



Via Roma 406 - Vittoria (RG)
PEC: fabio.fernandez@ingpec.eu
Email: fabiofernandez1@virgilio.it



e-valuations
Socio n° 1313 dal 2019

TRIBUNALE DI RAGUSA

Perizia del Consulente Tecnico Ing. Fabio Fernandez, nella Procedura di Liquidazione Giudiziale n.
21/2024 del R.G.

Giudice Delegato: Dott. Claudio Maggioni

Impresa in Liquidazione:

Curatore: Dott. Pietro Affè

Consulente Tecnico del Curatore: Ing. Fabio Fernandez

Sommario

Premessa	3
Attività Svolte	3
Operazioni Tecniche di Verifica sui Beni	4
Beni Accertati e Verificati durante le Operazioni Tecniche	5
Metodologia di Stima dispositivi elettronici e attrezzature	6
Metodologia di stima degli arredi	16
Premessa e Considerazioni Preliminari Stima Bancone Bar	23
Metodologia di stima attrezzatura bar	23
Vendibilità dei beni	25
Riepilogo stime	26
Sintesi riepilogativa	28
Riserve e Limitazioni della Stima	28
Conclusioni	29

Relazione di Stima Mobiliare

Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 21/2024 RG del Tribunale di Ragusa

- **Giudice Delegato:** Dott. Claudio Maggioni
- **Impresa in Liquidazione:**
- **Curatore:** Dott. Pietro Affè
- **Consulente Tecnico del Curatore:** Ing. Fabio Fernandez

Premessa

Il sottoscritto Ing. Fabio Fernandez, in qualità di consulente tecnico, è stato incaricato dal dott. Pietro Affè, con autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Claudio Maggioni in data 13/11/2024, di procedere alla stima delle Immobilizzazioni materiali della società In liquidazione. Il mandato ricevuto riguarda la valutazione dei beni materiali a seguito delle operazioni inventariali effettuate dal curatore, con particolare attenzione alla tipologia, allo stato e al valore degli stessi. La stima è stata effettuata in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale e alla normativa vigente in materia.

Attività Svolte

1. Analisi e Studio della Documentazione

La documentazione trasmessa dal curatore è stata oggetto di attento esame da parte del sottoscritto consulente tecnico. Tale documentazione include:

- N. 7 verbali di inventario dei beni, con particolare attenzione ai seguenti verbali:
 - Verbale n. 3 del 14/10/2024
 - Verbale n. 4 del 17/10/2024
 - Verbale n. 7 del 15/11/2024, in cui si descrivono ulteriori beni materiali
- Documentazione fotografica, composta da 48 immagini relative ai beni inventariati nei verbali n. 3 e n. 4
- L'intimazione di sfratto, l'accordo del piano di rientro, la comparsa di costituzione e l'ordinanza del Giudice relativa al procedimento n. 2937/2022 R.G., oltre alla scrittura privata del 28/11/2022.

2. Contatti Telefonici con il Curatore

Sono stati avviati contatti telefonici con il curatore al fine di concordare l'inizio delle operazioni peritali. Successivamente, è stata trasmessa via PEC, in data 19/11/2024, la comunicazione formale di avvio delle operazioni peritali, che si sono svolte presso il locale dove sono custodite le

attrezzature professionali da cucina e gli arredi.

3. Inizio delle Operazioni Tecniche e Ispezioni Tecniche

- **21/11/2024:** Avvio delle operazioni tecniche presso il locale di deposito dei beni, sito in
 In questa prima fase, è stata effettuata una verifica sommaria a distanza delle attrezzature e degli arredi, in quanto i beni erano ammassati e collocati in modo tale da impedire un accesso diretto.
- **27/11/2024** (dalle ore 9:00 alle 11:30): Prosecuzione dell'attività di verifica, rimozione delle attrezzature da cucina e degli arredi per un inventario più accurato. Le operazioni si sono svolte principalmente all'esterno del locale, con capacità limitate di analisi dettagliate.
- **27/11/2024** (dalle ore 12:00 alle 14:00): Il consulente ha poi effettuato un sopralluogo presso il locale di
 a Ragusa, con la presenza del curatore e del legale del proprietario del locale, per verificare la riconducibilità dei beni alla curatela.
- **16/12/2024** (dalle ore 9:00 alle 12:30): Completamento dell'attività di verifica dei beni.

4. Ricerche di Mercato

Sono state effettuate ricerche di mercato per la valutazione di specifici beni, tra cui due iPhone e due aspirapolveri Folletto, consultando attività di telefonia e siti web specializzati nella vendita di prodotti usati. Sono stati acquisiti anche dati relativi alle attrezzature da cucina e agli arredi.

5. Stesura della Relazione e Consegna

A seguito delle attività descritte, è stata redatta la presente relazione di stima, con l'inclusione degli allegati necessari e la finalizzazione dell'editing. La relazione è stata infine consegnata al curatore per le successive azioni, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale.

Operazioni Tecniche di Verifica sui Beni

Le operazioni tecniche di verifica sui beni oggetto di stima sono state condotte con l'obiettivo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per una valutazione accurata, tenendo conto delle condizioni effettive di ciascun bene. Le seguenti operazioni sono state eseguite in dettaglio così come di seguito riportato.

