TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI

CURATORE FALLIMENTARE : dott. Alberto POGGIOLI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 16/2021 R.G. FALL.

Procedura di Fallimentare a carico della società:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI -SPA- con sede in Brugnera – via Puja n. 7 (codice fiscale: 00373400936)**

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

A) Attrezzature. Macchinari e carrelli elevatori

B) Mobili, arredi e strumenti elettronici

C) Autoveicoli e mezzi di trasporto

D) Marchio

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 –PORDENONE -

Fallimento n. 16/2021 R.G. FALL. del 04.11.2021

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura falimentare a carico della Società:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI -SPA- con sede in Brugnera – via Puja n. 7 (codice fiscale: 00373400936)**

Curatore Fallimentare : dott. Alberto POGGIOLI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S.Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Roberta BOLZONI, quale perito stimatore dei beni aziendali appartenenti alla ditta:

- **PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI -SPA- con sede in Brugnera – via Puja n. 7**

Ricevuto l'incarico il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni aziendali così descritti:

A) Attrezzature, macchinari e carrelli elevatori

B) Mobili, arredi e strumenti elettronici

C) Autoveicoli e mezzi di trasporto

D) Marchio

****

PREMESSE

La società PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI –S.P.A.-, sottoposta a procedura fallimentare n. 16/2021, opera nel settore della progettazione, produzione e commercializzazione di mobili, loro componenti e prodotti complementari di arredamento.

L'attività viene svolta presso l'opificio industriale sito in Comune di Brugnera, località Maron, via Puja n. 7, di proprietà di tre istituti finanziari, Banca Mediocredito FVG-spa, BNP Paribas Leasing Group-spa, Calit-srl, che hanno risolto il contratto con lettera del 02.09.2021.

Da ricerche effettuate si sono reperite le seguenti autorizzazioni propedeutiche all'esercizio dell'attività:

- Autorizzazione unica ambientale n. 3158/AMB del 31.08.2018 *(vedi allegato 1)* e comunicazione della Regione FVG prot. 0061949/P del 12.11.2021 *(vedi allegato 2)*
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio Rif. Pratica VVF n. 97165 con scadenza il 15.10.2022 *(vedi allegato 3)*

.....

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare il più probabile **"Valore di mercato (in continuità d'uso)".**

Il "*Valore di mercato (in continuità d'uso)*" è attribuibile ai beni in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua degli stessi nel presupposto di continuazione dell'attività (uso continuato) nel contesto osservato o, per quanto al solo compendio mobiliare, che gli stessi trovino immediato impiego in un'altra compatibile.

Il valore così definito non è pertanto riferibile a quanto si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte, può invece rappresentare il più probabile valore

di scambio tra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito dell'attività per cui furono acquistati o costruiti.

****

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

****

A) – ATTREZZATURE E MACCHINARI

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Brugnera – via Puja n. 7, si sono inventariate le seguenti attrezzature, macchinari e carrelli elevatori.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'opificio per settori assegnando una numerazione di riferimento.

(vedi allegato 4– inventario attrezzature, carrelli elevatori e macchinari)

(vedi allegato 5 – documentazione fotografica)

.....

VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari ed attrezzature in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto:

- che la vendita avviene in blocco ed impone di per sé uno sconto in quanto comporta un importante onere finanziario;
- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili con l'onere per l'acquirente si sostenere tutti i costi necessari per le riparazioni/adeguamenti e smaltimento dei macchinari/attrezzature non più usufruibili;

- che ogni attività di revisione/adeguamento antinfortunistico ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. compete a totale cura dell'acquirente;
- che per gli eventuali cespiti in disuso privi di marchiatura CE se ne prevede la totale rottamazione;
- della specificità delle attrezzature/macchinari;
- che l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- degli oneri per smaltimento di rifiuti urbani e materiale di risulta di vario genere.

  (vedi allegato 6 – elenco rifiuti e documentazione fotografica)

La stima è riferita in ipotesi di continuità produttiva e considerando che con lettera del 02.09.2021 la ditta proprietaria dell'opificio industriale ha risolto il contratto di locazione.

VALORE BENI AZIENDALI della ditta PRESOTTO INDUSTRIE MOBILI = €. 660.000,00

****

B) – MOBILI, ARREDI E STRUMENTI ELETTRONICI

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Brugnera – via Puja n. 7, si sono inventariate i seguenti mobili, arredi e strumenti elettronici.

Al fine di predisporre l'inventario, il sottoscritto suddivideva l'area uffici per settori assegnando una numerazione di riferimento.

(vedi allegato 7– inventario arredi d'ufficio)

(vedi allegato 8 – inventario strumenti elettronici)

(vedi allegato 9 – documentazione fotografica)

.....

VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita applicando al valore attuale una percentuale di deprezzamento ai beni

inventariati in funzione della manutenzione e stato di conservazione e, relativamente alle macchine d'ufficio, all'obsolescenza riferita al progresso tecnologico con l'onere a carico dell'acquirente di provvedere allo smaltimento dei mobili e attrezzature elettroniche non più utilizzabili

VALORE DI REALIZZO A CORPO **= €. 30.000,00**

****

C) – AUTOVEICOLI E MEZZI DI TRASPORTO

Presso l'azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Brugnera – via Puja n. 7, si sono inventariati i seguenti mezzi di trasporto:

1) Autocarro per trasporto di cose FURGONE FIAT SCUDO, alimentazione a gasolio, targato immatricolato il 02.03.2004, percorrenza Km. 264.895

   (vedi allegato 10 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

2) Autocarro per trasporto di cose FURGONE FIAT IVECO, alimentazione a gasolio, targato immatricolato nell'anno 1998, percorrenza Km. 487.831

   (vedi allegato 11 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

3) Autocarro per trasporto di cose con cassone centine e telone ad altezza variabile FURGONE FIAT IVECO, alimentazione a gasolio, targato immatricolato il 13.09.2000, percorrenza Km. 704.637

   (vedi allegato 12 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

4) Autocarro per trasporto di cose con cassone centine e telone ad altezza variabile FURGONE FIAT IVECO, alimentazione a gasolio, targato immatricolato il 24.01.2006, percorrenza Km. 423.721

   (vedi allegato 13 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

5) Autocarro per trasporto di cose FURGONE FIAT FIORINO QUBO, alimentazione a gasolio, targato immatricolato il 06.07.2010, percorrenza Km. 243.595

(vedi allegato 14 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

6) Autovettura OPEL ASTRA 1.7 CDTI, alimentazione a gasolio, targato immatricolato il 30.09.2011, percorrenza Km. 293.294

(vedi allegato 15 – libretto di circolazione e documentazione fotografica)

7) Autovettura MERCEDES AG MB212, alimentazione a benzina, targato immatricolato il 17.11.2010, percorrenza Km. 206.595

(vedi allegato 16 – libretto di circolazione)

Presso l'officina F.lli ROMAN in Prata di Pordenone, via E. Mattei n. 1 è depositata l'autovettura in riparazione:

8) Autocarro FIAT IVECO, alimentazione a benzina, targatc immatricolato il 18.01.1999, percorrenza Km. 570.024

(vedi allegato 17 – libretto di circolazione)

Presso la carrozzeria SERENISSIMA in Prata di Pordenone, via Durante n. 12 Z.I. è depositata l'autovettura incidentata da rottamare:

9) Autovettura OPEL ASTRA SW, alimentazione a benzina, targato immatricolato il 26.04.2006, percorrenza Km 550.000 (circa)

(vedi allegato 18 – libretto di circolazione)

.....

VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento degli autoveicoli e mezzi di trasporto in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell'obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto che:

- la vendita avviene in blocco ed impone di per sé uno sconto in quanto comporta un importante onere finanziario;

- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula "visto e piaciuto" in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi e difetti e con l'assunzione di tutti gli oneri di deposito, revisione e di manutenzione per la messa in circolazione dei mezzi a totale cura e spese dell'acquirente;
- l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;

Tenendo conto di quanto sopra esposto e della situazione congiunturale negativa del mercato si ritiene di stimare i beni come segue:

VALORE DI REALIZZO A CORPO = €. **20.000,00**

****

D) VALORE DEL MARCHIO

Affinché un bene sia definibile "*immateriale*" e quindi abbia una rilevanza economica, deve possedere quantomeno i seguenti requisiti:

1) essere originato da costi distribuiti nel tempo. Si ha riguardo alla consistenza dei flussi d'investimento richiesti per lo sviluppo del potenziale competitivo del bene e alla sua capacità di generare benefici economici differenziali misurabili;

2) essere scindibile dall'azienda che lo possiede, pur senza compromettere la continuità dell'impresa;

3) essere suscettibile di autonoma valutazione economica.

La possibilità di dotare i propri prodotti di un marchio affermato rappresenta, per l'impresa, un beneficio in termini di possibilità di determinare (almeno in parte) i prezzi di vendita e conseguentemente raggiungere maggiori volumi di ricavi; inoltre, l'ingresso in settori diversi

con nuovi beni e servizi potrebbe essere agevolato dalla presenza di un segno distintivo a cui la clientela associa qualità e differenziazione.

Nell'espressione del giudizio di congruità, si è inteso seguire un **approccio reddituale**, atteso l'apporto che il marchio fornisce (o avrebbe fornito) alla complessiva redditività aziendale attualizzando per un tempo determinato un flusso economico storico (direttamente o indirettamente) associabile.

