

TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 4/2017 DEL 21-24/02/2017

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa V. STABILE
CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Innocenza SABELLA
PERITO STIMATORE : Arch. Ing. Giuseppe NERI**INCARICO**

Con nota del 25/03/2017 inoltrata dal Curatore Fallimentare Avv. Innocenza SABELLA , il sottoscritto Arch. Giuseppe NERI, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento, con studio in Sciacca (AG) via F.lli Argento 19/B, riceveva l'incarico di stimatore dei beni mobili

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno 02/04/2017 l'inizio delle operazioni peritali, constatando in tale evenienza l'intervento dei seguenti Sigg. :

- Avv. Innocenza SABELLA

Venivano innanzitutto evinti i seguenti aspetti:

- per quanto riguarda la valutazione dei beni mobili, il riferimento principale risultava costituito dall'elenco dei beni inventariati dal funzionario di cancelleria ed inserito nella Perizia di Stima

Quanto sopra premesso, nella stessa data si dava inizio alle operazioni inerenti alla identificazione, esame e verifica dei beni oggetto della presente perizia, prendendo a riferimento il listato che segue ed annotando, in riferimento allo stesso, le necessarie revisioni e/o rettifiche e/o modifiche e/o integrazioni necessarie a descrivere l'effettivo stato di fatto.

In data 09/04/2017, 11/04/2017, 13/05/2017, 18/05/2017, 22/06/2017, 11/07/2017 venivano effettuati sopralluoghi presso le sedi cittadine della Società fallita

ove risultavano presenti i beni mobili già inventariati dalla Cancelleria del Tribunale di Sciacca.

I sopralluoghi proseguivano successivamente per la verifica e la rispondenza di alcuni beni inventariati per poi giungere alla presentazione parziale dell'elaborato peritale di stima, consegnato in data 31/07/2017 dopo aver redatta ampia documentazione fotografica, che si allegava alla perizia consegnata alla Curatela, per una migliore descrizione dei beni.

Si decideva altresì, in quella fase e nelle successive, di non apporre etichette identificative (ritenendo l'attività di rilievo fotografico di dettaglio sufficiente al fine della univoca relazione/individuazione dei beni inventariati con le foto stesse).

In data 24/01/2019 si riaprono le operazioni di stima dei beni mobili della Società fallita, effettuando un sopralluogo nella sede sociale

CONSISTENZA DEI BENI MOBILI

Per quanto concerne i beni mobili all'interno degli uffici si precisa che, l'entità patrimoniale di quanto stimato viene esaustivamente determinata dai listati d'inventario, testualmente riprodotti dagli elenchi ripresi nella presente perizia.

Trattasi sommariamente di scrivanie, tavoli dattilo, cassettiere, mobili libreria, classificatori, scaffalature metalliche, pc, tastiere fax, corpi illuminanti, espositori ed impianti illuminotecnici nonché di climatizzazione e ricircolo di aria forzata, preposti alle attività che si realizzavano in loco.

Appurate e considerate le puntualizzazioni già trattate sopra, si evidenziano ulteriormente i seguenti aspetti.

1) Tutti gli **impianti fissi**, installati presso gli immobili adibiti ad uffici e zone vendita (impianti elettrici forza motrice, impianti elettrici illuminazione ed uffici, impianti distribuzione aria compressa, cablaggi della rete informatica, cablaggi della rete telefonica, impianti idro-termo-sanitari con relativi gruppi termici ed accessori sanitari, impianti di distribuzione del gas combustibile di rete, devono intendersi di difficile alienazione, in quanto il loro smontaggio causerebbe sicuramente danneggiamento e certezza di non utilizzo in altra sede.

2) Per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di analisi di dettaglio e/o di segnalazioni specifiche da parte della ditta fallita **non è stata segnalata la presenza di apparati e materiali contenenti composti pericolosi** (es. composti tossici, composti radioattivi, ecc.).

3) Per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di analisi di dettaglio e/o di segnalazioni specifiche da parte della ditta fallita, **non sono emerse condizioni di rilevante inquinamento del sito e dell'immobile**, con conseguenti esigenze di bonifiche ambientali, chiaramente derivate dalle attività svolte

4) Sulla base di quanto riferito dagli amministratori della società, la presente perizia **non contempla programmi ed elaborazioni software sviluppati internamente**, poiché non sono stati rilevati o segnalati computer e/o supporti che ne evidenziassero la presenza. Per quanto noto o comunicato, eventuali applicativi installati nei computer inventariati sono soggetti alle privative della licenza d'uso, e quindi non riutilizzabili al di fuori degli estremi di concessione. Sarà onere dell'acquirente degli apparati hardware procedere alla eventuale regolarizzazione o subentro nelle rispettive licenze (laddove possibile), ovvero attivare l'appropriata disinstallazione dei pacchetti non cedibili e/o subentrabili;

5) Si segnala la opportunità di far verificare (onere a carico dell'acquirente) la **conformità delle apparecchiature di ricircolo aria e climatizzazione**, attinenti alle competenze SPISAL/ISPESL/USL, in quanto non è risultata completamente disponibile la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative vigenti. Si evidenzia che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, e, pertanto, non può essere determinata nella presente sede.

6) La presente perizia terrà anche in considerazione, in una fase successiva, l'individuazione e la stima di massima di **materiali apparentemente assimilabili a scarti e/o rifiuti**, e pertanto assoggettati a riciclaggio e/o smaltimento.

