

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Mobili
siti all'interno del Gran Hotel del Parco
di Via Galeno n. 8 - Comune di Stezzano (BG)

PROPRIETA'

I.B.A. S.R.L. – R.F. 57/2022

Giudice Delegato – Dott. Luca FUZIO
Curatore – Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: luglio 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



INVENTARIO E RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' I.B.A. s.r.l. – R.F. 57/2022

* * * * *



Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 30.05.2022 dal Giudice delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Dott. Emilio Flores, di redigere l'inventario dei beni mobili (attrezzature, arredi e complementi di arredo) di proprietà della società I.B.A. s.r.l. siti nella struttura alberghiera di Via Galeno n. 8 – Stezzano (BG) e di determinarne il loro valore di mercato in un'ottica liquidatoria.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto:

- all'analisi dell'inventario fornito dall'azienda riportante i beni presenti ed installati nell'albergo;
- all'identificazione dei beni mediante riscontro fisico degli stessi, effettuata durante la verifica dell'inventario in sede di sopralluogo;
- rilevare le caratteristiche dei beni utili per la loro identificazione e classificazione merceologica;
- individuare, in ragione della peculiarità e specificità dei beni, i valori di mercato degli stessi per una vendita a grossisti o commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli presenti nel magazzino oggetto di valutazione;
- eseguire indagini di mercato per accertare il grado di commerciabilità dei beni.

A seguito di idoneo sopralluogo eseguito in data 06.06.2022, lo scrivente perito ha potuto rilevare la reale consistenza dei beni presenti nonché, accertarne la tipologia e le caratteristiche e conseguentemente redigere l'inventario dei beni aggiornato alla data del 06.06.2022; successivamente in ragione delle valutazioni e delle ricerche di mercato espletate si è determinato il valore di mercato dei beni.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La società I.B.A. s.r.l. svolge l'esercizio di attività alberghiera presso la struttura sita in Via Galeno n. 8 – Comune di Stezzano.



Al fine di potere svolgere succitata attività, la società ha acquisito a decorrere dall'anno 2005 una serie di beni consistenti in arredi e attrezzature, alcuni dei quali realizzati su misura, che ha installato nella struttura alberghiera.

Dalla disamina dell'inventario dei beni presenti fornito dalla società e in ragione delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si rileva che il complesso dei beni dell'azienda è costituito da circa 3869 articoli, prevalentemente costituiti da arredi e complementi di arredo.

Sante il mandato conferitomi, nonostante le prime risultanze evidenziavano la quasi piena corrispondenza dei beni riportati nell'inventario fornito dalla società, si è comunque effettuata la completa verifica dei beni presenti di fatto realizzando ex novo l'inventario degli stessi, suddividendolo in lotti in ragione della loro categoria merceologica, così come di seguito elencato:

Lotto 1) arredi/complementi di arredo camere da letto

Lotto 2) attrezzature e arredi bagno asserviti alle camere da letto e alla struttura

Lotto 3) arredi/complementi di arredo altri locali

Lotto 4) arredi/complementi di arredo zona wellness

Lotto 5) arredi/attrezzatura cucina

Lotto 6) arredi/attrezzatura di vario genere

Per quanto attiene alle caratteristiche dei beni, si evidenzia che gli stessi sono datati e per la maggiore parte non più in linea con le attuali tendenze e richieste del mercato; si connota pertanto una obsolescenza funzionale dei beni, laddove gli stessi non risultano potere assolvere completamente la loro funzione in ragione di un design non più in linea con le richieste della clientela.

Quanto sopra ha trovato la dovuta conferma anche nelle indagini di mercato effettuate dallo scrivente presso i principali operatori del settore, laddove si è potuto appurare che i beni presenti in magazzino, di facile reperimento sul mercato, hanno una possibile richiesta ed interesse economico solo in caso di una vendita a corpo e non per singola categoria merceologica.

CRITERIO DI STIMA

In ragione di quanto precedentemente esposto, per la stima del valore commerciale dei beni presenti all'interno della struttura alberghiera denominata Grand Hotel del Parco di proprietà della società I.B.A. s.r.l., è stato adottato il criterio del valore per smobilizzo.

I beni sono stati considerati singolarmente e quindi per categoria stimandone il valore nel caso di vendita slegata dall'attività specifica della società e applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Le valutazioni espresse e riportate nel presente rapporto di valutazione devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo nel caso di vendita delle singole categorie a grossisti – commercianti del settore; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco o vendita per lotti) nonché in ragione della loro obsolescenza funzionale; va altresì evidenziata l'incidenza dei costi nel caso di rimozione dei beni per allocazione in altra struttura, fermo restando che per alcune tipologie di beni, ad esempio gli apparecchi sanitari, la rimozione ne annullerebbe il valore.

Le valutazioni per ogni bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:

- sopralluoghi finalizzati all'identificazione dei materiali;
- grossisti commercianti specializzati nella compravendita di materiali analoghi a quelli in oggetto;
- indagini di mercato desunte da richieste dirette e/o da inserzioni/offerte relative a materiali analoghi a quelli in oggetto;
- conoscenza dei valori di vendita ottenuti nell'ambito di procedure esecutive e/o di vendite "forzose" derivanti da fallimenti per beni aventi analoghe caratteristiche.

Una volta determinato il valore di mercato dei beni, si è determinato il loro possibile valore nel caso di vendita forzata degli stessi; appare evidente che in questa fattispecie la determinazione del valore è di tipo "probabilistico" ed effettuata mediante ricorso all'analisi statistica dei dati desunti dalle precedenti vendite relative a beni aventi analoghe caratteristiche.

Gli ultimi dati disponibili riferiti al biennio 2019/2020, ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico, fotografano una situazione che vede tempi medi di vendita di 370 giorni e prezzi mediamente inferiori del 41,93% rispetto ai valori di perizia.

Sulla base delle considerazioni sopra richiamate, si ritiene corretto asserire che in caso di alienazione dei beni per smobilizzo e con procedura forzata, il valore di alienazione sarà mediante inferiore del 42,00% rispetto al valore peritale; si evidenzia che la specificità di alcuni beni, nella determinazione del valore per smobilizzo, comporta una differenziazione della succitata percentuale media in ragione dell'effettivo possibile riutilizzo dei beni (ad esempio le apparecchiature idrosanitarie quali docce, lavabi, wc e tutte quelle murate o realizzate su misura, non hanno nessun valore qualora avulse dall'immobile).