

PROF. ALFONSO DI CARLO
ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE
NELL'UNIVERSITA' DI ROMA TOR VERGATA
DIRETTORE DEL MASTER UNIVERSITARIO
PER LE PROFESSIONI ECONOMICO-CONTABILI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 29/2017 – ALIMENTITALIANI S.R.L.

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

CURATORI FALLIMENTARI
PROF. AVV. GIORGIO MEO – DOTT. FERNANDO CALDIERO

RELAZIONE DI STIMA EX ART. 87 L.F.
E
DI INDIVIDUAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ OPERATIVE
EX ARTT. 104 BIS E 108 TER L.F.

COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN AMELIA (TR)
BUSINESS UNIT - MANGIMIFICIO



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. <i>IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN AMELIA (TR).....</i>	<i>3</i>
2. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT “B” MANGIMIFICIO.....	4
2.1. <i>CARATTERISTICHE DELLA BUSINESS UNIT “B” MANGIMIFICIO</i>	<i>5</i>
2.2. <i>LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CONTABILI.....</i>	<i>5</i>
2.3. <i>LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CORRENTI.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>IL VALORE ECONOMICO DELLA BUSINESS UNIT MANGIMIFICIO.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>LA DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO DELLA BUSINESS UNIT.....</i>	<i>8</i>



1. PREMESSA

1.1. IL COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN AMELIA (TR)

Il complesso industriale si compone di due comparti produttivi¹.

¹ Nell'atto di cessione di azienda la relativa componente immobiliare viene meglio specificata e identificata come segue: ... 2) – *Complesso immobiliare alla via Amerina n. 49, articolato in due comparti, uno adibito a panificio comprendente palazzina uffici e spogliatoi collegati ai reparti produttivi, tramite passerella aerea,, l'altro ad uso mangimificio costituito da spazio di produzione, magazzini, silos di stoccaggio e volumi tecnici.*

Il detto complesso è costituito da:

- 1) *fabbricato adibito a locali tecnici costituito da una cabina interrata, una cabina mangimificio ed annessa corte, censito al N.C.E.U.:*
Foglio 73, p.lla 286, sub.1, categoria D/1 R.C. euro 30,00;
Foglio 73, p.lla 286, sub.2, categoria D/1 R.C. euro 10,00;
area urbana censita al NCEU al
Foglio 73, p.lla 280, area urbana di mq. 315;
area urbana censita al NCEU al
Foglio 73, p.lla 287, area urbana di mq. 44;
 - 2) *fabbricato adibito a mangimificio di più vani e piani, censito al N.C.E.U.:*
Foglio 73, p.lla 275, sub. 2, categoria D/1 R.C. euro 21.020,00;
 - 3) *palazzina costituita da spogliatoio e servizi al piano seminterrato, laboratori, uffici e magazzini al piano rialzato, uffici, sale rinioni e servizi al piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 73, p.lla 290, categoria D/1 R.C. euro 4.328,00;*
 - 4) *locale adibito a panificio industriale costituito da reparto confezionamento, sala distribuzione, sala box distribuzione e spedizione, sala confezionamento interno, reparto forni, celle frigo, sala impasti, sala adibita a ricevimento e spedizioni, al piano terra;*
sala stoccaggio, confezionamento, sala menza, camera bianca, anaconda, centrale termica, area impianti tecnici e due montacarichi al piano primo ed annessa corte, censiti al N.C.E.U.: Foglio 73, p.lla 13, sub. 12, categoria D/1 R.C. euro 44.834,00;
 - 5) *appezzamento di terreno esteso in ettari uno are trentaquattro e centiare dodici, adibito a piazzale censito al N.C.T.:*
Foglio 73, particella 306, seminativo 3, are 01.70, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,57;
Foglio 73, particella 308, seminativo 3, are 08.10, R.D. euro 2,93 e R.A. euro 2,72;
Foglio 73, particella 310, seminativo 3, are 07.70, R.D. euro 4,18 e R.A. euro 2,98;
Foglio 73, particella 259, vigneto 3, are 04.82, R.D. euro 2,99 e R.A. euro 2,36;
Foglio 73, particella 261, semin arb 1, are 06.06, R.D. euro 4,69 e R.A. euro 3,13;
Foglio 73, particella 263, vign uliv 3, are 00.98, R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,48;
Foglio 73, particella 265, semin arb 1, are 00.63, R.D. euro 0,49 e R.A. euro 0,33;
Foglio 73, particella 267, vign uliv 3, are 02.43, R.D. euro 1,51 e R.A. euro 1,19;
Foglio 73, particella 268, vign uliv 3, are 00.06, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,03;
Foglio 73, particella 269, semin arb 1, are 07.37, R.D. euro 5,71 e R.A. euro 3,81;
Foglio 73, particella 270, semin arb 1, are 00.24, R.D. euro 0,19 e R.A. euro 0,12;
Foglio 73, particella 289, vign uliv 3, are 02.19, R.D. euro 1,36 e R.A. euro 1,07;
Foglio 73, particella 301, vign uliv 3, are 43.80, R.D. euro 24,88 e R.A. euro 10,18;
Foglio 73, particella 304, semin arb 1, are 02.30, R.D. euro 1,78 e R.A. euro 1,19;
 - 6) *appezzamento di terreno adibito a piazzale, esteso are quarantacinque e centiare settantaquattro censito al N.c.T.:*
Foglio 73, particella 176, seminativo 3, are 16.70, R.D. euro 6,04 e R.A. euro 5,61;
Foglio 73, particella 277, seminativo 3, are 24.90, R.D. euro 9,00 e R.A. euro 8,36;
Foglio 73, particella 279, semin arbr 1, are 04.14, R.D. euro 3,21 e R.A. euro 2,14;
- B) *quota di 2/3 di comproprietà su:*
- 1) *locale misure alla via Amerina n.49, censito al N.C.E.U.: Foglio 73, p.lla 286, sub.3, categoria D/1 R.C. euro 10,00;*
 - 2) *locale enel alla via Amerina n. 49, censito al N.C.E.U.: Foglio 73, p.lla 286, sub.4, categoria D/1 R.C. euro 40,00;*
 - 3) *locale adibito a cabina elettrica enel alla via Amerina n. 49, censito al N.C.E.U.: Foglio 73, p.lla 274, sub.2, categoria D/1 R.C. euro 14,00;*

