

TRIBUNALE DI PADOVA

FALLIMENTO N. 135/2017

Con sede legale in corso Stati Uniti, 50 - Padova (PD)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA ZAMBOTTO

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. ALBERTO MAZZO

PERITO STIMATORE: ING. MARCO BATTILANA

*** **

PERIZIA DI STIMA

BENI MOBILI STRUMENTALI

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

*** **

INDICE

1. INCARICO	1
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	2
3. CONSISTENZA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI.....	3
3.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI.....	4
3.2 STIMA.....	6
3.3 PARERE DI CONGRUITA'	6
4. ELENCO ALLEGATI	7

*** **

1. INCARICO

Lo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso (TV), è stato incaricato dal curatore fallimentare Dott. Alberto Mazzo al fine

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

della redazione di una perizia di stima che indichi il valore di realizzo dei beni mobili strumentali di proprietà della società. Inoltre, il seguente incarico si estende alla determinazione della congruità della valorizzazione in condizioni d'uso o continuità aziendale attribuita dall'ing. Martino Scaramel nel proprio elaborato peritale redatto in data 22/02/2017.

La presente Perizia si riferisce pertanto esclusivamente a detto incarico estimativo.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, le attività peritali avevano inizio in data 29/08/2017, con sopralluogo tecnico condotto presso la sede legale della società "Lunardi Sas Di Iembo Raffaele e C." situata in corso Stati Uniti n. 50 di Padova (PD) e precisamente all'interno del "Mercato Agro Alimentare Padova (MAAP)".

In tale occasione, alla presenza del sig. Raffaele Iembo in qualità di legale rappresentante della società, dal Dott. Alberto Mazzo in qualità di curatore fallimentare, del Dott. Gilberto Marcato in qualità di cancelliere nominato dal Tribunale di Padova e dell'ing. Gianluca Chiapparo in qualità di collaboratore dello scrivente, si procedeva all'inventariazione dei beni mobili strumentali dichiarati di proprietà della stessa società.

Sempre in tale occasione le operazioni di inventario proseguivano a Padova (PD) in via Visentin n. 21 al fine dell'inventariazione di ulteriori beni di proprietà della società e/o di proprietà del socio sig. Raffaele Iembo.

Durante il corso delle operazioni di inventariazione e di verifica dei beni, si riteneva di non apporre alcuna targhetta identificativa sugli stessi in quanto veniva ritenuta esaustiva l'attività di rilievo fotografica condotta.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

L'entità dei beni mobili strumentali, relativi ai soli beni mobili oggetto di stima, viene esaustivamente determinato nell'inventario testualmente riprodotto:

- **Allegato 1:** Inventario quotato dei beni mobili strumentali di proprietà con indicazione, come da specifica richiesta da parte della curatela fallimentare, della corrispondente valorizzazione di realizzo.

In particolare, con riferimento all'**Allegato n. 1**, veniva redatta inventariazione fisica dei beni mobili strumentali presenti all'interno della sede operativa.

Lo stato effettivo di conservazione e la consistenza dei beni succitati vengono peraltro illustrati dall'ampia documentazione fotografica presente nell'**Allegato n. 2**.

Pertanto, con riferimento specifico all'entità dei beni mobili strumentali oggetto di stima, lo scrivente all'interno del proprio elaborato peritale ha proceduto a suddividere i vari cespiti attraverso l'associazione di una determinata categoria omogenea come di seguito richiamata.

Attrezzature (ATT): beni utili per lo svolgimento dell'attività.

Macchine e attrezzature per l'ufficio (AE): beni presenti negli uffici comprendenti le macchine elettriche ed elettroniche come i PC, monitor, ecc.

Mobili per ufficio (MOB): beni presenti negli uffici riguardanti la mobilia come ad esempio mobili, scrivanie e sedie.

Autovetture e Autocarri (AUT): Beni di proprietà consistenti in autocarri e/o autoveicoli utili per lo svolgimento dell'attività della società.

