

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**Fallimento**



N.12/2017.

\* \* \*

## **Beni Mobili**

I beni mobili oggetto di valutazione appartengono alla ditta [REDACTED] e sono stati rinvenuti presso gli edifici siti in Forlì, via Massimiliano Kolbe.

La proprietà dei beni mobili è stata dedotta esclusivamente dal “Libro dei cespiti ammortizzabili” del 2015;

Con sopralluogo eseguito in data 1 agosto 2016, i beni mobili di proprietà della società sono stati visionati e censiti per essere valutati nel modo più corretto, ovvero la valutazione economica di tali oggetti tenterà di avvicinarsi al loro più probabile valore di mercato.

I beni mobili dell’impresa sono stati suddivisi in due gruppi principali, GRUPPO A e GRUPPO B, rispettivamente corrispondenti il primo ai beni di proprietà dell’impresa rientranti nella piena disponibilità dell’impresa stessa; il secondo ai beni di proprietà dell’impresa ma attualmente concessi in contratto di affitto di ramo d’azienda ad altra società.

I beni dell’impresa, sia quelli di proprietà e in piena disponibilità, sia quelli di proprietà in affitto di ramo d’azienda, sono stati suddivisi in categorie e successivamente raggruppati in sottocategorie omogenee per tipologia di bene.

La parte dei beni mobili del GRUPPO B, oggetto di stima, rientrano nel “Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda”, redatto con scrittura privata depositata agli atti del Notaio che ne ha autenticato le firme. Il contratto avrà durata di 24 mesi a decorrere dal 27 maggio 2015 e tacitamente prorogato di anno in anno salvo disdetta (3/6 mesi). In caso di “concordato preventivo” o “fallimento” la concedente e l’affittuaria potranno recedere dal contratto, con preavviso di mesi 2. L’affittuaria potrà recedere dal contratto con preavviso di 30 gg. qualora le fosse inibito l’utilizzo dei rami d’azienda e/o parte di essi. In tale contratto, le parti sono definite da:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] parte concedente, nata a Forlì (FC) il

[REDACTED], interviene come Legale Rappresentante (nonché Liquidatore) della società “[REDACTED]”, e [REDACTED] parte affittuaria, nata a Genova il [REDACTED], che interviene come Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società “[REDACTED]”

I beni mobili indicati nelle “Tabella A” e “Tabella B”, riguarderanno i beni attualmente presenti nelle sedi della società alla data del 01.08.2016, rispettivamente divisi in beni di proprietà ed utilizzati dalla [REDACTED], e beni di proprietà [REDACTED] e locati a [REDACTED]

Nella **Tabella A** sono indicati i beni di proprietà della società [REDACTED] e ad utilizzo della società stessa, mentre nella **Tabella B** sono indicati i beni di proprietà della società [REDACTED] ma locati alla società [REDACTED].

A seguire, si riporta l’elenco dei beni mobili di [REDACTED]

Negli elenchi, la colonna a sinistra, riporta la numerazione come da Verbale di Inventario (n.inv) redatto il 1 agosto 2016, in successione è indicato il codice del cespote come segnalato nel libro dei cespiti ammortizzabili (Cod. cesp), seguono una suddivisione per Tipologia di bene mobile (ovvero: Macchinari, apparecchi attrezzature varie - Impianti interni speciali di comunicazione - Apparecchiature uso ufficio - Autoveicoli) ed una descrizione sintetica dell’oggetto.

## Beni Mobili

con sede in Forlì, via Massimiliano Kolbe n. 9

**Tabella A : Beni mobili di Proprietà della società**

n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
1	5	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L	2005
6	40	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Predisp.elettrica miscelatore verticale per il tipo MVZ	1998
7	132	Apparecchiature uso ufficio	Activa N200 PC (Micaela)	2010
8	133	Apparecchiature uso ufficio	Monitor Acer LCD 19" (Micaela)	2010
9	139	Autoveicoli	Cassone con Centina	1987
10	142	Autoveicoli	Telone in TV colore grigio con stampa per Daily	1997