Un impianto industriale per la produzione, il confezionamento e la commercializzazione di pane fresco e a lunga conservazione (marchi *Interpan, Pan Famiglia, Panitalia e Panem*), nonché da un impianto industriale per la produzione di mangimi per uso zootecnico. (Dall'anno 2016 la produzione di quest'ultimo impianto è stata destinata esclusivamente ai propri allevamenti di galline ovaiole).

Dalla visura ordinaria Alimentitaliani S.r.l. – Registro Imprese – Archivio ufficiale della c.c.i.a.a. di Cosenza – estratta in data 26.01.2018 i due comparti produttivi risultano così considerati:

- stabilimento in Amelia (Tr) via Amerina n. 49 – data apertura 22.12.2016 – unità locale n. TR/1 – REA n. 109541 – attività esercitata: produzione di pane e prodotti di panetteria freschi. Ulteriori specifiche: panificazione panaria e dolciaria in genere – confezionamento pane e prodotti dolciari secchi in genere (codice 10.71.1), produzione di fette biscottate e di biscotti; prodotti di pasticceria conservati (codice 10.72). Licenza/autorizzazione A.S.L. n. 698 del 06/03/2007 – tipo: 078 autorizzazione sanitaria;
- stabilimento in Amelia (Tr) strada statale Amerina n. 49 frazione località Fornole – data apertura 22.12.2016 – unità locale n. TR/2 – REA n. 109541 – attività esercitata: produzione di mangimi per uso zootecnico – produzione per l'alimentazione degli animali di allevamento (codice 10.91).

Pertanto, anche in aderenza a quanto sopra indicato, con riferimento al complesso industriale in esame, vengono considerate le seguenti due *unit business*:

A. Panificio

(costituito dall'impianto industriale per la produzione, confezionamento e commercializzazione di pane e prodotti di panetteria);

B. Mangimificio

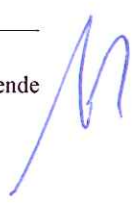
(costituito dall'impianto industriale per la produzione di mangimi per uso zootecnico – produzione per l'alimentazione degli animali di allevamento).

2. CONFIGURAZIONE DELLA BUSINESS UNIT “B” MANGIMIFICIO

Le componenti configurate come facenti parte della *business unit* mangimificio sono le seguenti:

1) Fabbricati

I beni inanzi destritti confinano nel loro insieme con le particelle 6, 276, 330 e strade.
Cfr. pag. 5 e seguenti dell'atto di cessione di azienda - dott. Gissonna Leucio, notaio in Rende (CS), n. rep. 322499 e n. racc. 56847.



fabbricato adibito a mangimificio di più vani e piani, censito al N.C.E.U.: Foglio 73, p.lla 275, sub. 2, categoria D/1 R.C. euro 21.020,00. Per una superficie effettiva di mq. 11.450 e una superficie commerciale di mq. 9.465 (Cfr. perizia arch. Vattimo).