Per tutti i beni in allegato, oltre ai valori di stima, venivano riportati i seguenti dati:

- **Progressivo:** numerazione progressiva associata in questa fase dallo scrivente;
- **Descrizione:** descrizione della tipologia del bene. Ove i dati di targa risultavano rilevabili sono stati riportati anche informazioni su modello, matricola, anno di

costruzione ed eventuale presenza di marcatura di conformità CE.

- Foto: numero identificativo relativo alla documentazione fotografica;
- Note: contiene ulteriori informazioni relative al bene.

3.1 CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

In sede di stima, il sottoscritto Perito si è attenuto a metodi e principi valutativi 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 diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica, l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

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 grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- g) la presunzione, all'esito dell'esclusivo esame visivo, del rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica (non è oggetto dell'incarico l'analisi dei rischi ai fini della verifica di sicurezza, pertanto, sarà onere del futuro utilizzatore del bene procedere con le verifiche in tale ambito prima di rendere operative le macchine).

In via particolare lo scrivente Perito, sulla base della specifica richiesta da parte della curatela, propone una stima di REALIZZO.

Di seguito viene illustrato, in via generale, il criterio di stima citato:

- **Valore di Realizzo**: condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche diversificate.

Si rileva che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore.

Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

3.2 STIMA

Il sottoscritto Perito, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile in condizioni di “staticità”, tenuto conto dell’utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, dello 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 infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni, che fanno capo alla Valorizzazione di Realizzo, così come premesso e richiesto.

Si riporta appresso la situazione riassuntiva globale dei valori di stima, precisando quanto segue.

TOTALE VALORIZZAZIONE DI REALIZZO BENI DI PROPRIETA’

(ALLEGATO 1)

MOB – MOBILI PER UFFICIO	+ €	643,00
AE – MACCHINE ED ATTREZZATURE PER UFFICIO	+ €	1.192,00
ATT– ATTREZZATURE	+ €	9.436,00
AUT – AUTOCARRI	+ €	13.600,00
<hr/>		
TOTALE BENI MOBILI DI PROPRIETA’	= €	24.871,00

3.3 PARERE DI CONGRUITA’

L’incarico commissionato si estendeva, oltre che alla valorizzazione di realizzo dei beni appresi alla procedura fallimentare (vedi Allegato 1), anche alla valutazione della congruità, degli stessi beni di cui all’Allegato n. 1, del valore di stima, in condizione d’uso o continuità aziendale, determinato in una precedente perizia di stima redatta in data 22/02/2017 dall’ing. Martino Scaramel in

complessivi € 25.470,00.

Durante in corso dell'attività si procedeva alla verifica della corrispondenza inventariale dell'elenco/inventario redatto dall'ing. Martino Scaramel rispetto a quanto rinvenuto fisicamente in loco. Inoltre, a seguito di segnalazione, si procedeva all'integrazione dell'inventario con un ulteriore cespite di proprietà del socio della società fallita e riguardante in particolare una autovettura FIAT 500L immatricolata negli anni '70.

In conclusione, analizzati i beni, tenuto conto della loro natura, dello stato di conservazione, della tipologia, dell'anno di costruzione, della presenza o meno della marchiatura CE e di ogni altro elemento che possa influire sulla valutazione estimativa del bene, si ritiene che i valori di stima nella condizione d'uso o continuità aziendale attribuiti dall'ing. Martino Scaramel all'interno della propria perizia di stima redatta in data 22/02/2017, debbano ritenersi sostanzialmente congrui nell'ipotesi di continuità aziendale.

Si rimanda all'allegato n. 1 della presente perizia di stima all'interno del quale è stata proposta, come richiesto dalla curatela, anche una valorizzazione di realizzo dei beni oggetto di disamina.

4. ELENCO ALLEGATI

ALL 1 - Valorizzazione di Realizzo dei beni mobili strumentali;

ALL 2 - Documentazione Fotografica completa.

** **

Treviso, li 04/09/2017

Il Perito

ing. Marco Battilana