

OGGETTO: PROCEDURA FALLIMENTARE N. 22/2019 SUB 1



Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INTEGRATIVI_BENI MOBILI

Curatore:

dott.ssa Angela Lapenta

Giudice:

dott.ssa G.S, TROTTA

Maurizio

Cocilova
ARCHITETTO

IL CTU

Arch. Maurizio Cocilova

Timbro e Firma



Maurizio Cocilova

Arch. Maurizio Cocilova
Via San Giacomo n. 54
84034 Padula (Sa)

maurizio.cocilova@gmail.com
maurizio.cocilova@architettisalernopec.it
tel. 0975/1900101 - 3493417093

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Il sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al N° 1785, quale consulente esperto nella - Procedura Fallimentare n. 22 /2019 SUB 1- R. Fall. nei confronti [REDACTED] con studio in Padula alla Via San Giacomo n. 54, ha ricevuto incarico dal G.D. dott.ssa Giuliana Santa Trotta, di redigere Consulenza Tecnica di Ufficio relativamente all'aspetto estimativo dei mezzi facenti parte della procedura fallimentare de quo, ad integrazione della relazione peritale già depositata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CON PRECISI DATI CATASTALI, DEI BENI DI [REDACTED]

MOBILI OGGETTO DI STIMA:

I mezzi oggetto di stima sono i seguenti:

	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	DATA DI IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOVETTURA	CS 211862	RENAULT 4	N.D.
2	MOTOCICLO	SA 113745	VESPA PX	N.D.

VALORE DI STIMA CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI.

CRITERIO DI STIMA PER I BENI

Lo scrivente ha potuto verificare che la maggior parte dei beni oggetto della presente stima si trovano in uno stato d'uso discreto, pur precisando che non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La notevole diversità degli stessi ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione al fine di distinguere le specifiche caratteristiche, le categorie e la loro ubicazione.

I valori attribuiti ai beni facenti parte del patrimonio inventariato della società sono stati determinati secondo un criterio doverosamente prudentiale, tenuto conto dell'attuale quadro produttivo italiano che continua a manifestare segni di ampia debolezza, in particolare nel mercato immobiliare e del settore dell'edilizia. Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante il principio di valore per smobilizzo, stimando i beni in caso di vendita slegata dall'attività specifica e applicando i criteri. I risultati delle indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto del valore a nuovo dei beni, dell'età e del loro stato d'uso.

Fanno eccezione i beni vetusti e/o obsoleti e/o in cattive condizioni d'uso e /o non rispondenti alle attuali normative per la sicurezza e salute sul lavoro il cui valore è paragonabile al "VALORE DI REALIZZO". Risulta invece trascurabile il valore di tutte le minuterie non citate nella distinta inventario ricevuta, presenti in piccoli lotti senza codifica e che non costituiscono un valore residuo tale da giustificare l'eventuale inventario, valutandone in stima i soli pezzi che hanno conservato un valore residuo.

E' opportuno precisare che tutti i valori espressi in perizia sono al netto di Iva (ove dovuta per Legge).

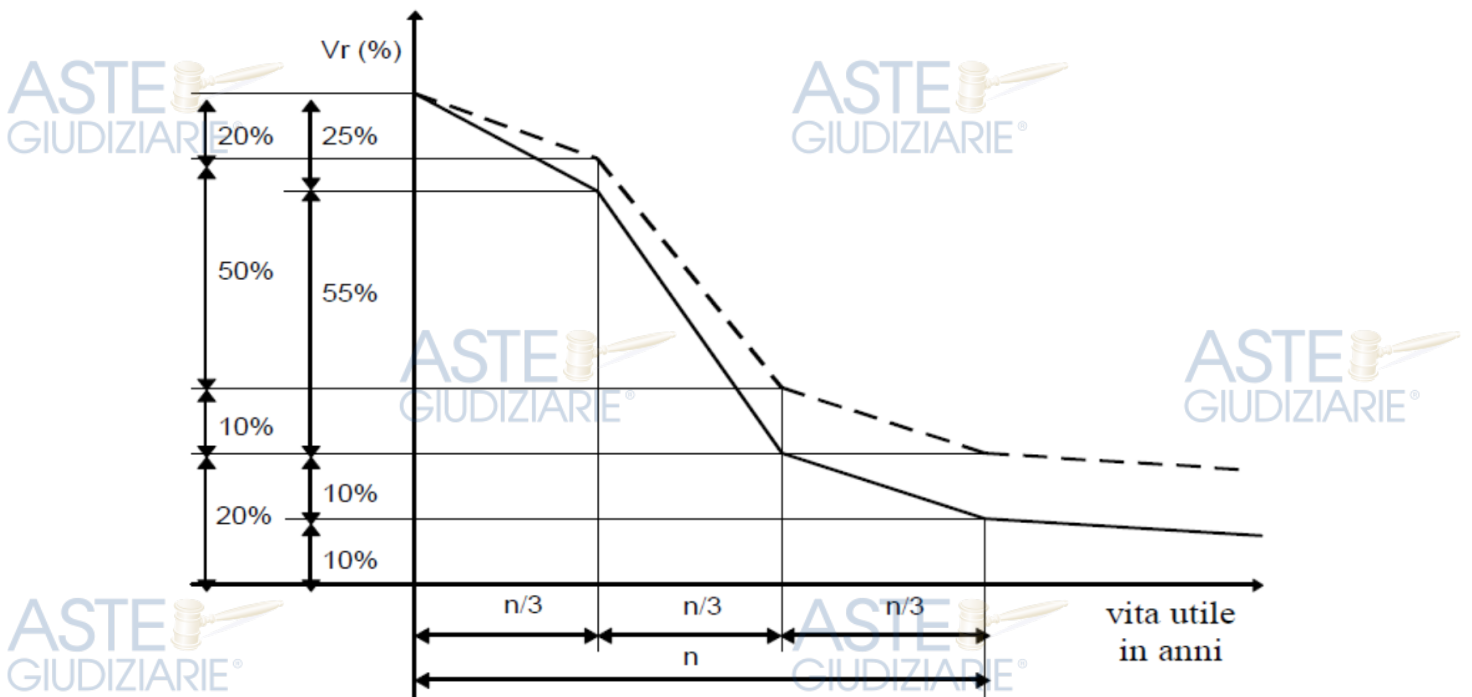
Si tratta dell'arredamento di un'abitazione.

