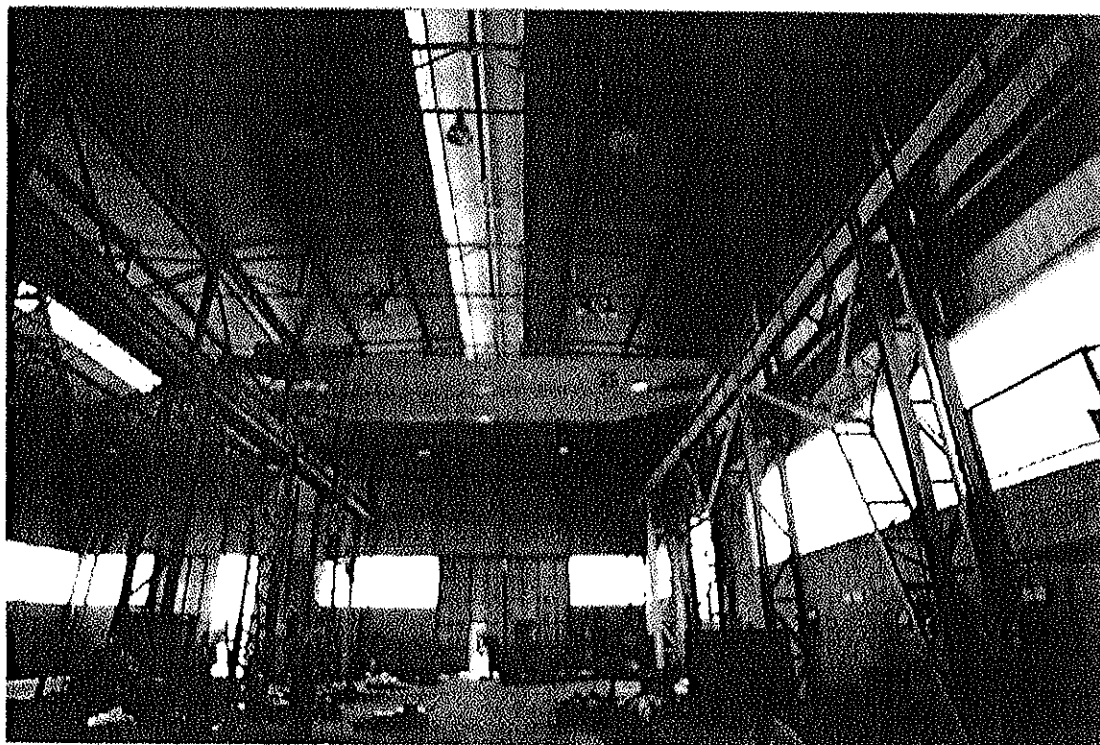
€ 4.000,00

venduto con il capannone



3) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice MARTE - Anno di costruzione 1989 - Portata massima 10.000 Kg - Scartamento 14,00 metri circa - Travi a cassone - Traslazione elettrica - Carrello scorrevole con paranco elettrico - Comando con pulsantiera da terra - Alimentazione blindo - trolley 380 V - 50 Hz - Condizioni discrete - Denuncia ISPEL del 09/02/1989 NON ANCORA EVASA.