Identificazione e Descrizione

Ogni attrezzatura e elettrodomestico è stato esaminato per verificare la presenza di marchi, modelli, numeri di serie e altre informazioni identificative. È stata effettuata una ricerca per individuare targhette o etichette tecniche che forniscano dettagli sulla potenza, capacità, anno di fabbricazione e conformità alle normative CE.

Stato di Conservazione

È stata effettuata una valutazione approfondita dello stato di conservazione di ciascun bene,

cercando segni di usura, graffi, ammaccature, o corrosione, con particolare attenzione alle superfici in acciaio inox, tipiche delle attrezzature professionali. Sono stati verificati anche la pulizia interna e la funzionalità degli accessori visibili, come i rubinetti di scarico e i comandi.

Funzionalità

Ogni attrezzatura è stata testata per verificarne la funzionalità, controllando i comandi, le manopole, le vasche interne e i cestelli, se presenti, per valutarne l'integrità e la capacità di funzionamento.

Documentazione Tecnica

Si è verificato se i beni fossero accompagnati da eventuali manuali d'uso, certificati di conformità o dichiarazioni tecniche. La loro presenza avrebbe potuto fornire informazioni cruciali per determinare la provenienza e la conformità alle normative di sicurezza.

Collocazione

È stata presa nota del luogo in cui ciascun bene si trovava, valutando le modalità di conservazione e documentando l'ambiente (eventuale presenza di umidità, polvere, ecc.) che potrebbe aver influito sullo stato di conservazione.

Valutazione per la Stima

Una volta raccolte tutte le informazioni, si è proceduto a confrontare ciascun bene con prodotti simili presenti sul mercato per determinarne il valore residuo, considerando anche i costi di ripristino o manutenzione necessari.

Beni Accertati e Verificati durante le Operazioni Tecniche

Beni presso il locale di deposito a Vico Magenta, Vittoria:

- **Elettronica e Dispositivi:**
 - n. 2 iPhone
 - n. 1 registratore di cassa Epson
 - n. 1 televisore Philips
 - n. 1 bilancia elettronica Omega Poker New
- **Attrezzature Professionali:**
 - n. 2 aspirapolvere Folletto con 2 accessori lava-asciuga
 - n. 2 affettatrici (una marca La Minerva, una con marca non visibile)
 - n. 1 forno elettrico a una camera marca Zanolli
 - n. 1 brasiera marca Angelo Po
 - n. 1 bollitore marca Silko
 - n. 1 pentolone con coperchio marca Angelo Po
 - n. 1 cucina a 4 fuochi

- n. 2 celle frigorifere verticali litri 700 marca Alpenino
- n. 1 fabbricatore di ghiaccio marca Angelo Po
- n. 1 grattugia formaggio
- n. 1 tagliaverdure marca FILMAR
- n. 1 tavolo in acciaio angolare
- n. 1 tavolo in acciaio con alzatina (circa m 2,00)
- n. 1 tavolo in acciaio con doppio lavello (circa m 2,50)
- n. 1 carrello portavivande
- n. 1 carrello porta teglie
- n. 1 mensola in acciaio
- oggetti e utensili assorti da cucina

• **Arredi e Mobili:**

- n. 13 sedie grigio terra in plastica
- n. 12 poltroncine
- n. 2 sedie in ferro blu
- n. 10 sedie bianche in polipropilene
- n. 10 sedie in legno
- n. 3 poltroncine blu
- n. 6 tavoli in legno con relativa base metallica
- n. 2 tavoli in plastica per banqueting (in pessime condizioni)
- n. 1 tavolo da banqueting (diametro circa 1,4 m)
- n. 6 tavoli
- n. 9 lampade da tavolo
- n. 1 madia con 3 ante e 3 cassetti
- n. 1 tavolo con struttura in ferro e appoggio in pannello blu

Beni presso il locale di Ragusa

• **Attrezzatura Bar:**

- n. 1 banco bar con retrobanco con lavello e annessa vetrina fredda 1 m (marca Frigomeccanica), incassata su muratura e/o pannelli in cartongesso.

Metodologia di Stima dispositivi elettronici e attrezzature

Il sottoscritto Ing. Fabio Fernandez, in qualità di consulente tecnico del curatore, ha redatto la presente relazione di stima a seguito di un'accurata ispezione tecnica dei beni mobili oggetto di liquidazione della società in liquidazione. La valutazione è stata condotta in maniera scrupolosa e secondo le indicazioni ricevute dal curatore Dott. Pietro Affè.

La stima è stata effettuata considerando diversi fattori, tra cui lo stato di conservazione, il grado di usura e la funzionalità o potenziale funzionalità di ciascun bene. In particolare, sono stati esaminati in dettaglio tutti i dispositivi elettronici e le attrezzature professionali e successivamente confrontati con i valori di mercato rilevati tramite ricerche su piattaforme di vendita online di beni usati, nonché attraverso indagini dirette presso fornitori e ditte specializzate.

La valutazione dei beni è stata eseguita in modo da determinare un valore realistico e attuale, includendo la possibilità di ripristino o manutenzione qualora fosse necessario. L'analisi ha preso in considerazione anche i costi di eventuali riparazioni che potrebbero influire sul valore finale di mercato.