In particolare si è ipotizzato che i redditi differenziali positivi generati dal prodotto con marchio rispetto a un prodotto privo, sia pari alla sommatoria attualizzata dei redditi differenziali, e precisamente:

$$E)\ Wm = R1 * v + R2 * v2 + ... + Rn * vn$$

– Wm = valore economico dei marchi;

– Rn = configurazione del maggior flusso economico attualizzato;

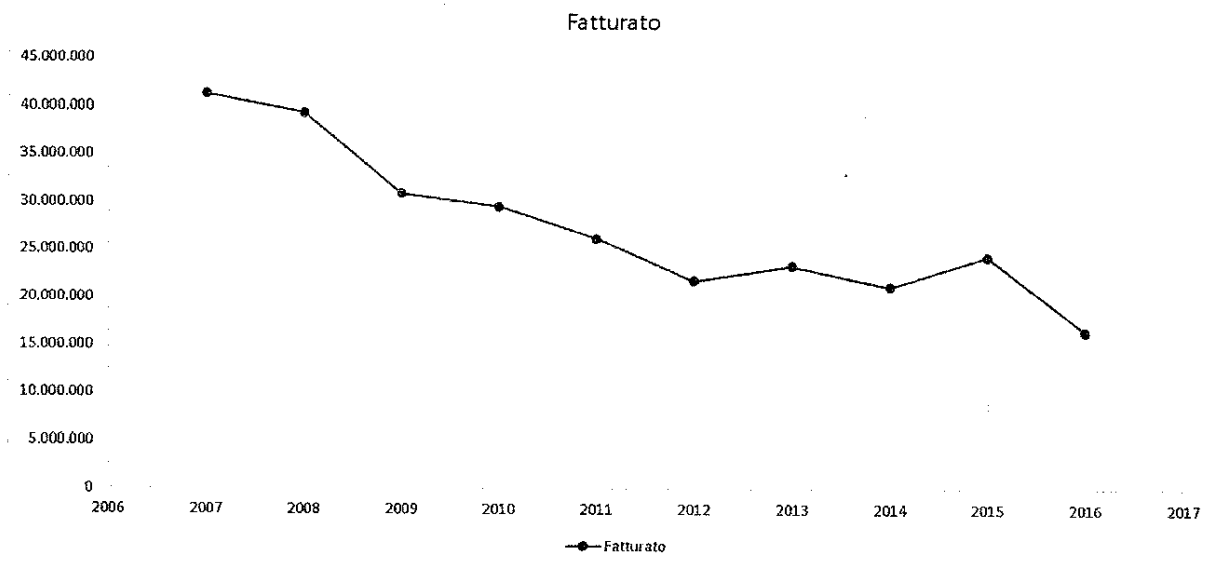
– vn = fattore di attualizzazione.

Di seguito vengono riportati i saldi economici e finanziari della Società del periodo 2011-2016, valori utilizzati a base del calcolo di congruità del valore assegnato al marchio.

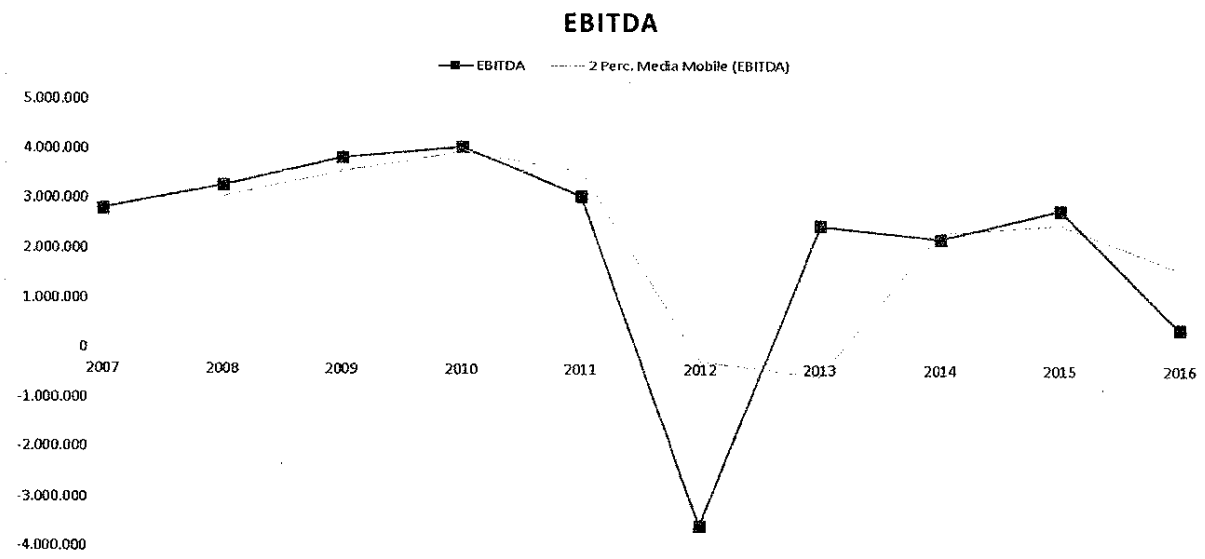
Bilancio non consolidato	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ricavi delle vendite	26.112.558	21.755.108	23.262.601	21.127.529	24.212.663	16.421.469
EBITDA	3.054.631	-3.567.050	2.485.175	2.220.566	2.803.563	420.101
Utile Netto	113.142	-5.392.872	198.549	334.958	840.746	-684.362
Totale Attività	45.237.524	37.473.639	41.106.726	38.073.817	35.621.242	35.231.802
Patrimonio Netto	12.939.332	7.546.459	7.745.005	8.079.965	8.920.719	8.213.639
Posizione finanziaria netta	20.246.677	19.106.399	17.504.613	16.219.824	14.448.469	11.846.732