**Tabella B : Beni mobili locati<sup>6</sup> alla società**

n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
2	15	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996
3	18	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998
4	20	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata (attualmente smontata)	1998
5	21	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Sollevatore VACULEX 140 n.2141203000C + Gru Airon M n.B1807V1726	1998
11	143	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM mod.EU 20 matr.5151080297 con caricabatteria	1998

<sup>6</sup> “Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda”

<b>12</b>	144	Autoveicoli	Daily Iveco T35 Km.217.000 targa BH546AA	2000
<b>13</b>	145	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM Mod.E 3/17.5N matr.3166980- port.kg.1.750	1996

**Tabella C** : Beni venduti al 31.12.2015

n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
<b>14</b>	4	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Rulliera Guidasacco	1986
<b>15</b>	6	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Bilichetto / bilancia	1987
<b>16</b>	7	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Cartelle classif.	1987
<b>17</b>	11	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Termosaldatrice Hawoplast	1994
<b>18</b>	12	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Compressore Lt.50 con spirale e pistola	1986
<b>19</b>	14	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Bilico sistema Florenz, portata Kg.2000	1996
<b>20</b>	19	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Transpallet TD 20 mod.2 port.Kg.2000 - manuale	1984
<b>21</b>	22	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Contenitore in rete per manut.aerea	2008
<b>22</b>	23	Macchinari, apparecchi attrezzi varie	Transpallet elettrico caterpillar	2011
<b>23</b>	24	Stigliatura	Scaffalature magazzino	1994
<b>24</b>	25	Stigliatura	Scaffalatura: Spalla, distanz., coppie corr.	1996
<b>25</b>	42	Impianti interni speciali di comunicazione	Imp.Tel. + Interfaccia cell. E schede UTRCM+	2000
<b>26</b>	50	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1989
<b>27</b>	51	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1991
<b>28</b>	58	Mobili uso ufficio	Sedie L 235	1997
<b>29</b>	58	Mobili uso ufficio	Armadio spogl.	1997

<b>30</b>	58	Mobili uso ufficio	Tavolo mensa	1997
<b>31</b>	60	Mobili uso ufficio	n.4 Veneziane da mm.25	1998
<b>32</b>	61	Mobili uso ufficio	n.6 reggicarte estraibile da 105.8	1996
<b>33</b>	68	Apparecchiature uso ufficio	Video LCD IBM matr.24R2575 -server	2004
<b>34</b>	131	Apparecchiature uso ufficio	Stampante etichette Brother TD-4000	2010
<b>35</b>	140	Autoveicoli	KIA SORRENTO 2.5 CRD autoc.cv 892 LY	2009
<b>36</b>	3	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Generatore	2005
<b>37</b>	8	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Compressore LT 25	2005
<b>38</b>	9	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	n.2 Plafoniere, n.4 neon, antenna	1993
<b>39</b>	10	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Orologio Ecord marcatempo, casellario	1994
<b>40</b>	13	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Betoniera Mistral	2005
<b>41</b>	16	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Motosega MC 436	2005
<b>42</b>	17	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Impianto stampa sacchi Matecmid	1996
<b>43</b>	43	Impianti interni speciali di comunicazione	n.2 schede per impianto telefonico	2001
<b>44</b>	44	Mobili uso ufficio	n.2 scrivanie Oxford, later., armadio, sedie att.	1984
<b>45</b>	45	Mobili uso ufficio	Appendiabiti cromato con portaombrelli	1984
<b>46</b>	46	Mobili uso ufficio	n.2 portatelefono Oxford	1984
<b>47</b>	47	Mobili uso ufficio	Supporto per copiatrice	2004
<b>48</b>	48	Mobili uso ufficio	Scrivanie, cassetti, libreria, poltr., tavolo	1986
<b>49</b>	49	Mobili uso ufficio	Datt.Ind.	1988