Stima - Elettronica e Dispositivi

1. iPhone

iPhone 11 Pro Max (capacità 256GB): In buone condizioni e funzionante. Valore stimato sulla base dei prezzi di vendita di smartphone uguali ricondizionati, pari a **€ 330,00**.

iPhone 12 Pro Max (capacità 256GB): Vetro posteriore danneggiato ma funzionante. Il valore di mercato per un iPhone 12 Pro Max ricondizionato in buone condizioni è di circa € 470,00. Considerando un costo di riparazione di circa € 100,00 per il vetro posteriore danneggiato, il valore finale stimato per questo dispositivo, al netto della riparazione, è di **€ 370,00**.



Figura 1. iPhone 11 e 12 Pro Max

2. Registratore di cassa Epson

In buone condizioni, è stata testata positivamente l'accensione durante l'ispezione e si può presumibilmente ritenere funzionante. Valore stimato: **€ 250,00**.



Figura 2. Foto registratore di cassa Epson

3. **Televisore Philips**

Schermo rotto, non funzionante. Valore stimato: € 0,00, in quanto il danno lo rende inutilizzabile senza un intervento significativo ma sicuramente antieconomico.



Figura 3. TV Philips

4. **Bilancia elettronica Omega Poker New**

La bilancia è usurata e priva di cavo elettrico. Nonostante ciò, la presenza della targhetta ne garantisce l'identificazione. Valore stimato: € 350,00, tenendo conto della sua possibile rivendita, sebbene necessiti di riparazioni.



Figura 4. Bilancia elettronica Omega Poker New

Attrezzature Professionali

5. **Aspirapolvere Vorwerk Folletto VK 220 S con Accessori Pullava**

Le due unità di aspirapolvere Folletto sono state ispezionate per valutarne lo stato di conservazione e il funzionamento. Entrambe presentano segni di usura, ma risultano comunque operative per quanto possibile verificato durante l'ispezione. In particolare una delle due ha il cavo di alimentazione da sostituire perché interrotto (costo del cavo di alimentazione nuovo € 20,00). Le ricerche di mercato, effettuate sia presso ditte

specializzate locali che su piattaforme di vendita online, indicano un prezzo di mercato per modelli simili con pulilava rigenerato di circa € 680,00. Pertanto, il valore stimato rispettivamente per l'aspirapolvere Folletto con Pulilava, tenendo conto della loro usura e del potenziale funzionamento, di € 550,00 per il modello con cavo di alimentazione funzionante e di € 530,00 per l'altro modello.



Figura 5. Aspirapolvere Volwerk Folletto VK 220 S Pulilava

6. Affettatrici (una marca La Minerva, una con marca non visibile)

Le due affettatrici sono state esaminate in relazione allo stato di conservazione e al funzionamento. La macchina con il marchio La Minerva è conservata mediocrementemente, con segni di usura evidenti, come anche l'affettatrice priva di marchio entrambe potrebbero richiedere una manutenzione per garantirne il corretto funzionamento. È stato possibile verificare l'accensione della sola affettatrice con marca non visibile in quanto l'affettatrice La Minerva presenta un cavo di alimentazione trifase. Le ricerche di mercato hanno confermato un valore di mercato per affettatrici simili in base al modello e alle condizioni riscontrate € 200,00/€400,00. Il valore complessivo stimato rispettivamente per le affettatrici, considerando il potenziale funzionamento e la necessaria revisione, è di € 350,00 modello La Minerva ed € 250,00 per l'altro modello.



Figura 6. Affettatrici

7. Forno Elettrico a una camera marca Zanolli

Il forno elettrico a una camera non è stato verificato per il funzionamento in considerazione del luogo di deposito e di problematiche logistiche e tecniche e alla visibilità dei componenti esterni. Presenta segni di utilizzo ma è strutturalmente integro e necessita di manutenzione. La ricerca di mercato ha indicato un valore medio per forni elettrici usati di questa marca in medie condizioni €500,00/€600,00. Pertanto, il valore stimato per il forno elettrico Zanolli è di € 550,00.



Figura 7. Forno elettrico a una camera Zanolli

8. Pentolone Marca Angelo Po

Il pentolone Angelo Po è stato ispezionato e si presenta in mediocri condizioni generali, mostrando segni di usura, compatibili con il normale impiego in ambito professionale. La sua funzionalità non è stata possibile confermarla in quanto il cavo di alimentazione risulta tagliato. L'attrezzatura richiede una pulizia approfondita e una revisione generale. Il valore stimato per questo tipo di attrezzatura, in relazione al mercato delle attrezzature professionali usate, è di € 800,00.



Figura 8. Pentolone Angelo PO

9. Bollitore (Cuocipasta) Marca Silko

Il cuocipasta ad una vasca Silko non è stato testato per verificarne il corretto funzionamento per la mancanza del cavo elettrico. Presenta un scarso stato di conservazione, con segni di usura, zone arrugginite e con calcare. Sono presenti soltanto 2 dei 3 cestelli del cuoci pasta. Sono stati consultati i valori di mercato per bollitori professionali usati confermando un valore medio di € 500,00/1.200,00. Il valore stimato per il bollitore è di € 700,00.