Valutazione	€	2.500,00	da smontare
	€	7.000,00	venduto con il capannone



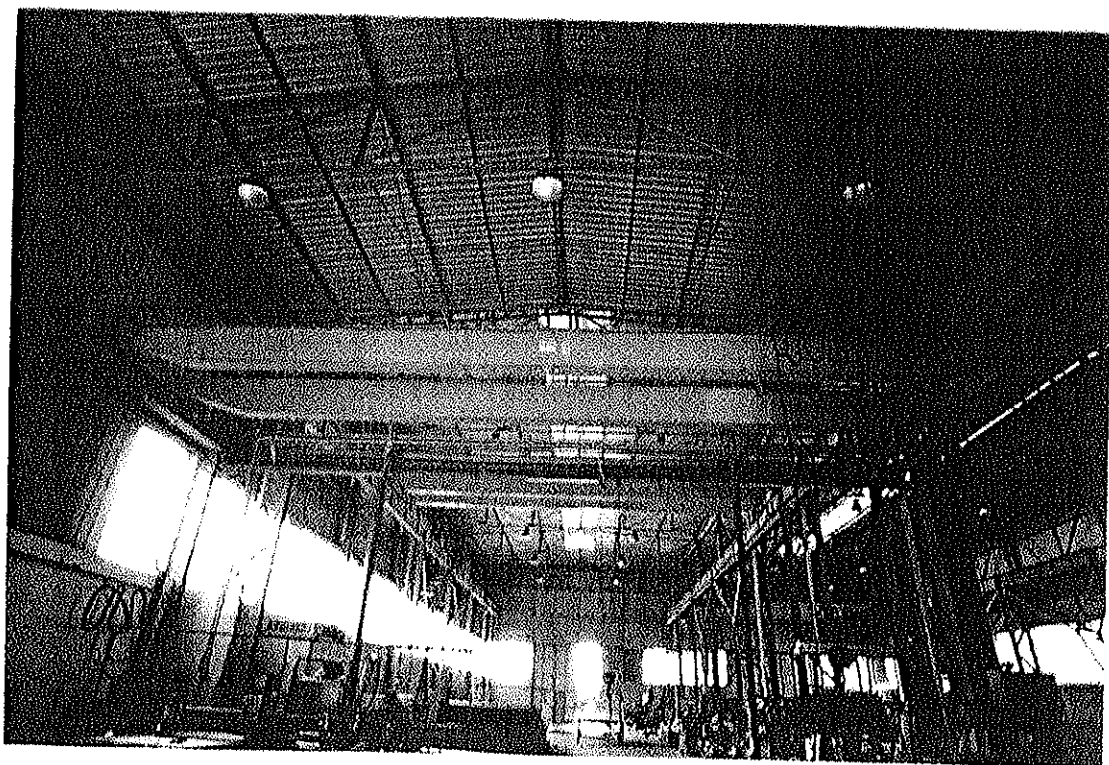
4) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice MARTE - N° di fabbrica 2691 / 2 - Anno di costruzione 1978 - Portata massima 10.000 Kg - Scartamento 1412,5 cm - Travi a cassone - Traslazione elettrica - Carrello scorrevole con paranco elettrico - Comando con pulsantiera da terra - Circuito ausiliario 110 V - Alimentazione blindo - trolley 380 V - 50 Hz - Condizioni discrete - Ultima verifica periodica giorno 21/12/01 con esito positivo - Matricola BG - 1 - 10313

Valutazione:	€	1.000,00	da smontare
	€	3.000,00	con il capannone



5) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice CLARENZI - N° di fabbrica 692488 - Anno di costruzione 1972 - Portata 6.000 Kg - Scartamento 1430 cm - Travi a cassone - Trazione elettrica - Carrello scorrevole con parranco elettrico Demag - Comando con pulsantiera da terra - Circuito ausiliario 48 V - Alimentazione blindo - trolley 380 V - 50 Hz - Condizione discreta - Ultima verifica periodica giorno 21/12/01 - Adeguata ai fini della sicurezza - Matricola MI - I - 34436.

Valutazione	€	700,00	da smontare
	€	2.000,00	con il capannone



6) - Gru a ponte scorrevole - Casa costruttrice GUTTER - N° di fabbrica 68148 - Anno di costruzione 1985 - Portata 10.000 Kg - Scartamento 1420 cm - Travi a cassone - Traslazione elettrica - Carrello scorrevole con paranco elettrico - Comando con pulsantiera da terra - Circuito ausiliario 48 V - Alimentazione 380 V - 50 Hz - Condizione discreta - Ultima verifica periodica giorno 21/12/01 - Adeguata ai fini della sicurezza - Matricola BG - 882/85.

