

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DISTRETTO CORTE DI APPELLO DI PERUGIA
Via Adamo Biagini n.5 - 06134 Ponte Felcino (PG)
Via XXV Aprile 52 - 06049 Spoleto (PG)

RELAZIONE DI STIMA

FALL.TO 14/2022 TRIBUNALE DI SPOLETO

FALLIMENTO

VE

Curatore Dott. Claudio Montini

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Trabalza

PREMESSA

In conformità all'incarico affidatoci, quale coadiutore della procedura e soggetto affidatario della vendita ex art.107 co. 1 LF, giusta autorizzazione del G.D. del 05/07/2022, con numerosi accessi, il primo dei quali eseguito in data 04/07/2022 e da ultimo in data 14/10/2022 questo IVG ha proceduto ad accedere ai locali del fallimento in Foligno Voc. Spineto snc.

Alla presenza del Curatore Dottor Claudio Montini, è stata eseguita la verifica dei beni e i relativi accertamenti sullo stato dei luoghi.

Sulla scorta delle verifiche già effettuate in occasione dell'accesso del nell'ambito della redazione dell'inventario, eseguito con l'assistenza del Cancelliere Signora Francesca Barnocchi, con successivi accessi sono stati identificati, verificati e valutati i beni costituenti la massa fallimentare.

INTRODUZIONE

L'azienda operava nel settore professionale della vendita di autoveicoli con complementare officina meccanica per la relativa assistenza meccanica.

Stante l'esistenza di due differenti contratti di affitto tutt'ora in corso di validità, il primo con attinente la parte concessionaria, ed il secondo con la i i per la parte "officina" si è proceduto a separata identificazione dei beni, decidendo di farne separata valutazione.

La diversa tipologia dei beni e la diversa ubicazione degli stessi ha fatto quindi propendere all'accorpamento dei beni in quattro separati lotti/categorie come di seguito indicati:

- 1) OFFICINA
- 2) CONCESSIONARIA
- 3) MAGAZZINO RICAMBI
- 4) VEICOLI

OFFICINA - OSSERVAZIONI E CRITICITA'

Durante le operazioni di ricerca e valutazione dei beni, è emersa la mancanza di alcuni attrezzi, già facenti parte del contratto di affitto di azienda in essere con la srls. In particolare non sono stati individuati i beni di cui al tabulato inventario IVG ai numeri n.105-110-111-113-116-124-128-210-252-255-256-263. Sull'argomento la Legale Rappresentante della conduttrice, ha comunicato di non avere cognizione dell'esistenza dei beni mancanti.

Ad ogni modo la gran parte delle attrezzature meccaniche presenti sono risultate di modesto ed esiguo valore, atteso che "l'attrezzistica" specifica Citroen, risulta datata ed è funzionale alle riparazioni solo su veicoli che sono per la quasi totalità fuori circolazione.

L'attrezzistica più recente è infatti risultata acquistata dalla conduttrice e non ricompresa nel fallimento.

Tali attrezzi vengono infatti di norma venduti dalla casa automobilistica a tutte le officine cui spetta l'obbligo di acquisto che è condizione vincolante all'abilitazione dell'esercizio quale

Durante le indagini di mercato si è infatti rilevato l'inesistenza di un mercato commerciale parallelo di questi attrezzi.

CONCESSIONARIA - OSSERVAZIONI E CRITICITA'

La parte concessionaria è costituita per la totalità da arredi e macchine da ufficio. Buona la qualità, ma bassa la commerciabilità, a fronte di beni che portano in gran parte il marchio Citroen e quindi di difficile duttilità e adattamento a circostanze diverse, come l'impiego in normali uffici che richiedono una certa sobrietà.

MAGAZZINO RICAMBI - OSSERVAZIONI E CRITICITA'

Il magazzino è per la quasi totalità, al pari dell'attrezzistica, composto da ricambi di macchine fuori produzione.

Ne consegue l'attribuzione di un valore a corpo molto modesto, anche in funzione del fatto che le possibilità di utilizzo, anche da parte di un eventuale acquirente, risultano esigue.