Figura 9. Cuocipasta ad una vasca Silko

10. Brasiera Marca Angelo Po

La Brasiera Angelo Po si presenta in mediocri condizioni, con segni di utilizzo e usura. È completo del coperchio e non presenta danni strutturali. Il mercato delle attrezzature professionali da cucina indica un valore per brasiera di questa marca, in medie condizioni, pari a € 800,00.



Figura 10. Brasiera Angelo Po

11. Cucina a 4 Fuochi

La cucina a 4 fuochi è stata esaminata per verificarne la funzionalità e l'usura. Piastre arrugginite, pomelli funzionanti, presa di alimentazione assente, nessuna targhetta e stato di conservazione scarso. Considerando i dati di mercato relativi a cucine professionali usate, il valore stimato per questa cucina è di € 300,00.



Figura 11. Cucina 4 fuochi

12. Celle Frigorifere Verticali Litri 700 Marca Alpenino

Le celle frigorifere sono state esaminate limitatamente a quanto è stato possibile e si è verificata soltanto l'accensione. Una delle due celle frigorifero durante la fase di prova di collegamento del cavo di alimentazione ha presentato un problema di cortocircuito, pertanto si è scollegato immediatamente il cavo. Le condizioni generali di entrambe le celle frigorifere, escluso il problema sopraindicato, sono in medie condizioni, con segni di usura minimi. In ogni caso entrambe le celle frigorifere necessitano di una verifica tecnica sul funzionamento del sistema di refrigerazione. Il valore stimato per ciascuna cella frigorifera, basato su ricerche di mercato e condizioni generali, è di € 500,00.



Figura 12. Cella frigorifera Alpenino

13. Fabbricatore di Ghiaccio Marca Angelo Po

Il fabbricatore di ghiaccio è stato ispezionato visivamente e non sono state rilevate anomalie evidenti nella struttura esterna, è stata effettuata una verifica dell'accensione mediante collegamento del cavo elettrico di alimentazione. Il fabbricatore di ghiaccio si accende e il motore parte, indicando la probabile integrità del compressore. Tuttavia, l'assenza di targhetta e documentazione tecnica limita la capacità di effettuare una

verifica completa e di assicurare che l'attrezzatura operi in modo sicuro e conforme alle normative. Il valore stimato è stato determinato confrontando apparecchi simili nel mercato delle attrezzature usate, considerando il potenziale ripristino. Il valore stimato è di € 600,00.



Figura 13. Fabbricatore ghiaccio

14. Grattugia Formaggio (FAMA Industrie anno 2008)

La grattugia formaggio presenta un cavo di alimentazione trifase pertanto non è stato possibile verificare l'accensione. Si trova in mediocri condizioni con segni di usura, necessario procedere ad una revisione e messa in sicurezza alle normative vigenti. I modelli simili sul mercato dell'usato delle attrezzature da cucina professionale hanno un valore medio di € 400,00/€ 100,00. Si stima un valore di € 150,00.



Figura 14. Grattugia formaggio FAMA Industrie

15. Tagliaverdure Marca FILMAR

Il tagliaverdure FILMAR è stato esaminato visivamente ed è stato acceso tramite il cavo di alimentazione e risulta funzionante. Si trova in medie condizioni, con segni di usura dovuti all'uso. Targhetta presente ma non è stato possibile leggere l'anno di costruzione. Il valore stimato è stato determinato attraverso una comparazione con apparecchi simili presenti sul mercato. Il valore stimato per questo tagliaverdure è di € 200,00.



Figura 15. Tagliaverdure marca FILMAR

16. Tavoli in Acciaio - "Angolare" - "con alzatina circa m 2" - "con doppio livello circa m 2,5"

Il tavolo in acciaio angolare si presenta in medie condizioni, senza danni evidenti. È stato valutato in base alle condizioni strutturali e alla funzionalità. Il valore stimato per questo tavolo è di € 200,00.

Il tavolo in acciaio con alzatina risulta da quanto è stato possibile verificare ancora idoneo all'uso anche se risulta necessario una manutenzione ordinaria di pulizia e verifica generale. Il valore stimato, in base alle ricerche di mercato e alla sua condizione, è di € 450,00.

Il tavolo in acciaio con lavello presenta segni di usura, ma risulta da quanto è stato possibile verificare ancora idoneo all'uso anche sono necessari interventi di manutenzione generale. Il valore stimato, in base alle ricerche di mercato e alla sua condizione, è di € 400,00.



Angolare



Con alzatina



Con lavello

Figura 16. Tavoli in acciaio

17. Carrello Portavivande e carrello Porta Teglie

Entrambi i carrelli non sono stati ispezionati in maniera dettagliata in quanto non facilmente raggiungibili all'interno del locale e pertanto la stima si basa soltanto a quanto è stato possibile ispezionare visivamente sui luoghi e tramite le foto messe a disposizione. Il valore stimato per carrelli simili è di € 100,00/€ 250,00. Per entrambi si stima un valore di € 200,00.



Figura 17. Carrelli

18. Mensola in Acciaio

La mensola è in medie condizioni. Il valore stimato per mensole in acciaio simili, tenendo conto delle condizioni, è di € 150,00.

