

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 tenderà di avvicinarsi al loro più probabile valore di mercato.

I beni mobiliari 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

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

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 ██████████, e beni di proprietà ██████████ e locati a ██████████.

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

A seguire, si riporta l’elenco dei beni mobili di ██████████.

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 cespite 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 attrezzature varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L	2005
6	40	Macchinari, apparecchi attrezzature 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 locati⁶ alla società				
n. inv.	Cod. cesp.	Tipologia	Descrizione sintetica del bene	Anno
2	15	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996
3	18	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998
4	20	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata (attualmente smontata)	1998
5	21	Macchinari, apparecchi attrezzature 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

⁶ “Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda”

12	144	Autoveicoli	Daily Iveco T35 Km.217.000 targa BH546AA	2000
13	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
14	4	Macchinari, apparecchiature varie	Rulliera Guidasacco	1986
15	6	Macchinari, apparecchiature varie	Bilichetto / bilancia	1987
16	7	Macchinari, apparecchiature varie	Cartelle classif.	1987
17	11	Macchinari, apparecchiature varie	Termosaldatrice Hawoplast	1994
18	12	Macchinari, apparecchiature varie	Compressore Lt.50 con spirale e pistola	1986
19	14	Macchinari, apparecchiature varie	Bilico sistema Florenz, portata Kg.2000	1996
20	19	Macchinari, apparecchiature varie	Transpallet TD 20 mod.2 port.Kg.2000 - manuale	1984
21	22	Macchinari, apparecchiature varie	Contentore in rete per manut.aerea	2008
22	23	Macchinari, apparecchiature varie	Transpallet elettrico caterpillar	2011
23	24	Stigliatura	Scaffalature magazzino	1994
24	25	Stigliatura	Scaffalatura: Spalla, distanz., coppie corr.	1996
25	42	Impianti speciali di comunicazione interni di	Imp.Tel. + Interfaccia cell. E schede UTRCM+	2000
26	50	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1989
27	51	Mobili uso ufficio	Scaffalature	1991
28	58	Mobili uso ufficio	Sedie L 235	1997
29	58	Mobili uso ufficio	Armadio spogl.	1997

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

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

71	111	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2009
72	116	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
73	119	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother mfc64*90	2010
74	122	Apparecchiature uso ufficio	Pentium 4/1.8 + video Philips 15", tast.+6 lic. Uso win 2000 + 5	2003
75	123	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340	2010
76	125	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5340d	2010
77	129	Apparecchiature uso ufficio	Sysint/W interfaccia utente per Windows	2003
78	134	Apparecchiature uso ufficio	Monitor Acer LCD 19"	2010
79	135	Apparecchiature uso ufficio	1352 Activa Pico PC	2011
80	136	Apparecchiature uso ufficio	Monitor 19"	2011
81	137	Apparecchiature uso ufficio	Server enterprise x3200	2011
82	138	Apparecchiature uso ufficio	Pico pc	2011
83	150	Altro	Impianto stampa sacchi	2011
84	159	Altro	Beni inferiori a € 516,46	2012
85	177	Apparecchiature uso ufficio	Stampante Brother hl5350 DN	2012
86	178	Apparecchiature uso ufficio	Gruppo continuità Sigma Tower s2 ksl2000	2012
87	180	Apparecchiature uso ufficio	PC Samnp300E5CA05IT	2013
88	181	Altro	Manut.rip.su immobili Vercelli in leasing	2013
89	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 attrezzature varie	Decespugliatore McCulloch cabrio plus 467L – non funzionante	2005	€ 10,00
2	15	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Miscelatore verticale tipo MV 35 matr.05/4 con coclea	1996	€ 1.500,00
4	20	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Termosaldatrice C/SUPP. S 50 matricola n.1110 – Rulliera incorporata	1998	€ 2.000,00
5	21	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Sollevatore VACULEX 140 n.2141203000C + Gru Airon M n.B1807V1726	1998	€ 1.900,00
3	18	Macchinari, apparecchi attrezzature varie	Miscelatore verticale tipo MVZ 35 matr.09115 con coclea	1998	€ 2.570,00
6	40	Macchinari, apparecchi attrezzature 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 [redacted].....	€ 1.747.201,18

~~Valore dei beni mobili~~

Valore dei beni mobili di proprietà della società [redacted]...€ 23.585,00
~~La somma dei valori dei beni mobili e immobili della [redacted] risulta essere complessivamente di € 1.770.931,18~~

~~Valore locativo dei beni immobili~~

~~Il 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).~~

~~Il 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.....€ 19.963,32⁷~~

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Forlì, 22.06.2017

arch.Cristiano Biserni

⁷ Valutazione annuale IVA esclusa;

INDICE

Beni Immobili

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

Beni Mobili

Introduzione.....	pg.39
Valutazione.....	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