Tuttavia, vista la tipologia e lo stato di conservazione degli autoricambi, sarà opportuno procedere alla vendita di questi a lotto unico a corpo e non a misura, atteso che fra i beni è

presente anche numerosissima ferramenta, con l'esistenza di viti, dadi e piastrine, non più grandi di 1/2 centimetro e la cui verifica è stata di fatto irrealizzabile, se non con un controllo a campione sulla scorta dell'allegato "giacenza di magazzino al 18/12/2018" parte integrante del verbale di inventario del 28/07/2022.

E' invece apprezzabile l'esistenza di scaffalatura industriale, in buono stato di conservazione e di apprezzabile fattura.

VEICOLI - OSSERVAZIONI E CRITICITA'

In una particella di terreno poco distante l'immobile, è stato rilevato l'abbandono prolungato di numerosi veicoli, parte dei quali intestati a terzi, che con mirato provvedimento del G.D. sono stati ad oggi demoliti. Insistono ancora 3 autoveicoli ed un motoveicolo, che risultano di fatto pressoché inalienabili a causa del loro pessimo stato di conservazione. I veicoli in questione, si ritiene non possano essere acquisiti al fallimento e tantomeno liquidati, anche in considerazione del fatto che la loro vendita richiederebbe l'esborso previsto dall'Art.18 bis T.U. spese di giustizia in favore del Ministero di Giustizia di 100,00 euro, che renderebbe di fatto antieconomica ogni procedura di vendita.

A parere dello scrivente, i veicoli, oltreché inidonei alla vendita, rappresentano una minaccia ambientale, e sono di fatto classificabili come rifiuti ai sensi del D.Lgs 152/2006 e dovranno essere adottati i necessari provvedimenti atti al conseguimento della disponibilità del terreno in previsione della vendita dello stesso.

CRITERI DI VALUTAZIONE USATI

Per attribuire una adeguata valutazione ai beni rinvenuti, si è proceduto durante la ricognizione ad un'identificazione dei beni, seguita da una separata ricerca di mercato, tenendo debitamente conto del tipo di vendita e del presumibile valore di realizzo, che ben si distanzia dal normale valore di mercato, attese le peculiarità a cui i beni saranno sottoposti, quali l'assenza di garanzie per vizi evidenti ed occulti (Art. 2922 c.c.).

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

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto prevalentemente con l'utilizzo di procedimenti comparativi, cercando di determinare il "presumibile valore di realizzo" che normalmente si adotta per beni di cui si ignora l'anno di produzione, soggetti ad un forte grado di obsolescenza e periziati in condizioni statiche, senza poterne verificare funzionalità e/o efficienza, svincolandosi dalla propria valenza funzionale.

VALUTAZIONE DEI BENI

LOTTO.	DESCRIZIONE	VALORE
A	OFFICINA	EURO 12.654,00
B	CONCESSIONARIA	EURO 2.360,00
C	MAGAZZINO RICAMBI	EURO 2.500,00
D	AUTOVEICOLI	ZERO (DA ROTTAMARE)
	TOTALE	EURO 17.514,00

CONCLUSIONI - RIEPILOGO FINALE

Tenuto conto delle informazioni raccolte ed operate le necessarie verifiche, mediati i valori raccolti con quelli presenti sul mercato, si ritiene che ai beni costituenti la massa fallimentare, possa essere cautelativamente attribuito il valore complessivo di Euro 17.514,00 (diciassettemilacinquecentoquattordici/00) analiticamente individuato nel tabulato allegato, parte integrante della presente relazione, dal quale emerge la costituzione dei lotti come sotto descritti:

LOTTO A) OFFICINA (ARREDI E ATTREZZATURE) EURO 12.654,00

LOTTO B) CONCESSIONARIA (ARREDI E MACCHINE UFFICIO) EURO 2.360,00

LOTTO C) MAGAZZINO E RICAMBI (RICAMBI E SCAFFALATURE) EURO 2.500,00

Si ritiene altresì che possa e debba essere rinunciata la liquidazione degli autoveicoli ex art. 104 ter comma 8 L.F.

Tanto si doveva in riscontro dell'incarico affidatoci.

Perugia, 24/10/2022

Istituto Vendite Giudiziarie
distretto Corte di Appello di Perugia

ADDETTO I. V. G.
Luigi Gastianelli