19. Oggetti e Utensili Assorti da Cucina

Gli oggetti e utensili assortiti da cucina sono stati esaminati per verificarne lo stato di conservazione e la funzionalità. Essi comprendono utensili di uso quotidiano e presentano un'usura leggera. Il valore stimato per questo assortimento, in base alle condizioni generali e al tipo di oggetti inclusi, è di € 50,00.



Figura 18. Mensola e utensili assortiti

Metodologia di stima degli arredi

La metodologia utilizzata per la stima del valore degli arredi si basa su una valutazione accurata che tiene conto di diversi fattori: il materiale, lo stato di conservazione, il design, la funzionalità e il valore di mercato attuale per arredi simili. Ogni elemento è stato esaminato in base a queste categorie, con particolare attenzione alle condizioni fisiche (usura, danni, obsolescenza) che possono influire sul valore. Per gli arredi in buono stato, si è fatto riferimento ai prezzi di mercato di arredi nuovi o simili, applicando una riduzione per tener conto dell'usura e dell'età. Gli arredi in condizioni pessime, come i tavoli da banquetting, sono stati valutati in base al valore residuo, considerando il costo di smaltimento o di eventuali riparazioni necessarie.

Di seguito vengono elencati gli arredi con il relativo valore stimato e lo spazio per la foto:

1. n. 13 sedie grigio terra in plastica

Ne risultano n. 4 rotte, pertanto nel conteggio ne saranno considerati soltanto n. 9.

Valore stimato: €/cad 25,00

Valore totale stimato: $(n.9 \times \text{€/cad } 25,00) = \text{€ } 225,00$



Figura 19. Sedia grigio terra

2. n. 12 poltroncine nero-grigie

Condizioni medie.

Valore stimato: €/cad 20,00

Valore totale stimato: $(n.12 \times \text{€/cad } 20,00) = \text{€ } 240,00$



Figura 20. Poltroncine nero-grigie

3. n. 2 sedie in ferro blu

Condizioni buone.

Valore stimato: €/cad 25,00

Valore totale stimato: (n.2 x €/cad 20,00) = € 50,00



Figura 21. Sedie in ferro blu

4. n. 10 sedie bianche in polipropilene

Condizioni pessime, tutte le sedie risultano danneggiate.

Valore stimato: €/cad 0,00

Valore totale stimato: (n.10 x €/cad 0,00) = € 0,00



Figura 22. Sedie bianche

5. n. 10 sedie in legno

Condizioni medio-scarse.

Valore stimato: €/cad 8,00

Valore totale stimato: (n.10 x €/cad 8,00) = € 80,00



Figura 23. Sedie in legno

ASTE GIUDIZIARIE®
6. n. 3 poltroncine blu

Condizioni medio-buone, una risulta poco stabile necessita una piccola manutenzione.

Valore stimato: €/cad 25,00

Valore totale stimato: (n.3 x €/cad 25,00) = € 75,00



Figura 24. Poltroncine blu

ASTE GIUDIZIARIE®
7. n. 6 tavoli in legno con base metallica

Condizioni medio-buone, piani dei tavoli in buone condizioni tranne uno leggermente graffiato, basi in ferro usurate con verniciatura nera staccata.

Valore stimato: €/cad 80,00

Valore totale stimato: (n.6 x €/cad 80,00) = € 480,00



Figura 25. Tavoli in legno con base metallica

8. n. 2 Tavoli in plastica per banqueting

Condizioni pessime.

Valore stimato: €/cad 50,00

Valore totale stimato: (n.2 x €/cad 50,00) = € 100,00



Figura 26. Tavolo banqueting rettangolare

9. Tavolo in plastica per banqueting (diametro circa m 1,4)

Condizioni medie.

Valore stimato: €/cad 100,00

Valore totale stimato: (n.1 x €/cad 100,00) = € 100,00



Figura 27. Tavolo banqueting diametro circa m 1,4

10. n. 6 Tavoli quadrati da bar

Condizioni medio-buone, presenti segni di usura sul pianale.

Valore stimato: €/cad 80,00

Valore totale stimato: (n.6 x €/cad 80,00) = € 480,00



Figura 28. Tavolo quadrato da bar

11. n.9 Lampade da tavolo

Condizioni buone.

Valore stimato: €/cad 25,00

Valore totale stimato: (n.9 x €/cad 25,00) = € 225,00



Figura 29. Lampada da tavolo

12. Madia con tre ante e tre cassetti

Condizioni medie.

Valore stimato: €/cad 400,00

Valore totale stimato: (n.1 x €/cad 400,00) = € 400,00



Figura 30. Madia

13. Tavolo con struttura in ferro e appoggio in pannello blu

Condizioni medio-scarse.

Valore stimato: €/cad 30,00

Valore totale stimato: (n.1 x €/cad 50,00) = € 30,00



Figura 31. Tavolo d'appoggio

Premessa e Considerazioni Preliminari Stima Bancone Bar

In riferimento alla scrittura privata datata 28/11/2022 tra la locatrice e il conduttore legale rappresentante della si evidenzia una certa ambiguità riguardo alla qualificazione delle attrezzature da bar, in particolare il bancone bar con retrobanco e le relative attrezzature. Nella scrittura, infatti, non è del tutto chiaro se il bancone bar sia da considerarsi parte delle migliorie all'interno del locale che, in base all'accordo, non devono essere asportate al termine del contratto di locazione.