2) Terreni e aree edificabili

Consistono nelle aree attigue e funzionali al complesso industriale, ovvero le aree libere come i piazzali, gli spazi di manovra potenzialmente edificabili e le aree verdi con esclusione delle aree non rientranti nella zonizzazione di PRG corrispondenti a strade, a parcheggi e alle fasce di rispetto² (Cfr. perizia arch. Vattimo).

3) Impianti, macchinari, attrezzature e arredi

Per quanto riguarda i dettagli relativi agli impianti si rimanda agli allegati n. 3/A e n. 5/A della perizia ex art. 87 l.f. dell'arch. Vattimo.

4) Marchio

Il marchio è riportato in tabella (**all. n. 1**), dove è indicata la data di deposito, quella di registrazione, nonché la classe di riferimento e la scadenza;

5) Contratti commerciali

La procedura non ha indicato, con riferimento a questo comparto mangimi, contratti commerciali in essere in quanto la produzione è rivolta alle aziende del gruppo;

6) Dipendenti

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto uova, l'allocazione del personale in complessive **2 unità lavorative**.

2.1. CARATTERISTICHE DELLA BUSINESS UNIT "B" MANGIMIFICIO

Si tratta di impianto industriale per la produzione di mangimi per uso zootecnico per l'alimentazione degli animali di allevamento. Dall'anno 2016 la produzione di quest'ultimo impianto è stata destinata esclusivamente ai propri allevamenti di galline ovaiole.

2.2. LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CONTABILI

Con riferimento alla *business unit* in esame dal libro dei cespiti ammortizzabili è stato possibile estrarre i seguenti valori netti contabili:

Componente immobiliare:

Immobili (fabbricati e terreni): euro 1.264.844,09

² Per tutti i relativi dettagli si rimanda alla Relazione di stima ex art. 87 l.f. redatta dall'arch. Rosella Vattimo.

Componente mobiliare:

Impianti industriali, macchinari, attrezzature e arredi: euro 66.600,30

Riepilogo valori contabili netti:

Componente immobiliare: euro 1.264.844,09

Componente mobiliare: euro 66.600,30

Totale euro 1.331.444,39

2.3. LA COMPONENTE IMMOBILIARE E MOBILIARE A VALORI CORRENTI

Di seguito si riportano i valori correnti assegnati alle componenti immobiliari e mobiliari e risultanti dalla relativa perizia di stima ex art. 87 l.f.³

Componente immobiliare:

Immobili: euro 4.477.621,07

Aree edificabili: 310.159,62

Per un totale complessivo di euro 4.787.780,69

Componente mobiliare:

Impianti industriali, macchinari, attrezzature e arredi: **euro 517.828,00**

E' da considerare, infine, l'importo in detrazione per spese previste per sanatorie edilizie e oneri tecnici per complessivi euro 2.500,00.

Riepilogo valori correnti:

Componente immobiliare: euro 4.787.780,69

Componente mobiliare: euro 517.828,00

Detrazione per sanatorie e spese varie: euro -2.500,00

Totale euro 5.303.108,69

2.4. IL VALORE ECONOMICO DELLA BUSINESS UNIT MANGIMIFICIO

Relativamente alla *business unit* in esame, come è stato comunicato da collaboratori della procedura, la produzione è destinata interamente alle società ex partecipate (Fattorie Novelli S.r.l. Agricola e Bioagricola)

Il prezzo di trasferimento è formulato sommando agli acquisti della materia prima un *mark up* tra euro 1,80 e 2,80 a quintale. Stando ai dati forniti relativi all'anno 2017 le quantità prodotte e trasferite all'interno del gruppo sono pari a quintali 313.305 che portano un margine pari a euro 563.949 oppure 877.254 a cui vanno sottratti il costo relativo ai trasporti pari a euro 198.664 e i costi generali incluso il

³ Per tutti i relativi dettagli si veda la perizia di stima ex art. 87 l.f. - arch. Rossella Vattimo datata 16.05.2018.

personale che si assumono pari a euro 113.000 (20% del margine); da ciò ne consegue un *ebitda* pari a euro 311.664.

