

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

distretto Corte di Appello di Perugia

Perugia (PG) - Via Adamo Biagini n. 5

Spoletto (PG) – Via XXV Aprile n. 52

Giudice Delegato: Dottoressa Sara Trabalza

Curatore: Dottor Marco Locci

TRIBUNALE DI SPOLETO R.G. 12/2021

PREMESSA

Con incarico conferitoci dal Curatore Dottor Locci Marco, lo scrivente Istituto veniva investito del compito di procedere alla redazione delle operazioni di stima, propedeutiche alla vendita.

OPERAZIONI DI STIMA

L'azienda operava nel settore della filiera del legno, per l'esecuzione di produzione del legname lavorato e non, compreso la produzione del legno per riscaldamento domestico.

Si è quindi proceduto con successivi accessi, il primo dei quali eseguito in data 25/05/2023, a verificare i beni già indicati nel verbale di

inventario.

In particolare sono stati visionati i locali presso i quali l'attività veniva svolta, attualmente occupati dalla affittuaria Manifattura Italiana srls, la quale detiene la quasi totalità dei beni a seguito di regolare contratto di affitto.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per attribuire una adeguata valutazione ai beni rinvenuti, si è proceduto durante la ricognizione ad una attenta identificazione dei beni, seguita da una separata ricerca di mercato, tenendo debitamente conto del tipo di vendita per una giusta ed equa individuazione del valore.

Si è proceduto pertanto, caso per caso, per lo più secondo metodi comparativi.

Per la stima si è per questo tenuto conto della tipologia e qualità dei beni, dell'anno di produzione ove riscontrato, dello stato di conservazione e della richiesta di mercato.

Il valore attribuito è stato quindi assegnato dopo una giusta ed equilibrata mediazione dei prezzi raccolti dalle indagini di mercato, che hanno preso a riferimento la normale piazza commerciale e quella giudiziaria, che segue speciali norme e parametri, quali anche l'assenza di garanzia per vizi evidenti e/o occulti ex art.2922 c.c.

I beni sono stati periziati in parte in condizioni statiche, senza poterne verificare funzionalità e/o efficienza e/o funzionalità, svincolandosi dal

loro valore funzionale ed in altra parte in stato di funzione ed efficienza.

Per la giusta attribuzione del valore per i beni dal punto 1) al punto 40)

sono stati utilizzati opportuni coefficienti riduttivi sul valore tenendo

debitamente conto dell'esistenza di un contratto di affitto, registrato il

20/12/2019, della validità di tre anni, passato in rinnovo per ulteriori tre

anni, con nuova scadenza presunta per il prossimo 20/12/2025.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto posto in premessa, espletate e completate le

necessarie indagini, si ritiene che ai beni possa essere cautelativamente

attribuito un valore complessivo pari ad **Euro 47.065,00**

(quarantatremilasessantacinque/oo), così distribuiti:

BENI IN AFFITTO **EURO 42.965,00**

BENI NON SOGGETTI AD AFFITTO **EURO 4.100,00**

TOTALE **EURO 47.065,00**

ed analiticamente descritti nel separato tabulato, parte integrante della

presente relazione.

Perugia 28/07/2023

Istituto Vendite Giudiziarie

distretto Corte di Appello di Perugia