Tale ambiguità giuridica risulta di rilevante importanza ai fini della procedura di liquidazione giudiziale, in quanto, qualora le attrezzature siano qualificate come migliorie, esse dovrebbero rimanere parte integrante dell'immobile, non potendo essere asportate secondo l'accordo, e quindi non rientrerebbero nella curatela per la liquidazione. La questione richiede una precisa interpretazione legale, poiché l'eventuale decisione che qualifichi il bancone e le attrezzature come migliorie potrebbe escludere queste dal patrimonio del conduttore e renderle non cedibili nell'ambito della liquidazione giudiziale.

Inoltre, è necessario considerare il fissaggio strutturale delle attrezzature al locale. Il bancone bar e il retrobanco sono stati installati in modo tale da essere incassati nella muratura, con un'operazione di fissaggio che li rende parte integrante dell'immobile stesso. L'incasso delle attrezzature nel locale comporta una difficoltà nell'eventuale rimozione, in quanto non si tratterebbe più di beni mobili facilmente trasferibili, ma di elementi fisicamente integrati nell'edificio. In tale contesto, le attrezzature potrebbero essere qualificate come parte integrante dell'immobile, e quindi non rientrerebbero tra i beni mobili cedibili nell'ambito della liquidazione giudiziale, in quanto non suscettibili di alienazione separata rispetto all'immobile stesso.

Tale situazione implica che, anche qualora il valore delle attrezzature fosse inizialmente considerato positivo ai fini della liquidazione, le stesse potrebbero non essere inclusi nell'inventario della curatela, a meno che non venga accertata la possibilità di rimuoverle senza compromettere l'integrità del locale. In altre parole, l'asportazione delle attrezzature potrebbe richiedere interventi di demolizione o ripristino che comporterebbero costi ulteriori, rendendo antieconomico il loro inserimento nella curatela.

Metodologia di stima attrezzatura bar

La stima del valore del banco con retrobanco dotato di lavello, annessa vetrina fredda da 1 metro (marca Frigomeccanica) e banco da lavoro per caffè si basa principalmente sul prezzo di mercato delle attrezzature da bar, ottenuto tramite indagini di mercato locale e piattaforme online specializzate nella vendita di beni simili. La valutazione delle attrezzature, una volta liberate dall'incasso, è stata effettuata tenendo conto del valore medio delle attrezzature usate in buone condizioni. In particolare, il retrobanco con lavello e frigo ha un valore di circa € 1.500,00, mentre il banco da lavoro per caffè o servizio caffè è valutato intorno a € 800,00.

Tuttavia, per determinare il valore effettivo delle attrezzature una volta smontate, è necessario considerare anche i costi di smontaggio delle stesse dall'incasso (muratura o pannelli in cartongesso), il trasporto e lo smaltimento di eventuali inerti. Il costo per queste operazioni è stato stimato in € 1.000,00, e pertanto tale importo deve essere detratto dal valore di mercato delle attrezzature.

Pertanto, il valore finale dell'attrezzatura bar, una volta liberata e pronta per il trasporto, è il seguente:

- **Valore del retrobanco con lavello e frigo:** € 1.500,00
- **Valore del banco da lavoro per caffè:** € 800,00
- **Totale valore di mercato:** € 2.300,00

Dal totale di € 2.300,00, vengono detratti i costi per smontaggio, trasporto e smaltimento rifiuti pari a € 1.000, per un valore finale delle attrezzature di € 1.300,00.

Considerazioni Aggiuntive sui Costi

In aggiunta a quanto sopra descritto, è importante considerare ulteriori costi che potrebbero influire sul valore finale delle attrezzature da bar:

1. **Danni Potenziali al Locale:** Durante le operazioni di smontaggio delle attrezzature, potrebbero verificarsi danni all'immobile, come la necessità di ripristinare la muratura o i pannelli in cartongesso, o la necessità di interventi aggiuntivi per riportare il locale alle condizioni originarie. Tali danni potrebbero comportare ulteriori costi per il ripristino, non inclusi nella stima iniziale.
2. **Costi per la Locazione di un Deposito:** Il locale attualmente utilizzato come deposito per gli altri beni della procedura di liquidazione è già saturo, il che comporta la necessità di trovare un nuovo spazio di stoccaggio per le attrezzature da bar. La locazione di un deposito temporaneo per conservare questi beni potrebbe generare ulteriori costi, che dipendono dalla durata del periodo di conservazione e dalle tariffe di mercato per la locazione di spazi adeguati.
3. **Antieconomicità dell'Inserimento nella Curatela:** Combinando i costi di smontaggio, trasporto, smaltimento e locazione del deposito, si evidenzia che il valore netto delle attrezzature da bar (pari a € 1.300,00) potrebbe risultare insufficienti per coprire le spese operative necessarie. Inoltre, i potenziali danni al locale e i costi aggiuntivi legati alla gestione delle attrezzature potrebbero renderne l'inserimento nella curatela particolarmente antieconomico, riducendo ulteriormente il valore recuperabile per la massa creditoria.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, la stima finale delle attrezzature da bar, una volta liberate, è pari a € 1.300,00. Tuttavia, è necessario prendere in considerazione i costi aggiuntivi per la riparazione dei danni eventuali al locale e i costi per la locazione di un nuovo deposito, che potrebbero rendere antieconomico l'inserimento di queste attrezzature nella curatela della liquidazione giudiziale. Una valutazione approfondita di questi aspetti dovrebbe essere condotta per determinare se il recupero di tali beni risulti effettivamente vantaggioso in termini economici.



