

ing. Pasquale Cioffi
ing. Tommaso Contaldi

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

BENI MOBILI

FALLIMENTO N. 67/2014

G.D. DOTT. GIORGIO JACHIA

CURATORI:

AVV. GIOVANNI NOSCHESI

AVV. ANDREA SCARANO

SALERNO, 03 MARZO 2020

I C.T.U.

ing. Pasquale Cioffi



ing. Tommaso Contaldi

ASTE
GIUDIZIARIE.it





1. PREMESSA:

I sottoscritti ingg. Pasquale Cioffi e Tommaso Contaldi, iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno rispettivamente, al n. 4732 ed al n. 4862, con studio in Salerno al Viale dei Pioppi, 28/b ed alla Via Francesco Paolo Volpe, 2, a seguito della giusta richiesta di nomina del 21/02/2019, come autorizzata dal Ill.mo G.D. in data 28/02/2019, sono stati designati, quali Consulenti Tecnici al fine di stimare i beni immobili, giusta CTU depositata in data 06/03/2020, oltre ai beni mobili, quali attrezzature, arredi, elettrodomestici, autoveicoli etc., in testa alla società fallita ad integrazione ed ampliamento della richiamata nomina.

2. OPERAZIONI PERITALI:

Le attività peritali necessarie alla redazione della perizia di stima dei beni mobili in testa alla società fallita "no state eseguite congiuntamente alle operazioni peritali che hanno caratterizzato la stima immobiliare, dove sono custoditi i beni in testa al fallimento, incrociando i dati con il libro cespiti aziendali e verificando l'eventuale materiale andato smarrito, dismesso o rottamato.

I sottoscritti C.T.U. nel rispetto dell'integrazione al mandato ricevuto il giorno 21/02/2019, nel corso di tali sopralluoghi, hanno preso visione delle attrezzature, minuterie, materiale elettrico, materiale audio/video, elettrodomestici, utensili da cucina, utensili da giardinaggio, arredi interni ed esterni, vettovaglie, corredi accessori HO.RE.CA. e di altro materiale, il tutto come meglio identificato nell'elenco riepilogativo allegato alla presente stima.

Nel corso del sopralluogo, gli scriventi procedevano anche all'esecuzione, per quanto possibile attesa la molteplicità di beni, di giusto rilievo fotografico dei beni mobili oltre all'assunzione delle informazioni utili per la stima degli stessi, precisando per ciascun oggetto marca, modello, condizioni etc.

3. METODOLOGIA DI STIMA:

La stima, attesa la tipologia dei beni, è stata effettuata in funzione della marca e modello, anno di produzione ed acquisto, stato di usura, oltre allo stato di conservazione e all'effettiva possibilità di ricollocamento sul mercato in ragione delle tendenze ed esigenze odierne. Questo perché per molti dei materiali rinvenuti, trattandosi di oggettistica audio-video, pc, arredi ed attrezzature, anche se in buono stato, sono contraddistinti da una forte obsolescenza tecnologica e/o in caso di complementi di arredo non in linea con gli attuali stili e tendenze (aspetto fondamentale per la ricollocazione di tale tipologia di prodotti).

Infatti, la gran parte di detti beni risalgono a circa 10 anni fa (ed oltre per alcuni pezzi), quindi, considerando il notevole progresso tecnologico che ha caratterizzato il mercato dell'elettronica nell'ultimo decennio e, inoltre, la velocissima immissione sul mercato di modelli nuovi sempre più innovativi e all'avanguardia, gli stessi sono da ritenersi poco ricercati e non appetibili soprattutto nel mercato tecnologico attuale per la loro inadattabilità all'uso.

Analogamente per le attrezzature ed arredi affini all'attività turistico - ricettiva di lusso, non si può prescindere, al fine di valutare le effettive possibilità di realizzo, dalle attuali tendenze di design, dallo stato di conservazione e dal loro stato di uso; questi elementi per la maggior parte degli arredi ed attrezzature sono caratterizzati da vetustà, dovuta al mancato utilizzo ed abbandono e da un design non in linea con le attuali mode/stili e tendenze, quindi, difficilmente rivendibili e pertanto caratterizzati da un valore esiguo.

Lo scrivente, all'uopo, al fine di determinare il valore più probabile ha dovuto esperire una dettagliata ricerca in modo da determinare sia il prezzo di mercato all'epoca di produzione degli stessi che quello attuale, anche in considerazione dello stato d'uso dei beni e dell'effettivo riutilizzo

In particolare i C.T.U., avendo utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, hanno considerato quale utile strumento di riferimento/confronto i beni analoghi in vendita nei siti internet dedicati alla vendita di materiali di elettronica, beni strumentali, attrezzature ed arredi, nonché le informazioni dedotte dalle indagini di mercato effettuate presso i concessionari autorizzati/rivenditori di materiali con caratteristiche simili.

