

TRIBUNALE DI SONDRIO

**Fallimento
n.6/2016 R.F.**

Perizia di stima

Beni mobili

TRIBUNALE DI SONDRIO

Fallimento n.6/2016 R.F.

MENAGLIO COMMERCIALE S.r.l. in liquidazione con sede in Teglio (SO), Frazione Tresenda, località Mondolozza, Via Valgella Marantelli.

Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Paganini

Curatore: Rag. Alessandro Cottica

*o*o*o*o*o*

1 - Premesse

Il sottoscritto Geom. Stefano Innocenti, con studio in Sondrio (SO) Via Aldo Moro n. 24, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Sondrio al n° 1154 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio al n° 278, è stato incaricato dal Rag. Alessandro Cottica in qualità di Curatore di redigere la perizia di stima dei beni mobili di proprietà della società MENAGLIO COMMERCIALE S.r.l. in liquidazione.

*o*o*o*o*o*

La società fallita si occupava della commercializzazione di serramenti (porte/finestre), e di tutta la ferramenta/accessori legati ai serramenti e ai mobili di arredo, quali maniglie, ferma ante, serrature, guarnizioni, viti di fissaggio ecc.

I materiali inventariati e stimati sono costituiti in sintesi da porte interne, ferramenta/accessori per finestre/porte, autocarri, attrezzatura per falegnami, arredamento e attrezzatura per ufficio (ex uffici vendite e amministrativi).

I beni sono stati inventariati presso il capannone di proprietà della società fallita, ubicato nel Comune di Teglio (SO), Frazione Tresenda, località Mondolozza – Via Valgella Marantelli, e presso capannoni di proprietà di terzi ubicati nei Comuni di Bregano (CO) – Via Carcano n.3, e Albano Sant’Alessandro (BG) – Via Luigi Galvani n.7/E.

2 – Determinazione valori di stima

La valutazione di stima è stata redatta considerando ogni singola tipologia di bene, analizzando il grado di finitura, le caratteristiche tecniche, l'anno di produzione, lo stato attuale di usura e manutenzione, l'obsolescenza tecnologica e compiendo indagini di mercato dei prodotti nuovi e usati al fine di determinare il valore di realizzo nel caso di vendita.

Essendo i beni inventariati legati al settore immobiliare, negli ultimi anni interessato da una forte recessione, si conferma una limitata e mediocre commerciabilità degli stessi.

Essendo le porte inventariate n.1.393, attualmente imballate, accatastate sopra bancali posti uno vicino all'altro, considerando gli alti costi necessari per la visione di ogni singola porta (rispetto all'effettivo realizzo), inerenti allo spostamento, alla rimozione degli imballi, al ripristino degli imballi e al successivo spostamento/accatastamento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno, effettuare una visione delle porte a campione.

In relazione a quanto sopra, preciso che la stima è stata redatta considerando anche le eventuali porte aventi difetti o danneggiamenti.

Relativamente alle scaffalature/espositori/arredamenti ad uso ufficio, essendo beni funzionali all'attività della ditta, il valore di stima è stata redatto considerando anche gli alti costi di smontaggio e trasporto.

Si riscontra che alcuni beni inventariati sono in giacenza da molti anni, segno evidente di una limitata commerciabilità determinando conseguentemente un valore di stima molto basso (porte - maniglie - maniglioni - ferramenta ante/serramenti, aventi finiture particolari e non in uso abitualmente).

Evidenzio che alcuni beni, inventariati presso i magazzini di terzi, (Bregnano - CO - Albano Sant'Alessandro - BG), e presso la sede operativa della società fallita (Teglio - SO), hanno determinato un valore di stima pari a zero, in quanto:

- le strutture degli espositori delle porte e dei serramenti sono di fatto funzionali

unicamente all'attività in essere, gli stessi sono stati realizzati in "opera", e sono difficilmente adattabili ad altre attività commerciali, inoltre qualsiasi spostamento determina alti costi di manodopera e trasporto.

- i serramenti presenti sono delle forniture non consegnate ai clienti, detti serramenti sono stati realizzati con misure e finiture specifiche per le unità abitative dei clienti, di fatto non sono adattabili ad altri edifici;

- il campionario relativo a porte/serramenti/maniglie non sono commerciabili in quanto utilizzabili unicamente al fine espositivo, trattasi di singoli pezzi in alcuni casi incompleti;

- alcuni prodotti essendo deteriorabili e scaduti, non sono commerciabili (vedi: guarnizioni, siliconi, ecc.).

*o*o*o*

Si riportano nell'allegato n. 1 i singoli valori di stima dei beni, determinati a seguito delle operazioni peritali e delle considerazioni sopra esposte, al fine di favorire la vendita e limitare i costi alla procedura, constatata la limitata commerciabilità, l'attuale collocazione, e le diverse tipologie dei beni, reputo di costituire n.21 lotti.

Relativamente agli autocarri/autovetture, preciso che i lotti 1-2-3-4-5-6 interessano autocarri/autovetture in leasing, nelle schede sintetiche di seguito riportate, descrivo compiutamente quanto è stato possibile rilevare dalla visione e dalle verifiche effettuate.

