

Egr.

Avv. **Massimo Battazza**

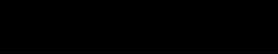
Fallimento:

n.8/2023 R.G.

Oggetto: relazione di stima beni mobili.

In seguito alla richiesta di attribuzione di un valore economico ai beni mobili posizionati all'interno dell'unità immobiliare sita nel Comune

, questo Istituto, nella persona del dott.

, ha eseguito accesso il giorno 07/04/2023, a fine di prendere visione degli ambienti di pertinenza e dei beni mobili in essi contenuti.

ANALISI DEL COMPENDIO MOBILIARE.

I beni mobili osservati vengono utilizzati nello svolgimento di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante/pizzeria).

Di natura eterogenea possono essere classificati e raggruppati in varie tipologie in base alle loro caratteristiche d'impiego ed alla loro destinazione d'uso.

All'interno di ciascuna categoria, poi, è opportuno praticare una distinzione tra quei beni che risultano facilmente asportabili dall'attuale luogo di collocazione e quelli che invece sono difficilmente rimovibili da dove sono attualmente posizionati.

Elenchiamo le categorie individuate con le relative considerazioni riportate per ciascuna di esse:

1. ATTREZZATURA USO/BAR E RISTORAZIONE.

Beni agevolmente ricollocabili sul mercato dell'usato, in quanto oggetto di reimpiego in altre realtà lavorative senza particolari costi di adeguamento: il valore economico dipende dal loro attuale stato di conservazione.

Il buon funzionamento o la necessità di interventi necessari al fine di un loro corretto utilizzo, influisce notevolmente sul valore di presumibile realizzo che si andrà ad attribuire a ciascuno di essi.

Fabbricati, nella quasi totalità in acciaio inox, si presentano in buone condizioni di mantenimento, anche se per alcuni di essi è necessario operare un intervento di pulizia e manutenzione.

Appartengono a questa categoria di beni quasi tutte le attrezzature impiegate nella conservazione, stoccaggio, preparazione e servizio degli alimenti e delle bevande.

2. ATTREZZATURA USO BAR/RISTORAZIONE DIFFICILMENTE ASPORTABILE.

Beni asportabili, ma che presentano forti controindicazioni alla loro movimentazione per:

- le altissime possibilità di un loro danneggiamento e/o danneggiamento dell'immobile dove sono posizionati;
- perché creati per spazi ed esigenze specifiche nell'attuale disposizione ambientale: non possiedono la stessa funzionalità d'uso se trasferiti in altre realtà produttive;

Appartengono a questa categoria di beni: la griglia con camino a legna e carbone, il forno pizza in muratura, la cella frigorifera, le cappe di aspirazione, i frigoriferi posizionati nel banco e retro banco bar con le relative unità refrigeranti, i banchi di raccordo, ecc... .

3. ARREDI USO BAR/RISTORAZIONE.

Tali beni possono essere trasferiti ed utilizzati in altri ambienti lavorativi: tuttavia i costi per il loro trasferimento tendono a ridurre notevolmente il valore di mercato: credenze, mobili di piccole dimensioni, tavoli, sedie, ecc... .

4. ARREDI USO BAR/RISTORAZIONE DIFFICILMENTE ASPORTABILI.

Rientra in questa categoria di beni tutto l'arredamento creato su misura per l'attuale location: il banco ed il retro banco del bar, il banco ed il retro banco della pizzeria e le sedute con tavoli in legno posizionate nell'area esterna appartengono a questa tipologia di arredi.

Il loro smontaggio li renderebbe quasi totalmente inutilizzabili a seguito di danneggiamenti e rotture: questo genere di arredo non possiede valore economico se rimosso dall'attuale location.

5. IMPIANTI E CESPITI SPECIFICI.

Questa categoria di beni è stata progettata e realizzata peculiarmente per l'attuale posizionamento all'interno od all'esterno dell'unità locale nel Comune

Rientrano in questa tipologia di cespiti: gli impianti di termoventilazione, quelli di aspirazione, le tende motorizzate esterne, le tende riavvolgibili in pvc, le verande perimetrali in vetro ed alluminio esterne ed interne.

La loro rimozione genererebbe la seguente serie di costi:

- costi di smontaggio;
- costi di trasferimento;
- costi di riadattamento;
- costi di ripristino degli ambienti del ristorante .

Creati e dimensionati per l'attuale contesto ubicativo per spazi ed esigenze specifiche, possono essere trasferiti in altri contesti ubicativi/lavorativi perdendo tuttavia l'originaria funzionalità d'uso: i cospicui costi di riadeguamento rendono antieconomica la loro rimozione.