Gli ammortamenti, calcolati sul valore corrente di perizia dei beni ammortizzabili, sono quelli di cui alla tabella che segue:

	Valore di perizia	anni	coefficiente ammortamento	ammortamento
Fabbricati	4.477.621,07	33	3,00%	134.328,63
Impianti macchinari e attrezzature	517.828,00	6	16,60%	85.959,45
Totale ammortamenti				220.288,08

L'*ebit*, pertanto, ammonta a euro **91.375,92**.

L'utile netto viene determinato come riportato nella seguente tabella. Per il calcolo delle imposte complessive di competenza si è assunta l'aliquota del 28% (*ires* e *irap*) da applicare all'*ebit* e ciò in mancanza di dati di dettaglio utili per la determinazione della base imponibile *irap*.

Ebit	91.375,92
Imposte di competenza (28%)	25.585,26
Utile netto	65.790,66

Il riscontro economico per il valore delle attività patrimonialmente stabilito passa attraverso la verifica dell'adeguata redditività, nel tempo del complesso. In tale ragionamento il valore di un bene è strettamente funzione del reddito che è capace di promanare; si tratta di attualizzare un flusso di reddito per un adeguato tasso di interesse e per un lasso temporale.

Il tasso da praticare, deve compensare il puro impiego di capitale (*risk free*) e la rischiosità dell'investimento.

$$i = r + s$$

“*r*” rappresenta la remunerazione degli investimenti privi di rischio ovvero quella parte del tasso che valorizza il fattore tempo (costo per la rinuncia a disporre di una quantità di denaro per un certo tempo). Sul mercato non esistono forme di investimento che siano prive di rischio. Quindi, per una corretta stima del tasso *r*, è necessario ricorrere all'utilizzo dei rendimenti prodotti dai Titoli di Stato, i quali per caratteristiche sono tra i titoli meno rischiosi che si trovano sul mercato (BOT, CCT e BTP, rendistato), in questo caso si assume pari al 2%.

“*s*” rappresenta la remunerazione per il rischio di impresa.

Il modello di calcolo più utilizzato nella prassi professionale è il Capital Asset Pricing Model (CAPM) dove “*s*” viene stimato nel seguente modo:

$$s = \beta (r_m - r_s)$$

r_m = rappresenta il rendimento del settore a cui appartiene l'azienda

r_s = rappresenta il rendimento dei titoli di Stato

(*r_m* - *r_s*) = rappresenta il differenziale tra quanto rende l'investimento nel settore d'appartenenza dell'azienda e quanto rende l'investimento in

titoli di Stato. In questa sede si può assumere come pari al rendimento medio richiesto al mercato azionario ovvero 5%.

β = misura il grado di esposizione dell'azienda al rischio sistematico, nel caso di specie si può fare riferimento ad aziende operanti nel settore e assumere il coefficiente pari a 1.

Pertanto $i = 1(2\%+5\%) = 7\%$.

Con riferimento all'arco temporale da prendere come riferimento per il calcolo del valore economico del capitale si è proceduto al calcolo della media ponderata della durata del capitale investito (anni 30).

Il capitale economico viene determinato nell'importo di euro **816.399,01**.

L'inattendibilità dei dati non consente una verifica economica del valore patrimoniale a valori correnti indicato in euro 4.995.440,07, escludendo il valore delle aree edificabili.

Del resto la richiesta specifica di avere prezzi di mercato ha avuto come risposta l'affermazione secondo cui non esistono quotazioni ufficiali dei mangimi (**all. n. 2**) e la *business unit* trasferisce la propria produzione all'interno del gruppo.

2.5. LA DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI AFFITTO DELLA BUSINESS UNIT

La una possibile soluzione nel breve periodo è la concessione in affitto della *business unit*.

In proposito va indicato, con riferimento a questo comparto mangimi, che il personale consta di complessive 2 unità lavorative.

Il canone di fitto relativo a questa *business unit* è calcolato considerando un adeguato rendimento che il valore economico del capitale deve assicurare all'affittante.

Il congruo canone annuo è espresso dalla formula:

$$c = wi$$

dove:

c = canone congruo;

w = valore economico del capitale

i = tasso di remunerazione del capitale

Il valore economico del capitale è pari a euro **816.399,01**; il tasso di remunerazione del capitale è individuato nelle medesime componenti indicate nel tasso di attualizzazione, ovvero $i = r + s$, ma tenuto conto del

caso particolare in cui va applicato. Per quanto riguarda r (rendimento del capitale), muta l'ottica poiché va considerato che l'investimento è da indicarsi di breve periodo, poiché il contratto di fitto avrà durata triennale, ma potrà essere risolto in ogni momento dall'affittante con preavviso di 60 giorni. I rendimenti a breve sono assunti pari allo 0,5%; tenuto conto della carenza di rischio di riscossione del canone, per via della fideiussione richiesta.