<b>50</b>	52	Mobili uso ufficio	Sedie dattilo	1992
<b>51</b>	55	Mobili uso ufficio	Poltrone, arredi, uffici direzionali	1995
<b>52</b>	56	Mobili uso ufficio	Arredi Ebla ufficio direzionale	1996
<b>53</b>	57	Mobili uso ufficio	Reggicartelle estraibile	1996
<b>54</b>	59	Mobili uso ufficio	n.1 poltrona direzionale e n.2 poltrone visitatori Sedus	1999
<b>55</b>	62	Mobili uso ufficio	n.2 poltrone Safir 50 con braccioli	2002
<b>56</b>	64	Apparecchiature uso ufficio	Installazione hardware e software	2003
<b>57</b>	70	Apparecchiature uso ufficio	Teamsecurity firewall + +antivirus + vpn	2004
<b>58</b>	71	Apparecchiature uso ufficio	Telefax Brother 9660 matr.B4C585320	2004
<b>59</b>	72	Apparecchiature uso ufficio	Router zyxel 650r adsl	2004
<b>60</b>	73	Apparecchiature uso ufficio	Copiatrice Konica Minolta di2011 matr.21711058 + Duplex matr.60706430	2004
<b>61</b>	74	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/3 80 Gb (Micaela)	2005
<b>62</b>	79	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/2, tast. + lic.uso win xp (anton)	2006
<b>63</b>	80	Apparecchiature uso ufficio	Switch Zyxel 16 porte (hub)	2006
<b>64</b>	86	Apparecchiature uso ufficio	Macchina fotografica digitale	2007
<b>65</b>	87	Apparecchiature uso ufficio	Server Pentium IBM X3200-WINOWS 2003	2008
<b>66</b>	89	Apparecchiature uso ufficio	Streamer Tape Tandeberg 38/75 GBF	2008
<b>67</b>	96	Apparecchiature uso ufficio	Scanner Epsobn V200	2008
<b>68</b>	108	Apparecchiature uso ufficio	Installazione/configurazione pc	2000
<b>69</b>	109	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 1.8 GHZ xp (Gius)	2008
<b>70</b>	110	Apparecchiature uso ufficio	Video lcd 17" Lenovo	2008

<b>71</b>	111	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2009
<b>72</b>	116	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
<b>73</b>	119	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother mfc64*90	2010
<b>74</b>	122	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/1.8 + video Philips 15", tast.+6 lic. Uso win 2000 + 5	2003
<b>75</b>	123	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340	2010
<b>76</b>	125	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
<b>77</b>	129	Apparecchiature uso ufficio	Sysint/W interfaccia utente per Windows	2003
<b>78</b>	134	Apparecchiature uso ufficio	Monitor Acer LCD 19"	2010
<b>79</b>	135	Apparecchiature uso ufficio	1352 Activa Pico PC	2011
<b>80</b>	136	Apparecchiature uso ufficio	Monitor 19"	2011
<b>81</b>	137	Apparecchiature uso ufficio	Server enterprise x3200	2011
<b>82</b>	138	Apparecchiature uso ufficio	Pico pc	2011
<b>83</b>	150	Altro	Impianto stampa sacchi	2011
<b>84</b>	159	Altro	Beni inferiori a € 516,46	2012
<b>85</b>	177	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5350 DN	2012
<b>86</b>	178	Apparecchiature uso ufficio	Gruppo continuità Sigma Tower s2 ks12000	2012
<b>87</b>	180	Apparecchiature uso ufficio	PC Samnp300E5CA05IT	2013
<b>88</b>	181	Altro	Manut.rip.su immobili Vercelli in leasing	2013
<b>89</b>	182	Apparecchiature uso ufficio	Info Easy pc HP 3,4 Ghz 4Gb	2015

## VALUTAZIONE BENI

La notevole diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie o, eventualmente, delle sottocategorie dei beni in oggetto.

Categorie:

- Apparecchiature uso ufficio
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie
- Autoveicoli

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale.

Mediante il principio di sostituzione si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie (Apparecchiature uso ufficio, Macchinari, apparecchi e attrezzature varie, Autoveicoli) è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il valore di stima indicato nella presente perizia è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

Per la valutazione dei beni delle singole categorie devono essere prese in considerazione le seguenti note:

**NOTA 1** La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

Apparecchiature uso ufficio, ovvero riferendosi alle attrezzature elettroniche per l'ufficio, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni;

**NOTA 2** La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

Macchinari, apparecchi e attrezzature varie con riferimento alle attrezzature per lo svolgimento del lavoro, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica o che necessitano di installazione, quali quadri elettrici da cantiere, pompe, ecc.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il

valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 25%.