Riportiamo elenco analitico dei beni valorizzati:

q.tà	Descrizione	val. continuità	val. liquidazione	rif. foto
AREA ESTERNA				
4	composizioni forma a U seduta e tavolo	400,00 €	100,00 €	1
3	botti	150,00 €	90,00 €	2
2	tende motorizzate grandi dimensioni circa metri 10	4.000,00 €	- €	3
8	Segmenti in pvc riavvolgibili con relativa struttura in alluminio e numero 1 porta Veranda esterna costituita da veranda esterna con struttura in alluminio in pvc arrotolabile con	4.000,00 €	- €	4
1	statua decorativa di figura femminile in gesso con fontana	100,00 €	50,00 €	5
12	pannelli decorativi a nido d'ape in plastica di circa 100 x 200	120,00 €	10,00 €	6
1	veranda perimetrale esterna prospiciente la strada in vetro / alluminio alta circa 90 cm.	4.000,00 €	- €	7
1	telo per la proiezione immagini	50,00 €	10,00 €	8
1	frigorifero in acciaio a due ante esterno sottoveranda	350,00 €	300,00 €	9
AREA RISTORANTE VERANDA				
52	tavoli	1.040,00 €	520,00 €	10
3	Televisori 2 marca Akai e 1 marca Trevi	300,00 €	150,00 €	11
104	sedie	1.040,00 €	520,00 €	12
2	punti luce a 8 lampade	160,00 €	80,00 €	13
1	punto luce a 5 luci	100,00 €	50,00 €	13
1	punto luce a 6 luci	120,00 €	60,00 €	13
18	lampioncini a muro in metallo e rame	540,00 €	180,00 €	14
4	ventilatori a soffitto	200,00 €	100,00 €	15
3	macchinari condizionatori a soffitto Mitsubishi	4.500,00 €	750,00 €	16
4	lampioncini a stelo altezza 1,70	120,00 €	60,00 €	17
3	condizionatori split a parete Midea	900,00 €	300,00 €	18
17	tende decorative di tessuto in vari colori	85,00 €	42,50 €	19
1	vaso decorativo trapezoidale altezza 190 cm circa	50,00 €	25,00 €	20
1	mobiletto di servizio in plastica a due ante e due ripiani	50,00 €	25,00 €	21
1	mobiletto di servizio porta televisione in truciolato	50,00 €	25,00 €	22
1	distributore di palline giocattolo	50,00 €	25,00 €	23
1	distributore di dolci	50,00 €	25,00 €	s.f.
vari	bicchieri e posateria varia da ristorazione	1.000,00 €	100,00 €	24
1	mobile credenza colore bianco uso dispensa 150 x 220 circa	250,00 €	100,00 €	25
1	mobiletto dispensa di colore bianco 200 x 90 circa	50,00 €	25,00 €	26
1	composizione decorativa legno e bambù	250,00 €	25,00 €	27
1	vetrinetta freezer negativa marcata Bindi	300,00 €	250,00 €	28
4	seggioni per pranzo bambini in plastica e metallo	40,00 €	20,00 €	29
1	abbattitore temperatura con 5 teglie marchio Pirani	400,00 €	350,00 €	30
2	scaffalature metallo plastica e legno	100,00 €	20,00 €	31
1	colonna scaffale metallica 16 ripiani	100,00 €	50,00 €	32
62	cassette in plastica uso alimentare colore bianco	100,00 €	50,00 €	33
3	borse termiche Glovo	30,00 €	15,00 €	34
17	borse termiche Just Eat	170,00 €	85,00 €	35