Figura 32. Bancone bar

Vendibilità dei beni

1. Elettronica e dispositivi

La vendita di dispositivi elettronici può risultare difficile a causa della loro condizione di usato e della possibile obsolescenza tecnologica. I dispositivi non sempre sono stati testati e potrebbero non essere a norma con le normative attuali. La domanda per questi beni tende ad essere limitata, poiché molti acquirenti preferiscono dispositivi nuovi o quelli che possiedono garanzie. Inoltre, le caratteristiche tecniche specifiche potrebbero non soddisfare le esigenze del mercato di riferimento, riducendo ulteriormente le opportunità di vendita.

2. Attrezzature professionali da cucina (forni, lavastoviglie, piastre)

La difficoltà di vendita delle attrezzature da cucina è legata alla loro condizione usata, spesso non testata, e alla necessità di interventi di manutenzione o riparazione. Molti di questi beni non sono conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza e igiene, e la loro vendita richiede una revisione tecnica che ne certifichi la funzionalità. Inoltre, la domanda per attrezzature da cucina usate è limitata e il mercato è dominato da professionisti che cercano esclusivamente macchinari già funzionanti e a norma. La vendita all'asta potrebbe comportare un valore di realizzo inferiore rispetto a quello atteso, data la specificità e la necessità di adeguamenti.

3. Arredi e mobili (sedie, poltroncine, tavoli)

La vendita degli arredi è influenzata dalla loro usura, dalla non omologazione per determinati utilizzi e dalla necessità di revisioni per garantirne la sicurezza. Molti di questi beni non sono stati testati in conformità alle normative di sicurezza attuali, e alcuni potrebbero non essere adatti per ambienti specifici come locali pubblici o ristoranti. Inoltre, la presenza di modelli obsoleti o difficili da adattare a nuovi spazi riduce la domanda. La vendita all'asta potrebbe attrarre un mercato limitato, dominato da un pubblico di nicchia, con il rischio di ottenere un valore inferiore rispetto al valore di mercato.

4. Attrezzature da bar (retrobanco, tavoli da lavoro, vetrine, frigoriferi)

La vendita di questi beni potrebbe risultare difficoltosa a causa di una domanda limitata nel mercato locale, dovuta alla specificità delle attrezzature e delle loro dimensioni. L'assemblaggio su misura e l'incasso nella muratura o nei pannelli in cartongesso rendono queste attrezzature poco adattabili in ambienti diversi da quello di origine, riducendo così la possibilità di un facile riutilizzo in altri contesti. Inoltre, la peculiarità delle misure e la natura su misura rendono il processo di vendita più complesso e il mercato di riferimento più ristretto.

Riepilogo stime

Di seguito le tabelle suddivise per ogni categoria, con i dettagli di ogni bene e il valore totale per ogni categoria.

Tabella 1: Elettronica e Dispositivi

Numero Elementi	Descrizione del Bene	Valore Stimato Cadauno (€)	Valore Totale Stimato (€)
1	iPhone 11 Pro Max (256GB)	330,00	330,00
1	iPhone 12 Pro Max (256GB)	370,00	370,00
1	Registratore di cassa Epson	250,00	250,00
1	Televisore Philips	0,00	0,00
1	Bilancia elettronica Omega Poker	350,00	350,00
Totale	Elettronica e Dispositivi		1.300,00

Tabella 2: Attrezzature Professionali

Numero Elementi	Descrizione del Bene	Valore Stimato Cadauno (€)	Valore Totale Stimato (€)
2	Folletto con puli-lava	550,00/530,00	1.080,00
2	Affettatrici	350,00/250,00	600,00

Numero Elementi	Descrizione del Bene	Valore Stimato Cadauno (€)	Valore Totale Stimato (€)
1	Forno elettrico Zanolli	550,00	550,00
1	Pentolone Angelo PO	800,00	800,00
1	Bollitore Silko	700,00	700,00
1	Brasiera Angelo Po	800,00	800,00
1	Cucina 4 fuochi	300,00	300,00
2	Celle frigorifere Alpenino	500,00	1.000,00
1	Fabbricatore ghiaccio	600,00	600,00
1	Grattugia formaggio	150,00	150,00
1	Taglia Verdure	200,00	200,00
1	Tavolo in Acciaio Angolare	200,00	200,00
1	Tavolo in Acciaio con alzatina	450,00	450,00
1	Tavolo in Acciaio con doppio lavello	400,00	400,00
2	Carrelli Portavivande e Porta Teglie	200,00	400,00
1	Mensola in Acciaio	150,00	150,00
-	Oggetti e Utensili Assorti da Cucina	50,00	50,00
Totale	Attrezzature Professionali		8.430,00

