

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTI

Ill.mo G.D. dott.

Fallimento n. **105**/2017 R. G. Fall.

- Cerignola (Fg) - via Melfi Km. 0,700

Curatore avv.

Esperto estimatore arch.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI BENI MOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto arch. _____ nato a _____ codice fiscale _____, con studio in Foggia al _____ pec: _____, con decreto del 08-11-2017 dell'Ill.mo G.D. dott. _____ veniva nominato esperto per la stima dei beni nella procedura fallimentare n. 105/2017 -

In data 21-11-2017 accettava la nomina e, prestando giuramento di rito, riceveva dall'Ill.mo G.U. incarico di valutazione al più probabile valore di mercato dei beni mobili, ovvero delle attrezzature, merce e macchinari.

La perizia estimativa riguarda i beni della società _____ ed elencati nei verbali di inventario redatti nei giorni del 9 e 30 gennaio 2017, del 22 e 28 febbraio 2017 e del 6 marzo 2017 dall'Ufficio Fallimentare formato dal curatore, avv. _____

_____ e dal cancelliere, dott.ssa _____ e costituito da n. 4 elenchi dettagliati con relativi allegati fotografici, contraddistinti con il n. 1, un solo elenco, e n. 2, tre diversi elenchi. I succitati beni, inoltre, sono stati visionati dal sottoscritto il giorno 10 febbraio 2018 e distinti in:

- attrezzatura specifica per lo stoccaggio e lavorazione;
- merce varia per serramenti, tendaggi, zanzariere, tapparelle e tende da sole;
- macchinari.

Il sottoscritto precisa che la perizia estimativa è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 10 febbraio 2018. A seguito di ciò, oltre all'analisi dei verbali di sopralluogo con le allegate foto, già versati in atti, il sottoscritto esperto ha provveduto a compiere un sopralluogo al fine di effettuare rilevazioni e verifiche atte a determinare lo stato delle attrezzature, merce e macchinari, presenti in sede. Circa quest'ultimi (i macchinari), essendo soggetti ad attestazione di conformità europea (CE), nell'eventualità non rispondessero ai requisiti previsti dalla vigente normativa, saranno considerati come non utilizzabili e, pertanto, valutate a valore di rottame ferroso. Per le attrezzature e la merce varia, invece, considerata l'esiguità delle scorte di materiale della stessa forma e tipologia da poter utilizzare per la produzione di forniture di minima entità, oltre all'obsolescenza della stessa, dovuta a tempi e mode correnti, si ritiene di attribuire alla valutazione un valore a forfait.

All'atto del sopralluogo nonché della redazione della presente relazione estimativa, la società _____ risulta non essere in attività oltre che essere soggetta a procedura fallimentare.

I beni che costituiscono quanto è oggetto di valutazione sono allocati presso la sede della società, in Cerignola (Fg) alla via Melfi, Km 0,700, e affidati in giudiziale custodia al signor]

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Beni mobili

La classificazione dei beni di proprietà è stata fatta rilevando direttamente, e con rilievo fotografico, mentre nel formulare le ipotesi valutative nonché nella attribuzione dei valori, il sottoscritto ha tenuto conto:

- della possibilità di riutilizzo dei beni nell'attuale situazione di mercato;
- dello stato conservativo dei beni in esame e della non rispondenza per una parte consistente di essi con il quadro normativo in materia di sicurezza.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, il sottoscritto ha:

- considerato il costo di acquisto di beni mobili consimili nuovi, comparabili per caratteristiche intrinseche e di utilità nonché i costi di installazione, allacciamento ed adeguamento alle esigenze produttive, applicando a detto costo un coefficiente di deprezzamento legato alle condizioni di conservazione ed alla obsolescenza funzionale dei beni;
- fatto riferimento, per quanto possibile, alle quotazioni "su piazza" dell'usato per beni consimili, alle quali si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento prudenziale delle quotazioni in considerazione di:
 - obsolescenza rilevata;
 - stato di manutenzione e vita residua;
 - costi di messa a norma, tenuti in considerazione già nel valore espresso;
 - scarsa richiesta del mercato;
 - specificità di alcuni di essi.

I beni mobili soggetti ad attestazione di conformità europea (CE), che evidentemente non risultano rispondere ai requisiti previsti da tale normativa, vengono considerati come non utilizzabili e, pertanto, valutati come rottame ferroso.

Si precisa che, per la maggior parte, trattasi di macchinari progettati e realizzati per la produzione specifica di linee di prodotto personalizzate e, quindi, con una bassa possibilità di riconversione.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto esperto ritiene di considerare le seguenti ipotesi operative:

A - ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva, dello stesso tipo e negli stessi locali. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame. Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo i beni mobili in esame, essendo possibile il recupero di componenti specifiche, quali attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata, altrimenti non recuperabili.

B - ipotesi di cessazione dell'attività con alienazione, anche frazionata, dei beni sul mercato che in questa ipotesi subiscono una ulteriore notevole decurtazione. Infatti, si devono considerare i costi di spostamento e ricollocazione presso altri locali ed il fatto che la commercializzazione di quanto economicamente recuperabile passa per operatori specializzati. Si precisa, inoltre, che i tempi di alienazione dei beni dovranno essere necessariamente brevi per la facilità di deterioramento e obsolescenza degli stessi.

Pertanto, l'unico valore da individuarsi è il **Valore di Realizzo (VR)**, in quanto è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato di attrezzature, merce e macchinari, nell'insieme, per lotto o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato. Inoltre, detti beni sono posti in vendita con la formula "visto e piaciuto", ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

VALUTAZIONE DEL VALORE

Di seguito si riporta, sinteticamente in tabella, la valutazione dei beni oggetto della presente relazione sia nell'ipotesi "A", di azienda funzionante, sia nell'ipotesi "B", di cessazione dell'attività:

Categorie	Ipotesi A Valore di Costo	Ipotesi B Valore di Realizzo
• attrezzature specifica per lo stoccaggio e la lavorazione;	€ 9.600,00	€ 2.300,00
• merce varia per serramenti, tendaggi, zanzariere, tapparelle, tende da sole;	€ 81.200,00	€ 19.400,00
• macchinari;	€ 19.200,00	€ 4.700,00
Totale generale	€ 110.000,00	€ 26.400,00

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti sono realistici tenuto conto della evidente situazione di crisi del comparto al quale i beni si rivolgono e che obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro totalità in tempi brevi.

Si rende doveroso precisare, altresì, che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto, ma deve essere inteso quale valore obiettivo determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio, ovvero il prezzo degli stessi, potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti cioè risulterebbe fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Si allega alla presente verbale di sopralluogo del 10-02-2018, nonchè copia dell'inventario redatto dall'Ufficio Fallimentare, curatore avv. _____ e cancelliere dott.ssa _____, con relativi allegati fotografici.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

La presente relazione è costituita da n. 5 pagine oltre allegati.

Foggia, 13 febbraio 2018

Il Ctu
arch.