La stima è stata effettuata tenendo conto del costo storico del bene modificato in base al deprezzamento in base alla vetustà, alla obsolescenza, allo stato di manutenzione e della repentina svalutazione del mercato. Per le scrivanie e mobili vari si sottolinea come nonostante risultino in un discreto stato d'uso il loro valore residuo sia condizionato dal continuo cambiamento delle mode, risultando non più contemporanei ed appetibili sul mercato. In caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale verosimilmente pari al 30 % della base di stima.

La stima è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso. La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile tra il 10% e il 20%.

Un bene mobile industriale e non (arredo, macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva e di utilizzo si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva o di utilizzo del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile dei beni, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1^o fase di buon mantenimento della efficienza, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale.

2^o fase che dura circa 1/3 della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale.

3^o fase che dura fino alla fine della vita utile, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.

4^o fase che va oltre la vita utile, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

L'estimo industriale traduce quanto sopra nelle seguenti due formule:

$$Vm = Cs \frac{Vr}{Vu} \left(1 + \frac{P}{100}\right) Cu$$

$$Vm = Cs * Co * Cd * Cf$$

dove:

V_m = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

C_s = costo storico del bene

V_r = vita residua del bene

V_u = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del C_s

C_u = coefficienti utilizzati (obsolescenza " C_o ", deprezzamento " C_d ", funzionalità " C_f ") che si ricavano dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate.

La formula (1) consente di determinare il costo deprezzato del bene considerato utilizzando i coefficienti di obsolescenza e di funzionalità e la (2) utilizza i coefficienti di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità applicati direttamente al C_s .

Le due formule forniscono risultati non sempre paragonabili in quanto la (2) è da considerare una formula pratica, spesso utilizzata solo per comodità e rapidità di risultati; a fini estimatori, per tanto, si utilizzerà il valore medio fornito dalle due formule.

Tenuto conto di un mercato dell'usato stagnante, lo scrivente ha ritenuto d'introdurre nelle formule utilizzate due ulteriori coefficienti al fine di definire valori di stima più aderenti alla realtà:

- un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'attuale stagnazione del mercato dell'usato per beni paragonabili ai beni visionati;
- un coefficiente correttivo per considerare la condizione di "non normale mercato" per poter condurre una trattativa con potenziali acquirenti nelle modalità e nei tempi considerati normali.

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, è stata scelta dallo scrivente pari a 20 anni per tutti i beni stimati e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano le curve sotto riportate:

Le due citate formule (che sono state applicate a tutti i beni stimati) forniscono valori finali per singolo bene differenti. Lo scrivente, al fine di definire il più probabile valore di mercato in ipotesi di continuità d'uso, come già detto, ha ritenuto corretto utilizzare il valore medio arrotondato a 100.

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e singolarmente riportato nei tabulati allegati che sono da considerare parte integrante e sostanziale della presente relazione anche se, per comodità d'uso e consultazione, vengono allegati solo le tabelle riassuntive di stima ed alcune tabelle particolari, i tabulati d'inventario e calcolo estimatorio sono allegati.

I coefficienti utilizzati per la stima sono i seguenti:

- COSTO ATTUALE;
- OBSOLESCENZA;
- DEPREZZAMENTO;
- FUNZIONALITA';
- COMMERCIALIZZABILITA';
- CORRETTIVI;
- VITA UTILE.

Il **LOTTO UNICO** comprendente i seguenti beni:

	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	DATA DI IMMATRICOLAZIONE	Costo attuale/originario	Obsolescenza	Deprezzamento	Funzionalità	Commerciabilità	Correttivi	Stima
1	AUTOVETTURA	CS 211862	RENAULT 4	N.D.	€ 5.500,00	0,8	0,9	0,7	0,8	1	€ 2.218
2	MOTOCICLO	SA 113745	VESPA PX	N.D.	€ 1.500,00	0,9	0,9	0,7	0,9	1	€ 765

STIMA LOTTO UNICO BENI MOBILI

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per MEZZI con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e tenuto conto delle considerazioni e dei criteri suelencati, il **valore di stima da applicare è di € 2.980,00** (euro DUEMILANOVECENTOTTANTA/00), per arrotondamento.

Per tale Lotto è confermato il valore di stima.

RIEPILOGO

I beni integrati con la presente stima vengono di seguito integrati alla stima dei beni (mezzi) già depositata in precedente relazione di stima e che di seguito si riporta:

	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	DATA IMMATRICOLAZIONE	STIMA
1	AUTOVETTURA RENAULT 4	CS211862	RENAULT	N.D.	€ 2.218,00
2	MOTOCICLO	SA 113745	VESPA PX	N.D.	€ 765,00

TOTALE € 2.980,00

Lagonegro, 07/02/2023

Allegati alla presente:

- Schedatura beni mobili;
- Link siti Web.