La stima è riferita all'attualità, si segnala che con l'aumento della vetustà si determinerà una diminuzione del valore dei beni, dettato:

- dall'obsolescenza tecnologica (riferita agli autocarri/auto/attrezzatura ad uso ufficio, macchinari e attrezzatura in genere);

- dalla continua evoluzione di nuovi prodotti immessi sul mercato con grado di finiture sempre più ricercate, (con riferimento alle porte e alla ferramenta quali le serrature, le maniglie, i fermante, ecc.).

Elenco sintetico valori di stima singoli Lotti

Descrizione	Valore di stima €uro (iva esclusa)
LOTTO 1 - Autocarro in Leasing. - PEUGEOT Modello: BIPPER - Targa: ES 363 YG Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	3.600,00
LOTTO 2 - Autocarro in Leasing. – PEUGEOT Modello: BIPPER - Targa: EH 341 TZ Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	2.100,00
LOTTO 3 - Autocarro in Leasing. - PEUGEOT Modello: PARTNER - Targa: EL 067 MK Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	3.500,00
LOTTO 4 - Autocarro in Leasing. - PEUGEOT Modello: PARTNER - Targa: EX 559 HN Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	5.700,00
LOTTO 5 - Autocarro in Leasing. – PEUGEOT Modello: PARTNER - Targa: EH 424 MC Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	2.100,00
LOTTO 6 - Autovettura in Leasing - VOLVO Modello: V50 D2 -Targa: EG 754 XR Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	5.400,00
LOTTO 7 - FIAT Modello: FIORINO - Targa: EB 779 RF Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	700,00

Descrizione	Valore di stima Euro (iva esclusa)
LOTTO 8 - PEUGEOT Modello: RANCH 2.0 HDI - Targa: CS 316 BS Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	200,00
LOTTO 9 - RENAULT Modello: KANGOO 1.5 DCI - Targa: DG 724 MH Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	1.100,00
LOTTO 10 - VOLVO RENAULT Modello: TRUCKS 54ANA1 Mascott 120 Dxi - Targa: DC 169 JP Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	3.900,00
LOTTO 11 - RENAULT Modello: TRUCKS MIDLUM EL 190.115 E.4.2 - Targa: DP 214 JW Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	8.800,00
LOTTO 12 - RENAULT Modello: MASCOTT 110 - Targa: BK 466 LE Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	700,00
LOTTO 13 - Muletto CESAB Modello: BLITZ 250 Portata: 2.500 kg. Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	4.300,00
LOTTO 14 - Muletto OM - Modello: E - 10. Portata: 1.000 kg Collocazione: magazzino di terzi - Comune di Bregnano - (CO)	1.000,00

Descrizione	Valore di stima Euro (iva esclusa)
LOTTO 15 - Muletto OM - Modello: E - 20. Portata: 900 kg. Collocazione: magazzino di terzi - Comune di Albano Sant'Alessandro - (BG)	1.500,00
LOTTO 16 - Ferramenta per serramenti e porte, attrezzatura varia da falegname Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	121.355,00
LOTTO 17 - Porte - telai - pannelli Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	161.435,00
LOTTO 18 - attrezzatura / macchinari / scaffalatura - Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	9.342,00
LOTTO 19 - Arredamento/attrezzatura ad uso ufficio - Collocazione: fabbricato commerciale - Comune di Teglio (SO)	3.000,00
LOTTO 20 - Porte-scaffalature e varie Collocazione: magazzino di terzi - Comune di Bregnano (CO)	6.130,00
LOTTO 21 - Porte-scaffalature e varie Collocazione: Magazzino di terzi - Comune di Albano Sant'Alessandro (BG)	6.260,00

Totale valore di stima beni mobili 352.122,00

(diconsi trecentocinquantaduemilacentoveventidue Euro)

3 – Conclusioni

A completamento della presente stima si rimanda alla lettura degli allegati 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che consta di n.9 pagine e n. 21 allegati.

Sondrio, 15 novembre 2016

Geom. Stefano Innocenti

Indice

1 - Premesse	pag. 2
2 - Determinazione valori di stima	pag. 3
3 - Conclusioni	pag. 8

Fascicolo Allegati

1	Valori di stima - LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21
2	Allegato fotografico - Autocarri – autovetture - muletti LOTTO 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15
3	AUTOCARRI - AUTOVETTURA - Libretti di circolazione Ispezione ACI
4	Allegato fotografico - LOTTO 16 - Comune di Teglio (SO) – Frazione Tresenda, Via Valgella – fabbricato commerciale Ferramenta per serramenti e porte, attrezzatura varia da falegname
5	Allegato fotografico - LOTTO 17 - Comune di Teglio (SO) – Frazione Tresenda, Via Valgella – fabbricato commerciale Porte - telai - pannelli
6	Allegato fotografico - LOTTO 18 - Comune di Teglio (SO) – Frazione Tresenda - Via Valgella – fabbricato commerciale Attrezzatura / macchinari / scaffalatura
7	Allegato fotografico - LOTTO 19 - Comune di Teglio (SO) – Frazione Tresenda, Via Valgella – fabbricato commerciale. Attrezzatura e mobili ad uso ufficio
8	Allegato fotografico - LOTTO 20 - Beni vari ubicati nel Magazzino di Bregnano (CO), Via Carcano n.3
9	Allegato fotografico - LOTTO 21 - Beni vari ubicati nel Magazzino di Albano Sant’Alessandro (BG), Via Luigi Galvani n.7/E.