

Tuoro s.T. li 07/10/2019

TRIBUNALE DI PERUGIA

- Seconda Sezione Civile -

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. Dott.ssa Arianna De Martino

Fallimento

Omissis

Curatore fallimentare: Dott.ssa Omissis

Liquidatore: Dott. Omissis

Fallimento n° 41/2019, sentenza n. 42/2019 del 5/07/2019

**Il Consulente Tecnico
Geometra Giulio Ricci**

INDICE

1) Premessa e mandato.....pag. 3

2) Operazioni peritali.....pag. 4

3) Risposta al mandato.....pag. 5

 3.1 *descrizione e valutazione beni mobili*..... pag. 5

 3.2 *studio formazione lotti*..... pag. 6

[]

[]

1. PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto, Geom. Omissis, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Perugia al n° 3653, nell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Perugia, in qualità di Perito nominato dal Curatore Fallimentare, Dott.ssa Omissis, redige la presente perizia estimativa relativa all'inventario dei beni mobili in giacenza in Assisi, Omissis

L'attività di consulenza è stata esplicata procedendo alla **individuazione, identificazione, verifica e riscontro** di tutti i beni indicati nell'inventario.

Le verifiche effettuate sono state supportate da dettagliati rilievi fotografici che hanno interessato, per quanto possibile, tutti i prodotti riportati nell'inventario, nonché da sostanziali operazioni di rilievo dei macchinari e degli arredi.

Lo studio effettuato, compreso le attività svolte in loco, è stato connotato da particolare complessità e difficoltà in quanto taluni beni, pur essendo indicati nella documentazione acquisita (inventario), non sono stati oggetto di immediato riscontro, problematica che ha reso necessario un particolare impegno professionale comprensivo della catalogazione fotografica di tutti i beni.

Va ancora evidenziato che le attività espletate sono state effettuate in assenza di elettricità, aspetto che ha comportato rilevante attenzione e difficoltà.

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dal Curatore, in data **12/08/2019** alle ore 16:00 alla presenza del Curatore Dott.ssa Omissis, del Direttore di Cancelleria applicato al Tribunale di Perugia Dott. Omissis e del liquidatore Dott. Omissis, il sottoscritto eseguiva sopralluogo presso il fabbricato e nell'area circostante, il tutto in Assisi, Omissis

Nella circostanza si è proceduto al riscontro di alcuni beni mobili eseguendo rilievi fotografici particolareggiati.

Riscontrata la complessità, con particolare riferimento al riscontro e catalogazione dei beni mobili indicati nell'inventario, si riteneva opportuno sospendere le operazioni di rilievo.

In data **16/08/2019** e **30/08/2019** alle ore 8:00, il sottoscritto si è nuovamente portato sui luoghi per proseguire le operazioni di riscontro e catalogazione dei beni mobili indicati nell'inventario, sospese in data 12/08/2019. Le operazioni sono proseguite fino alle ore 19:00.

In data **06/09/2019** alle ore 14:30 alla presenza del Dott. Omissis, il sottoscritto effettuava un quarto accesso presso l'immobile in oggetto, al fine di completare i necessari riscontri e rilievi fotografici dei beni mobili inventariati, completando nell'occasione le operazioni necessarie all'espletamento del mandato ricevuto.

L'incontro si concludeva alle ore 19:30.

Vedasi verbali di sopralluogo allegato A.

3. RISPOSTA AL MANDATO

In ordine alla vendita dei **beni mobili** inventariati, valutata la diversa natura e consistenza degli stessi (mobilio di vario genere, arredi vari, biancheria, vasi, attrezzature varie, elettrodomestici, lampade, applique e faretti, quadri elettrici, impianti termo-sanitari, serramenti, etc), si è ritenuto formare **n. 7 lotti**, così da suddividere in maniera omogenea e per tipologia i vari articoli e manufatti rilevati così da consentire una più migliore commerciabilità degli stessi.

Va inoltre specificato che alcuni beni inventariati, riassunti nel Lotto **n. 7**, essendo di fatto elementi intrinseci e fondamentali a protezione dell'immobile (infissi esterni, linee di distribuzione elettrica e idrica, ascensore, pavimenti, etc.), si assumono privi di valore.

In altri termini lo smontaggio ed il ripristino risulterebbe complesso e molto oneroso a fronte di un scarso ricavo economico.

3.1 DERSCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI

STIMA MOBILIARE

In ordine alla stima dei beni mobili, come già riportato nel paragrafo 3, lo scrivente ha redatto uno schema riprendendo quanto riportato nell'inventario fornito, riportando le diciture indicate e pervenendo alla formazione di **n. 7 lotti** distinti secondo la tipologia, così da renderne più agevole la futura collocazione sul mercato.

La stima è stata eseguita mediante ricerche di mercato, ovvero contattando rivenditori/istallatori del settore nonché indagini svolte sul web, in ciò considerandone lo stato di conservazione e la funzionalità.

Per determinare il valore di mercato sono stati considerati i principali parametri in grado di incidere sullo stesso.

In dettaglio:

- La natura e la tipologia;
- La particolarità;
- La collocabilità;
- La commerciabilità;
- Lo stato d'uso e grado di conservazione;
- Il funzionamento ¹;

L'elenco allegato (vedasi allegato B) riporta distintamente i beni rinvenuti all'interno dell'immobile sito in Assisi, Omissis, di cui si riportano le relative immagini fotografiche e la valutazione assegnata.

Si evidenzia che per la determinazione del valore attribuito ai beni inventariati, tenuto conto dell'attuale momento di crisi, oltre allo stato conservativo è stata valutata la fattibilità della collocazione / richiesta ad oggi sul mercato.