Valutazione	€	2.500,00	da smontare
	€	7.000,00	con il capannone



allegato n. **5**

ordinanza del sindaco



Comune di Mapello - *Prov. di Bergamo*
Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n. 2050
Reg. Ord. n. 12/88

**ORDINANZA RELATIVA A PROVVEDIMENTI CONTINGIBILI ED
URGENTI IN MATERIA SANITARIA**

IL SINDACO

- Vista la Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 31.07.1981, Prot. n. 1222, Reg. Costr. n. 22, alla [redacted] ora Sofid Italiana S.r.l., c.f. 01036210167, legale rappresentante [redacted] per la costruzione di un capannone industriale in Mapello, Via San Cassiano n. 4, mapp. n. 3736;
- Verificato che, alla data odierna, risulta avviata un'attività industriale nei fabbricati descritti, in assenza di regolare Licenza d'Uso ai sensi dell'ex art. 221 T.U.L.L.SS. e di Nulla Osta Attività ai sensi dell'art. 3.1.9. e seguenti R.L.I.;
- Ritenuto di dover diffidare la Società dal continuare a svolgere attività produttive nel capannone industriale di sua proprietà sino al conseguimento dei certificati richiesti dalle normative vigenti;
- Visti gli art. 36 e 38 della Legge 8 giugno 1990, n. 142;
- Visto lo statuto del Comune di Mapello;
- Visto il Regolamento Edilizio Comunale;
- Visto il Regolamento Locale d'Igiene;

DIFFIDA

- La Soc. Sofid Italiana S.r.l., nella persona del suo legale rappresentante [REDACTED] a predisporre tutti gli atti necessari per ottenere entro e non oltre il termine di 90 giorni dalla data di notifica della presente i certificati di Licenza d'Uso e di Nulla Osta Attività relativi ai capannoni industriali esistenti sul mapp. n. 3736 del censuario di Mapello (Bg);
- Avvisa che in difetto e persistendo l'attuale situazione, questa Amministrazione Comunale si vedrà costretta ad emettere d'ufficio i provvedimenti conseguenti relativi allo sgombero dei locali di tutte le attività produttive senza pregiudizio di azione penale qualora il fatto costituisse reato;
- Il presente provvedimento dovrà essere notificato al titolare nelle forme di Legge e trasmesso alle Autorità competenti: A.S.L. della Provincia di Bergamo e Procura della Repubblica per quanto di competenza;
- Ai sensi del quarto comma dell'art. 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso, entro sessanta giorni dalla data di notifica al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione di Brescia.

Dalla residenza Municipale il, 28/10/2000



IL SINDACO
(Ravasio Rag. Alberto)



Comune di Mapello - Prov. di Bergamo

Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n. 4101/00
Reg. Ord. n. 23/00

PROROGA DI DIFFIDA RELATIVA A PROVVEDIMENTI CONTINGIBILI ED URGENTI IN MATERIA SANITARIA

IL SINDACO

- Vista la propria precedente diffida n. 10 del 20.03.2000, notificata in data 20.03.2000 al Sig. [redacted] impiegato e persona incaricata al ritiro, della ditta [redacted] ora Sofid Italiana S.r.l., c.f. 01036210167, legale rappresentante [redacted] con la quale si chiedeva la predisposizione dei documenti necessari per l'ottenimento dei certificati di Licenza d'Uso e di Nulla Osta Attività; per la costruzione di capannone industriale in Mapello, Via San Cassiano n. 4, mapp. n. 3736,
- Vista la nota Prot. n. 4418 del 17.06.2000, con la quale la suddetta ditta comunica che per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative si rende necessario provvedere all'esecuzione di opere sia edilizie che tecnologiche per le quali non possono rispettarsi le scadenze imposte dal Comune di Mapello e vista, di fatto, la Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 4419 D90/200 del 17.06.2000;
- Ritenuto di dover concedere, per le motivazioni addotte dalla Soc. Sofid Italiana S.r.l., una proroga a quanto diffidato nel provvedimento sopra richiamato, di ulteriori 180 giorni per l'espletamento delle procedure necessarie all'ottenimento delle certificazioni richieste;
- Visti gli art. 36 e 38 della Legge 8 giugno 1990, n. 142;
- Visto lo statuto del Comune di Mapello;
- Visto il Regolamento Edilizio Comunale;
- Visto il Regolamento Locale d'Igiene;