Tabella 3: Arredi e Mobili

Numero Elementi	Descrizione del Bene	Valore Stimato Cadauno (€)	Valore Totale Stimato (€)
9	Sedie grigio terra in plastica	25,00	225,00
12	Poltroncine nero-grigie	20,00	240,00
2	Sedie in ferro blu	25,00	50,00
10	Sedie bianche in polipropilene	0,00	0,00
10	Sedie in legno	8,00	80,00
3	Poltroncine blu	25,00	75,00
6	Tavoli in legno con base metallica	80,00	480,00
2	Tavoli in plastica per banqueting	50,00	100,00
1	Tavolo in plastica per banqueting	100,00	100,00
6	Tavoli quadrati da bar	80,00	480,00
9	Lampade da tavolo	25,00	225,00
1	Madia con tre ante e tre cassetti	400,00	400,00
1	Tavolo con struttura in ferro	30,00	30,00
Totale	Arredi e Mobili		2.485,00

Tabella 4: Attrezzature Bar

Numero Elementi	Descrizione del Bene	Valore Stimato Cadauno (€)	Valore Totale Stimato (€)
1	Banco con retrobanco, lavello, frigo e vetrina fredda 1 metro (Frigomeccanica)	1.300,00	1.300,00
Totale	Attrezzature Bar		1.300,00

Sintesi riepilogativa

Categoria	Valore di Mercato (€)
Elettronica e Dispositivi	1.300,00
Attrezzature Professionali	8.430,00
Arredi e Mobili	2.485,00
Attrezzature Bar	1.300,00
Totale Complessivo	13.515,00

Riserve e Limitazioni della Stima

Durante le operazioni di stima dei beni mobili, è stato necessario operare in conformità con i limiti tecnici e le condizioni effettive riscontrate durante l'ispezione. Si precisa che l'intero processo di valutazione si è svolto sulla base di osservazioni visive e ispezioni parziali, data la difficoltà di accesso a alcune aree e la limitata possibilità di esaminare tutti gli oggetti nei dettagli. In alcuni casi, ad esempio per i carrelli e alcuni utensili, la valutazione è stata effettuata esclusivamente sulla base di fotografie fornite e di ispezioni indirette, il che può aver comportato una stima inferiore rispetto a quanto sarebbe stato possibile con un'ispezione fisica più approfondita.

Inoltre, alcune attrezzature e mobili presentano segni di usura e danneggiamenti che potrebbero influire sul valore di mercato effettivo, ma non sono stati sempre facilmente quantificabili senza un'analisi tecnica più invasiva, come nel caso di tavoli, sedie e alcuni elettrodomestici, per i quali si è proceduto con una valutazione basata su standard di mercato e condizioni generali di utilizzo.

Un altro aspetto da considerare è che, nonostante il tentativo di attribuire valori accurati per ciascun bene, la natura specifica della stima e le fluttuazioni del mercato potrebbero determinare una variazione del valore effettivo di mercato rispetto alla valutazione stimata. Pertanto, la stima riportata in questo documento va considerata come una valutazione basata su criteri oggettivi, che tiene conto dei fattori visibili e di mercato al momento dell'ispezione, ma che non può garantire la stessa cifra nel caso di una successiva vendita o liquidazione dei beni.

Infine, si precisa che la stima non include eventuali costi accessori relativi alla rimozione, al trasporto o ad altre spese connesse alla vendita o dismissione dei beni, né ha tenuto conto di potenziali danni nascosti non rilevabili durante l'ispezione. Pertanto, la stima potrebbe variare qualora venissero alla luce altre condizioni che possano influire sul valore finale dei beni.

In conclusione, con la presente relazione, ho provveduto a completare la stima dei beni mobili appartenenti alla società nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale. L'analisi è stata effettuata considerando le condizioni fisiche e funzionali dei beni stessi, con il metodo di valutazione più adeguato in base alle informazioni disponibili e alle circostanze riscontrate durante l'ispezione.

Il valore complessivo stimato dei beni è stato calcolato con la massima attenzione e nel rispetto delle prassi professionali, affinché risulti congruo e rappresentativo del mercato di riferimento. Il valore di mercato complessivo per i beni mobili è stato stimato in € 13.515,00, cifra che riflette un valore realistico basato sulle condizioni attuali e sul mercato di riferimento.

Tuttavia, in previsione della successiva vendita tramite asta, è prudentiale considerare un eventuale abbattimento del valore stimato, pari al 15%, per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti sui beni, il che potrebbe influire sulla valutazione durante l'asta.

Pertanto, il **prezzo di vendita finale** dei beni, dopo l'applicazione di tale abbattimento, risulta pari a:

€ 13.515,00 x 85% = € 11.487,75

Il prezzo finale stimato per la vendita dei beni sarà quindi di **€ 11.487,75**.

Tale valutazione servirà come base per la successiva vendita dei beni, che avverrà tramite asta. Con la consegna del presente lavoro al Curatore Fallimentare, il sottoscritto, **Ing. Fabio Fernandez**, si ritiene soddisfatto di aver adempiuto all'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Vittoria, 30/12/2024

Il Consulente Tecnico
Ing. Fabio Fernandez

Allegati:

- Verbali di sopralluogo e ispezione;
- Documentazione fotografica.