**Il valore totale attribuito ai beni mobili Lotti 1,2,3,4,5,6 è di
€ 51.664,92**

3.2 STUDIO FORMAZIONE LOTTI

Pur rimandando l'Ill.ma Lettrice a quanto dettagliatamente esposto nei precedenti capitoli in risposta ai quesiti posti nel mandato assegnato, la tabella successiva riassume distintamente le valutazioni assegnate.

¹ Si precisa che per tutti i macchinari, attrezzature ed impianti non è stato possibile accertarne l'effettivo funzionamento.

[]

A questo punto Lo scrivente, come già accennato nel paragrafo precedente, ritiene di formare **7 lotti** distinti per tipologia (attrezzature, macchinari, arredi etc.), al fine di agevolare la collocazione dei beni inventariati sul mercato.

Di seguito si riporta una tabella generale comprensiva della formazione e stima dei lotti.

Lotto n.	Descrizione tipologia Beni Mobili	Valore Lotto
1	Mobili e arredi, accessori e macchinari (camere, materassi, reti, biancheria camere, tende, specchi, getta carte bagni, casseforti, frigorbar, phon, sedie camere, etc)	€ 16.341,94
2	Impianti termo-sanitari e accessori bagni (caldaie, gruppi frigoriferi, sistema di filtraggio acqua, serbatoi, sanitari (esclusi i piatti doccia), termoarredi, termostati, stufe elettriche, etc.)	€ 10.798,78
3	Impianti elettrici ed accessori (TV, wi-fi, telefoni, PC, quadri, faretti, lampade, applique, rilevatori fumo, tasche per badge, etc.)	€ 5.664,00
4	Macchinari, attrezzature per ristorazione e accessori (cucina, bar, tavoli, seggiole, biancheria per ristorazione, etc)	€ 14.633,20
5	Attrezzatura varia e macchinari (porte, vasi, getta carte corridoi, lavatrice, ferri da stiro, mangano, guida scale, corrimano, portaombrelli, etc.)	€ 2.726,00
6	Attrezzatura di sicurezza (estintori, idranti, cartellonistica, porte REI, etc.)	€ 1.501,00
7	Ascensore ed accessori, serramenti, pavimenti, insegne esterne, linee per impianti, piatti doccia, etc., privi di valore	€ 0,00
	Totale stima dei beni Mobili	€ 51.664,92

A questo punto occorre precisare, anche in merito a quanto richiesto dalla curatela, che la valutazione espressa è riferita alla possibile ed immediata collocazione dei beni inventariati nel mercato di riferimento, mentre nel caso di cessione / vendita dell'attività libera da impegni

economici e caratterizzata da un positivo riscontro commerciale, la stima esprimerebbe un valore legato alla sua continuazione temporale.

In altri termini il valore intrinseco dei beni mobili inventariati assumerebbe una maggior valenza legata alla continuazione del processo produttivo, determinando un maggiore valore rispetto a quello espresso che, occorre rimarcarlo, è unicamente riferito a quello intrinseco di mercato.

Per quanto sopra si ritiene che nell'ipotesi di cessione /vendita dei beni oggetto di valutazione in prosecuzione dell'attività ricettiva, il valore del lotto n. 7 sia pari a € 15.564,00; mentre per i restanti lotti il valore come sopra determinato va incrementato del 50% / 100% a seconda della tipologia, così da determinare un valore complessivo dei beni mobili in esame pari ad **€ 102.043,27** .

Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione del valore dei beni inventariati in caso di cessione /vendita in prosecuzione dell'attività ricettiva.

Lotto n.	Descrizione tipologia Beni Mobili	% incremento	Valore
1	Mobili e arredi, accessori e macchinari (camere, materassi, reti, biancheria camere, tende, specchi, getta carte bagni, casseforti, frigobar, phon, sedie camere, etc) valutati in € 16.341,94.	50%	€ 24.512,91
2	Impianti termo-sanitari e accessori bagni (caldaie, gruppi frigoriferi, sistema di filtraggio acqua, serbatoi, sanitari (esclusi i piatti doccia), termoarredi, termostati, stufe elettriche, etc.) valutati in € 10.798,78.	100%	€ 21.597,56
3	Impianti elettrici ed accessori (TV, wi-fi, telefoni, PC, quadri, faretti, lampade, applique, rilevatori fumo, tasche per badge, etc.) valutati in € 5.664,00.	100%	€ 11.328,00
4	Macchinari, attrezzature per ristorazione e accessori (cucina, bar, tavoli, seggiole, biancheria per	50%	€ 21.949,80

	ristorazione, etc.) valutati in € 14.633,20.		
5	Attrezzatura varia e macchinari (porte, vasi, getta carte corridoi, lavatrice, ferri da stiro, mangano, guida scale, corrimano, portaombrelli, etc.) valutati in € 2.726,00	50%	€ 4.089,00
6	Attrezzatura di sicurezza (estintori, idranti, cartellonistica, porte REI, etc.) valutati in € 1.501,00	100%	€ 3.002,00
7	Ascensore ed accessori, serramenti, pavimenti, insegne esterne, linee per impianti, piatti doccia, etc.) valutati in € 15.564,00.	---	€ 15.564,00
Totale stima dei beni mobili nel caso di cessione/vendita in prosecuzione dell'attività ricettiva.			€ 102.043,27

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Si allega alla presente:

- All. A Verbali di sopralluogo del 12-16-30/08/2019, 06/09/2019
- All. B stima beni mobili.

Il Consulente Tecnico

Geom. Omissis