NOTA 3 La valutazione dei beni appartenenti alla categoria: Autoveicoli con riferimento agli automezzi e relativi elementi accessori, è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento e lo stato d'uso delle parti meccaniche.

Dove è stato possibile sono stati rilevati i Km percorsi .

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nella tabella e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni;

Beni mobili di Proprietà della società [REDACTED]

n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno	Valutazione euro
1	5	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L – non funzionante	2005	€ 10,00
2	15	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996	€ 1.500,00
4	20	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata	1998	€ 2.000,00
5	21	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Sollevatore VACULEX 140 n.2141203000C + Gru Airon M n.B1807V1726	1998	€ 1.900,00
3	18	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998	€ 2.570,00
6	40	Macchinari, apparecchi attrezature varie	Predisposizione elettrica del miscelatore verticale per il tipo MVZ	1998	
7	132	Apparecchiature uso ufficio	Activa N200 PC	2010	€ 65,00
8	133	Apparecchiature uso ufficio	Monitor Acer LCD 19"	2010	€ 20,00
9	139	Autoveicoli	Cassone con Centina per Daily	1987	€ 820,00
10	142	Autoveicoli	Telone in TV colore grigio con stampa per Daily	1997	
11	143	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM mod.EU 20 matr.5151080297 con caricabatteria	1998	€ 5.500,00
12	144	Autoveicoli	Daily Iveco T35 Km.224.000 targa BH546AA	2000	€ 5.200,00
13	145	Autoveicoli	Carrello elevatore Fiat OM Mod.E 3/17.5N matr.3166980- port.kg.1.750	1996	€ 4.000,00

In sintesi:

Beni mobili di Proprietà ..... € 23.585,00

- Apparecchiature e mobili uso ufficio ..... € 85,00
- Macchinari, apparecchi e attrezzature varie ..... € 7.980,00
- Autoveicoli ..... € 15.520,00

## **CONCLUSIONI**

### **Valore dei beni immobili**

~~Valore dei beni immobili del Lotto 1 ..... € 1.031.506,14~~

~~Valore dei beni immobili del Lotto 2 ..... € 715.695,04~~

~~Immobili proprietà ..... € 1.747.201,18~~

### **Valore dei beni mobili**

Valore dei beni mobili di proprietà della società ..... € 23.585,00

~~La somma dei valori dei beni mobili e immobili della ..... risulta essere complessivamente di € 1.770.931,18~~

### **Valore locativo dei beni immobili**

~~H più probabile Valore locativo dei beni definiti "Laboratorio e C.T." risulta essere di € 9.976,56 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 831,38 (+ iva).~~

~~H più probabile Valore locativo dei beni definiti "palazzina uffici" risulta essere di € 9.986,76 annuali + iva, rateizzabili in 12 rate mensili di € 832,23 (+ iva).~~

~~Valore di Locazione totale dei beni del Lotto 2 ..... € 19.963,32<sup>7</sup>~~

\*\*\*

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Forlì, 22.06.2017

arch.Cristiano Biserni

<sup>7</sup> Valutazione annuale IVA esclusa;

## INDICE

### Beni Immobili

<u>Identificazione catastale</u> .....	pg.2
<u>Provenienza</u> .....	pg.12
<u>Locazioni</u> .....	pg.17
<u>Analisi Urbanistica</u> .....	pg.21
<u>Concessioni edilizie</u> .....	pg.25
<u>Abusi edilizi</u> .....	pg.27
<u>Stima</u> .....	pg.30
<u>Conclusioni</u> .....	pg.38

### Beni Mobili

<u>Introduzione</u> .....	pg.39
<u>Valutazione</u> .....	pg.46
<u>Conclusioni</u> .....	pg.50

### Allegati:

Documentazioni Fotografiche Beni Immobili
Documentazioni Fotografiche Beni Mobili
Allegato regolarità edilizia Lotto 1
Allegato regolarità edilizia Lotto 2
Attestazione di prestazione energetica degli edifici Lotto 2