1	piastra a induzione vetro temperato cm 70 x 60 cm Fimar	50,00 €	25,00 €	36
1	forno elettrico Unox	50,00 €	25,00 €	37
2	cassettiere in acciaio inox 7 cassette	100,00 €	80,00 €	38
2	Banchi armadiati in acciaio inox con ante scorrevoli	400,00 €	300,00 €	39
1	affettatrice in acciaio lama da 26	250,00 €	200,00 €	40
1	lavello di servizio una vasca con rubinetteria	150,00 €	100,00 €	41
2	vaschette da banco alimentari refrigerate 1 senza marca 1 Gifar	300,00 €	200,00 €	42
1	banco da lavoro refrigerato 3 sportelli e 1 cassetto con piano in granito	800,00 €	300,00 €	43
1	robot tritaverdure	50,00 €	40,00 €	44
1	grattugia trita alimenti	50,00 €	40,00 €	45
1	forno combinato gas legna rotante marca Mam Modena	6.000,00 €	4.000,00 €	46
1	armadio frigorifero 2 ante	400,00 €	350,00 €	47
9	stampanti ordini (7 interne) Custom	180,00 €	90,00 €	48
10	pale pizza diverse dimensioni	100,00 €	50,00 €	49
ZONA RISTORANTE INTERNO MURI				
1	banco servizio refrigerato con 3 sportelli 4 cassette con lavandino di servizio	300,00 €	50,00 €	50
1	macchina somministrazione caffè orzo e ginseng	100,00 €	50,00 €	51
1	Sorbettiera / Granitore a una campana	100,00 €	80,00 €	52
1	griglia con camino a legna e carbone con due postazioni di lavoro e due cappe con relativo impianto di aspirazione	2.500,00 €	500,00 €	53
1	planetaria impastatrice Filmar	400,00 €	300,00 €	54
2	armadi refrigerati in acciaio ad 1 anta	500,00 €	400,00 €	55
1	freezer pozzetto marchiato Algida	50,00 €	40,00 €	56
1	macchina sottovuoto Electrolux	300,00 €	250,00 €	57
1	robot trita alimenti	50,00 €	40,00 €	58
1	scaffale in acciaio 2 ripiani	50,00 €	25,00 €	59
1	tavolino acciaio inox piccole dimensioni	50,00 €	40,00 €	60
1	scala a otto gradini in alluminio	10,00 €	10,00 €	61
1	veranda ad ante in alluminio e vetro che separa gli ambienti interni dalla zona tavoli ristorante	3.000,00 €	- €	62
1	bancone bar semicircolare con sviluppo di circa 8 metri rivestito in legno con sottobanco refrigerato 3 sportelli e 4 cassette e piano di lavoro con lavello a 2 vasche	1.500,00 €	500,00 €	63
1	impianto di spillatura bevande con 4 vie con relativo impianto di refrigerazione	300,00 €	100,00 €	64
1	colonnina di refrigerazione Culligan	100,00 €	50,00 €	65
1	lavastoviglie Elframo	300,00 €	250,00 €	66
1	banco da lavoro refrigerato 2 sportelli	250,00 €	100,00 €	67
1	banco refrigerato 3 sportelli e 1 cassetto	400,00 €	100,00 €	68
1	fornetto a microonde DeLonghi	10,00 €	5,00 €	69
1	vano portaoggetti in acciaio 4 ripiani	30,00 €	20,00 €	70
2	vaschette da banco alimentari refrigerate	300,00 €	200,00 €	71
2	composizioni scaffalature in acciaio con 4 ripiani ciascuna	400,00 €	100,00 €	72
1	sottobanco macchina caffè due sportelli e due cassette in legno rivestito in acciaio	200,00 €	50,00 €	73
1	macinino da caffè Casadio	50,00 €	50,00 €	74