EBITDA/Vendite (%)	11,31	-15,86	10,28	10,10	11,30	2,45
Redditività delle vendite (ROS) (%)	4,44	-22,59	3,92	4,29	6,48	-2,95
Redditività del totale attivo (ROA) (%)	2,65	-13,56	2,31	2,48	4,51	-1,44
Redditività del capitale proprio (ROE) (%)	0,87	-71,46	2,56	4,15	9,42	-8,33
Debt/Equity ratio	1,57	2,54	2,31	2,03	1,63	1,45
Debiti v/banche su fatt. (%)	75,12	85,30	73,92	74,69	58,62	69,72
Debt/EBITDA ratio	6,64	-5,38	7,19	7,40	5,19	28,44
Rotaz. cap. investito (volte)	0,58	0,58	0,57	0,55	0,68	0,47
Dipendenti	193	180	173	173	163	155

Nel grafico seguente viene indicato l'andamento del fatturato negli ultimi 10 anni:



e, per il medesimo periodo temporale, l'andamento dell'EBITDA con la rappresentazione del trend a media mobile:



Nel caso particolare si è inteso procedere alla valutazione considerando:

a) un periodo retrospettivo di 6 anni (2011-2016);

b) un tasso di royalties del 4,60% considerato una buona approssimazione dei tassi di remunerazione applicati nel settore (cfr. tabella delle "*La valutazione del marchio – Francesco Ferragina - Contabilità finanza e controllo 12.2006*");

c) un saldo economico da attualizzare pari alla royalties applicata all'EBITDA (limitato al 33,33%, da considerarsi quale quota attribuibile al marchio) e nettato dalle imposte sul reddito dell'esercizio; in caso di risultato negativo nessuna attualizzazione;

d) tasso di attualizzazione pari al 10% (tasso free-risk 3% + tasso remunerazione del rischio 7%);

Applicando detto criterio al caso concreto si ottiene una valutazione del marchio teorica di **circa 90 mila euro** e precisamente:

Tasso di royalties	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%
EBITDA	3.054.631	-3.567.050	2.485.175	2.220.566	2.803.563	420.101
Royalties lorda	140.513	-164.084	114.318	102.146	128.964	19.325
Quota da "marchio"	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%	33,3%
Royalties attribuibile	46.833	-54.689	38.102	34.045	42.984	6.441
Imposta	-14.706	17.172	-11.964	-10.690	-13.497	-2.022
Royalties netta	32.127	-37.517	26.138	23.355	29.487	4.418
Annualità	5	4	3	2	1	0
Tasso di attualizzazione	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Flusso attualizzato	19.949	0	19.638	19.302	26.806	4.418
						90.113

La stima fa riferimento a fatturati ricompresi nella fascia temporale 2011-2016.

Dalla documentazione fornitami dalla proprietà nel periodo 2017-2020 il fatturato presenta una riduzione di circa il 20% (circa)

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene di ridurre proporzionalmente anche il valore del marchio che pertanto si attesta in **€. 70.000,00**

****

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

A)	Attrezzature, macchinari e carrelli elevatori	= €. 660.000,00
B)	Mobili, arredi e strumenti elettronici	= €. 30.000,00
C)	Autoveicoli e mezzi di trasporto	= €. 20.000,00
D)	Valore del Marchio	= €. 70.000,00
	VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI	**= €. 780.000,00**

****

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, lì 27 GEN. 2022

TONEGUTTI geom. Luigi

TONEGUTTI LUIGI 524 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI PORDENONE