CRITERI DI STIMA

In sede di stima il sottoscritto Stimatore si è attenuto a metodi e principi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita;

- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Tale valore viene decrementato per tener conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, la plausibile necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (laddove evidentemente constatabile), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE, collaudi e verifiche istituzionali, ecc.).

Il sottoscritto Perito nello stimare il valore dei beni mobili con il "Metodo del Costo", ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il probabile grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- g) lo stato di plausibile conformità alla vigente normativa tecnico-infortunistica.

Nella applicazione del "Metodo del Mercato" è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo (per i materiali di magazzino – se applicabile) che usato (per attrezzature, impianti e macchinari), debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

In via particolare, stante la specifica "suddivisione" già di fatto attuata lo scrivente Perito, su indicazione e per ogni successivo utilizzo degli Organi della Procedura, ha inoltre ritenuto di poter adottare criteri di stima distinti relativi a:

- **Valore d'Uso:** condizione corrispondente all'utilizzo delle medesime organizzazioni produttive e commerciali attualmente implementate, che consentano in tal modo il "riciclaggio" e "riutilizzo" integrale di materiali, prodotti, impianti, attrezzature, accessori, cicli di lavorazione, arredi, mantenenti in tal modo la loro completa (o quantomeno parziale) valenza funzionale ed estetica riscontrata all'atto dell'inventariazione;
- **Valore di Realizzo:** condizione corrispondente alla dismissione delle linee di prodotto attualmente implementate, e pertanto al "riciclaggio" e "riutilizzo" che potrebbe rivelarsi non completo di materiali, prodotti, impianti, attrezzature, cicli di lavorazione, arredi, impiegati in contesti riadattati di altre realtà produttive o allestiti presso altre sedi di organizzazioni produttive esterne all'attuale contesto.

E' peraltro indubbio che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed i criteri adottati, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità.

Ne deriva che, nella cessione degli stessi, non potranno stabilirsi garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento/integrità/conformità.

Nelle stime, laddove riscontrabile dal perito scrivente, si è tenuto conto dello stato "in riparazione" o di necessità di riparazione di alcuni mezzi.

Il sottoscritto Perito,

Esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive (quantomeno per quanto visivamente rilevabile in condizioni di "staticità", in assenza di approfondite analisi "fisiche" e verifiche di "conformità"),

Tenuto Conto della utilizzabilità, produttiva ed appetibilità commerciale, del probabile stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi,

Considerata in particolar modo la funzione specifica cui vengono in larga parte dedicati, **Tenuto Conto** di ogni altro elemento evidentemente rilevabile che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il plausibile rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica, e, non ultima, la particolare congettura economica negativa che investe globalmente i mercati ed i sistemi produttivi nell'ultimo periodo, ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni, in merito alla loro *Valorizzazione d'Uso* ed alla *Valorizzazione di Realizzo* così come elencato dettagliatamente nell'elenco che segue e facente parte integrante del presente elaborato peritale.

Si riporta ad ogni buon conto la situazione riassuntiva globale dei valori di stima:

ELENCO DEI BENI MOBILI DA STIMARE

PRESSO GLI UFFICI DELLA SEDE LEGALE

Quantità	Descrizione del Bene	Valore unitario	Valore Totale
2	Scaffale metallico con due ante scorrevoli colore grigio	35	70
6	Mobile basso a due ante colore bianco	30	180
1	Stampante EPSON non funzionante	5	5
1	Fotocopiatrice	110	110
1	Mobiletto porta carte	40	40
1	Fax CANON	25	25
1	Stampante SAMSUNG CLX 3305	25	25
1	Stampante EPSON EPL 6200L	25	25
1	Stazione PC completa ACER (Monitor, Tastiera, CPU, mouse)	120	120
1	Cassettiera in metallo bianco n° 3 cassette	40	40
1	Classificatore in metallo bianco	50	50
1	Stazione PC completa IBM (Monitor, Tastiera, CPU, mouse)	120	120
1	Divanetto due posti in tessuto grigio	35	35
8	Sedie in metallo con seduta e spalliera in tessuto grigio	15	120
3	Condizionatori SPLIT HITACHI	40	120
1	Distruggi documenti	50	50
1	Vetrina con classificatore, cassettiera ed ante a vetro in legno dim. m (h 1,90 x 2,30 x 0,45)	350	350
1	Gruppo riunito poltrone su ruote di cui 1 direzionale e 2 visitatore	120	120

1	Divanetto ufficio due posti in stoffa con struttura in resina e metallo	40	40
1	Riunito costituito da : Scrivania direzionale dim. m. (1,90 x 0,85) in legno truciolare rivestito con sfoglia metacrilato, con annesso tavolo dattilo e cassetiera	180	180
1	Tavolo dattilo dim. m. (1,10 x 0,55) con cassetiera	90	90
1	Mobile basso ad ante dim. m.(1,35 x 0,70 x0,41)	55	55
	Attaccapanni a piantana in metallo cromato a 4 staffe h m. 1,80	20	20
1	Piantana con Paraluce in stoffa	15	15
1	Tavolinetto basso in metallo e resina dim. m (0,70x0,70x 0,41)	18	18
1	Corpo illuminate Da soffitto a tubi fluorescenti dim. m (0,80 x0,22)	15	15
2	Tenda a lamelle verticali orientabili con binario parta-tenda dim. m (1,70 x 0,90)	40	80
1	Calcolatrice Olivetti logos	20	20
		TOT	2.138

Il totale dei beni mobili inventariati, che si trovano all'interno degli uffici annessi ai locali destinati a magazzino deposito di proprietà ammonta a € 2.138,00 dicansi euro duemilacentotrentotto/00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®