CONCEDE

- Alla Soc. Sofid Italiana S.r.l., nella persona del suo legale rappresentante [redacted], per predisporre tutti gli atti necessari per ottenere i certificati di Licenza d'Uso e di Nulla Osta Attività relativi ai capannoni industriali esistenti sul mapp. n. 3736 del censuario di Mapello (Bg), una proroga di 180 giorni dalla data di notifica della presente;
- Avvisa che trascorso inutilmente tale termine verranno applicati i provvedimenti riportati nella diffida richiamata in premessa;
- Il presente provvedimento dovrà essere notificato al titolare nelle forme di Legge e trasmesso alle Autorità competenti: A.S.L. della Provincia di Bergamo e Procura della Repubblica per quanto di competenza;
- Ai sensi del quarto comma dell'art. 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, si comunica che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso, entro sessanta giorni dalla data di notifica al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione di Brescia.

Dalla residenza Municipale il, 30 GIU. 2000



IL SINDACO
(Ravasio Rag. Alberto)

SITUAZIONE PATRIMONIALE RAMO D'AZIENDA CEDUTO SU VALORI DI STIMA AL 15/11/01
 valori espressi in Euro

ATTIVO		Importo in Euro	PASSIVO		Importo in Euro
B I Immobilizzazioni immateriali			A) Patrimonio netto		
Certificazioni		0			127 773,42
		0			
B II Immobilizzazioni materiali			C) T.F.R. per lavoro subordinato		
Computers		25 855,00	T.F.R. Impiegati		145 235,39
Automezzi		8 480,00	T.F.R. Operai		48 070,80
Mobili e arredi		7 900,00			97 164,59
		9 475,00			
C I Rimanenze		247 153,81			
Commesse in lavorazione		83 326,91			
Commesse da iniziare		140 748,48			
Offerte in attesa cliente		23 078,42			
TOTALE ATTIVO		273 008,81	TOTALE PASSIVO		273 008,81

24121 Bergamo
via Casalino n.13
Tel - fax 035 243445

Bergamo 11/06/2015

Egr. sig.
dott. Marco Venier
piazza Matteotti
BERGAMO

Oggetto: Fallimento SOFID ITALIANA s.r.l. in liquidazione

Egregio dottore,

a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile sito in Mapello, via San Cassiano, ho potuto verificare lo stato di completo abbandono in cui versano le costruzioni.

Una folta vegetazione ha completamente ricoperto l'area esterna e tutti i filamenti di rame dell'impianto elettrico del capannone sono stati trafugati.

Poiché sono trascorsi 13 anni circa dalla redazione della perizia di stima ritengo opportuno un aggiornamento del valore dell'immobile.

L'avvento della crisi economica, successiva alla redazione della mia perizia, ha contratto, in modo significativo, le domande di acquisto di immobili legati alla produzione.

Il crescente numero di procedure concorsuali ha provocato l'immissione, sul mercato immobiliare, di numerosissimi capannoni dismessi.

Ci troviamo di fronte, pertanto, ad un'abbondante offerta ed ad una scarsissima richiesta: condizione di riduzione dei prezzi di mercato.


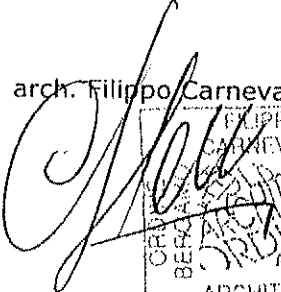
Le attuali valutazioni del mercato legato alla produzione sono quindi quelle di liquidazione: basti pensare che le aste immobiliari, legate a procedure esecutive, le quotazioni subiscono ribassi nell'ordine del 40/45%.

Con queste premesse lo scrivente ritiene che se il compendio immobiliare fosse posto attualmente sul mercato ad un prezzo superiore a **€. 900.000,00** difficilmente troverebbe acquirenti disposti all'acquisto.

Ne consegue che il valore dell'immobile stimato nel 2002 in €.2.090.000,00 ha subito una diminuzione di circa il 60%.

Distinti saluti

arch. Filippo Carnevale



FILIPPO
CARNEVALE
N. 264
ARCHITETTO