I beni sono stati quotati in base al valore di mercato, dedotto, per quanto possibile, dai listini ufficiali ed opportunamente rettificati in seguito alle indagini esperite, anche in funzione dello stato di conservazione, dell'anno di produzione, in modo tale che il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni risulti essere non superiore alla loro attuale condizione, oltre alla loro capacità tecnica, nonché ai valori e alle quotazioni coerenti.

Per i beni periziati è stato elaborato un elenco contenente marca, modello e quantità presenti, inoltre sono stati inseriti, al fine di facilitare la ricerca delle informazioni, i dati tecnici e tutto quanto altro utile riscontrato sullo stato di conservazione a seguito del sopralluogo effettuato. La stima, altresì, tiene conto delle seguenti caratteristiche:

- ✓ specifiche tecniche (marca, modello, dimensioni/potenza/etc. etc.);
- ✓ prezzo ed anno ove disponibile di acquisto del bene;
- ✓ vetustà;
- ✓ eventuale certificato di garanzia;

- ✓ stato del bene;
- ✓ appetibilità di mercato.



4. CONCLUSIONI

I sottoscritti C.T.U., in sede di stima, si sono attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione (metodo sintetico comparativo). I beni mobili stimati di acquisizione non recente ed ormai non più in commercio sono stati attribuiti valori esigui, inoltre bisogna tener conto della reale richiesta, in quanto trattasi di materiale caratterizzato da una forte obsolescenza tecnologica (materiale elettronico) o non più di moda (arredi) o non più utilizzabili o comunque con caratteristiche tecniche/design ormai sorpassate, tali da non trovare un riscontro e/o collocamento sul mercato odierno.

Analogamente, anche per i beni ancora ad oggi utilizzabili, bisogna tener conto di un deprezzamento trattandosi di beni senza alcuna copertura di garanzia, rispetto ad un bene di caratteristiche simili acquistato presso un rivenditore autorizzato.

I CTU, ritengono doveroso segnalare, che è stata considerata tutta la massa dei beni in testa alla società, differenziati in n. 3 lotti, in quanto, alcuni beni, come segnalato dalla società fallita, seppur in testa alla stessa, sono da ritenersi esclusi. I beni esclusi sono tali perché acquistati con fondi non riconducibili al contributo derivante dal progetto “Pausania”, pertanto, sono state redatte delle stime separate creando n. 3 lotti differenti, ciascuno in base ai fondi utilizzati per l’acquisto degli stessi. In particolare come da dichiarazioni rese in fase di sopralluogo e da documentazione reperita i beni ricadenti nel primo lotto sono stati acquistati con i fondi derivanti dal progetto “Pausania”, mentre i restanti lotti sono formati da quei beni che sono stati acquistati con fondi propri, con altre forme di investimento agevolato o trasferiti da altre società, tutto ciò premesso gli scriventi di seguito riportano quanto staggito:

LOTTO UNICO – B		
ID	Lotti	valore di stima
1	BRO CESPITI – OGGETTO DI FALLIMENTO	€ 28.000,00
2	ATTREZZATURE - NON OGGETTO DEL FALLIMENTO	€ 18.000,00
3	ATTREZZATURE LOCALI SCUOLA DI FORMAZIONE - NON OGGETTO DEL FALLIMENTO	€ 11.000,00
Totale		€ 57.000,00

Tabella n. 1 – Determinazione valore complessivo di stima dei Lotti

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

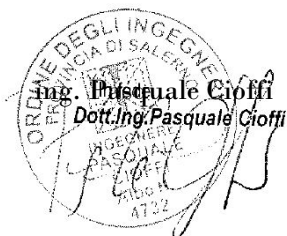
Atteso che il Lotto per cui si può procedere alla vendita è il numero 1, come indicato nella tabella che precede, i sottoscritti, con serena coscienza, sono giunti alla conclusione che per i beni oggetto di fallimento, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore complessivo a corpo di Euro **28.000,00** (Euro ventottomila/00) così come desumibile dall'inventario allegato alla presente.

Infine gli scriventi C.T.U. al fine di considerare l'effettiva possibilità di vendita, attesa la necessità di immediato realizzo ritengono doveroso segnalare la possibilità di vendere l'intera massa di beni descritti in un unico lotto caratterizzato da un prezzo a base d'asta ridotto del 20% per un valore complessivo in cifra tonda di **€ 22.000,00** (Euro ventiduemila/00)

Sicuri di aver espletato con serena coscienza l'incarico affidatoci in ogni sua parte, rassegnano il seguente elaborato peritale, sia in copia cartacea che su supporto informatico, e restano a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

Salerno 14.07.2020

I C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it