Per quanto riguarda la determinazione di s occorre considerare i seguenti elementi:

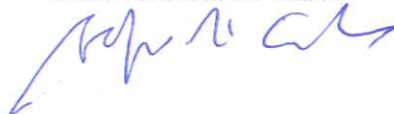
- la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dell'affittuario, il relativo peso può ragionevolmente assumersi nell'1% annuo;
- rinuncia dell'affittuario a qualsivoglia indennità per l'avviamento o per qualsiasi ulteriore e/o differente causa, circostanza che si assume pesi 0,5%;
- riorganizzazione (rilancio) dell'azienda, tenuto conto dell'attuale assetto di *governance* è ragionevole stimare la componente nell'0,5%;
- l'obbligo di acquisto del magazzino, ma non di riacquisto da parte della procedura, che globalmente si assume nello 0,25%;

Gli elementi indicati portano il tasso s al 2,75%, pertanto la i è pari a 3,25%.

Il canone fitto è così determinato in € 26.532,97.

Roma, 18 giugno 2018


Prof. Alfonso Di Carlo



ALIMENTITALIANI S.r.l. IN FALLIMENTO (ns. rif. 11.A2175)

Elenco registrazioni / domande di registrazione di marchio / Ramo mangimi

Data di aggiornamento: 24 aprile 2018

NS.RIF.	NAZIONE/I	STATO PRATICA	MARCHIO (TIPO *)	DEPOSITO	REGISTRAZIONE	CLASSI INT.	PRODOTTI/SERVIZI	TITOLARE/I TRASCritto/I *	SCADENZA
22.IT.118	Italia	rinnovato	SUPERSTELLA + FIG. (M) 	[1° rinnovo] 36201600089521 05.09.2016 [primo deposito] TR2006C000092 03.11.2006	[1° rinnovo] 36201600089521 14.07.2017 [primo deposito] 1198915 11.06.2009	31	Alimenti per gli animali, prodotti agricoli (cl. 31).	ALIMENTITALIANI S.r.l.	03.11.2026

NOTE

* Tipi di marchio:

- (D) di impresa, denominativo
- (F) di impresa, figurativo, senza rivendicazione di colore
- (M) di impresa, figurativo, a colori

* Classi marchio:

* Titolare TRASCritto è il soggetto che risulta titolare del marchio presso l'amministrazione (Ufficio Marchi) di riferimento.

DISCLAIMER: i dati contenuti nella presente scheda, per la loro sinteticità, potrebbero essere inadatti per uso in due diligence o in alcuni atti ufficiali. Per tali casi Vi invitiamo a contattarci al fine di predisporre adeguata documentazione.

ALL 1

Alessandro Delfini

Da: Levorato, Ludovico <llevorato@alixpartners.com>
Inviato: martedì 5 giugno 2018 13.05
A: 'Alessandro Delfini'
Cc: Petruzzi, Gian Luca
Oggetto: FW: 20180518 Alimentitaliani - P&L Marzo e Aprile v0.pptx
Allegati: 20180518 Alimentitaliani - P&L Marzo e Aprile v0.pptx; analisi grattugiato.xlsx; Ricavi e volumi mangimi dal 23.12.xlsx

Priorità: Alta

Buongiorno,

faccio seguito a Sue richieste:

- 1.
- 2.
- 3.
4. *obliSSUS*
5. Non esistono mercati di riferimenti per la quotazione del prodotto finito mangime, ma esistono mercati di riferimento per le relative materie prime: mercato di Bologna e Milano.
6. Il prezzo di trasferimento dei mangimi alle ex-partecipate e alle sociede è così formulato: costo d'acquisto della materia prima come da quotazioni del mercato di Bologna o Milano + un markup nel range 1,80-2,80€/quintale a seconda della distanza dell'allevamento di destinazione. Tale markup comprende costi di trasporto, costi generali e margine. Pertanto, il prezzo varia di mese in mese ed è calcolato puntualmente.

Rimaniamo a disposizione. Saluti,

Ludovico

Ludovico Levorato

AlixPartners alixpartners.com **M** +39 344 041 5340

From: Alessandro Delfini [mailto:alessandro.delfini@studiodicarlroma.it]

Sent: lunedì 4 giugno 2018 18:27