1	macchina da caffè a 2 gruppi	400,00 €	350,00 €	75
1	vetrina refrigerata marca 2 sportelli marchiata Coca Cola	400,00 €	300,00 €	76
4	monitor stampa ordini Custom	600,00 €	200,00 €	77
1	frigorifero in acciaio a due ante Zanussi	400,00 €	350,00 €	78
1	colonnina con iPad per controllo "Green pass"	50,00 €	- €	79
1	scaffale in acciaio cinque ripiani a colonna	50,00 €	40,00 €	80
1	banco lavorazione pizza	200,00 €	- €	81
1	struttura in legno piano in granito lunghezza 3 metri	200,00 €	- €	81
1	Banco con struttura in legno e piano in granito con retrobanco refrigerato, due sportelli e tre cassette con vasca porta alimenti refrigerata	400,00 €	- €	82
1	mixer immersione Famar	50,00 €	50,00 €	83
1	Impastatrice Pietro Berto IBT45	500,00 €	400,00 €	84
1	Forno pizza in muratura a legna	500,00 €	- €	85
5	Pale per forno pizza	50,00 €	25,00 €	86
1	Lanterna a soffitto in metallo	25,00 €	5,00 €	s.f.
	CUCINA			
1	Cella frigorifera 200 x 200 Pego	500,00 €	50,00 €	87
1	vetrinetta freezer negativa Mondial	150,00 €	100,00 €	88
1	armadio freezer ad 1 anta	150,00 €	100,00 €	88
1	tavolo da lavoro su ruote con un ripiano in acciaio	50,00 €	40,00 €	89
1	stendipiadina Montanari	400,00 €	350,00 €	89
1	bollitore cuocipasta 2 vasche 90 x 90 Crociati	700,00 €	350,00 €	90
1	Stufa 4 fuochi Angelo Po	600,00 €	400,00 €	91
1	Stufa 2 fuochi Angelo po	300,00 €	200,00 €	91
1	cappa aspirante 3 metri x 1 metro con relativo impianto di motorizzazione e aspirazione Air System	1.500,00 €	200,00 €	92
1	lavello in acciaio inox ad una vasca	100,00 €	50,00 €	93
1	cassettiera in acciaio inox 4 cassette	100,00 €	50,00 €	93
1	banco refrigerato da lavoro 4 sportelli	400,00 €	300,00 €	94
6	mensole in acciaio inox	50,00 €	10,00 €	95
2	forni microonde Tarrington House	200,00 €	150,00 €	96
1	robot trita alimenti	50,00 €	40,00 €	97
1	tavolo da appoggio in acciaio inox su ruote	100,00 €	50,00 €	98
1	Cassettiera in acciaio inox 4 cassette su ruote	100,00 €	50,00 €	99
1	banco armadiato di servizio in acciaio inox su ruote	250,00 €	200,00 €	100
1	grill vapor	400,00 €	300,00 €	101
1	Friggitrice 2 vasche Zanussi	500,00 €	300,00 €	102
1	friggitrice 2 vasche Angelo Po	600,00 €	400,00 €	103
1	tavolo di servizio su ruote con cassetto Mondial	100,00 €	50,00 €	104
1	vetrinetta refrigerata Hair	150,00 €	100,00 €	105
1	freezer a pozzetto	50,00 €	40,00 €	105
1	forno a convezione Angelo Po	1.800,00 €	1.500,00 €	106
1	tavolo supporto acciaio inox con un ripiano	100,00 €	50,00 €	s.f.
1	lavastoviglie a capottina con relativo di banco carico e scarico in acciaio	600,00 €	400,00 €	107
1	tavolo di servizio in acciaio inox su ruote	100,00 €	50,00 €	108
1	lavello armadiato in acciaio due vasche uno sportello due ante con relativo miscelatore a molla	200,00 €	150,00 €	108

3	banchi armadiati in acciaio inox con ante scorrevoli	750,00 €	450,00 €	109
1	piano di raccordo in acciaio	50,00 €	- €	109
2	pensili armadiati ante scorrevoli	300,00 €	200,00 €	110
	piatti e stoviglie e minuteria varia e contenitori e pentolame vario	2.000,00 €	1.000,00 €	111
ALIMENTI INTEGRALI E NON SCADUTI RINVENUTI				
4	barattoli da 2,5 kg di pomodori pelati	10,00 €	10,00 €	112
4	pacchi sale (3 grossi e 1 fino)	1,00 €	1,00 €	112
1	confezione panna vegetale da 1 kg	1,00 €	1,00 €	112
1	confezione farina integrale sapignoli 5 kg	5,00 €	5,00 €	112
1	confezione zucchero di canna da 1 kg	0,50 €	0,50 €	112
1	confezione pan grattato	1,00 €	1,00 €	112
1	confezione di cacao in polvere	2,00 €	2,00 €	112
1	1 kg di farina di semola Sapignoli	0,50 €	0,50 €	112
1	barattolo di capperi in salamoia	2,00 €	2,00 €	112
1	barattolo di fagioli marca Silvia	0,50 €	0,50 €	112
1	1 litro olio extravergine d'oliva Dececco	2,50 €	2,50 €	112
1	Confessione 25 kg Gran Mugnaio Spadoni	10,00 €	10,00 €	112
1	confezione di cous cous marca Tipiac	1,00 €	1,00 €	112
6	pacchi di pasta secca di varie marche	2,00 €	2,00 €	112
1	confezione di wafer marca Lago	0,25 €	0,25 €	112
46	Pepsi maz	11,50 €	11,50 €	112
42	Pepsi	8,40 €	8,40 €	112
5	Lemon soda	1,00 €	1,00 €	112
12	the san benedetto alla pesca da	2,40 €	2,40 €	112
5	the san benedetto al limone	1,00 €	1,00 €	112
26	birre peroni da 33 litri	13,00 €	13,00 €	112
2	moretti rossa	1,00 €	1,00 €	112
5	birre beck non alcoliche	2,50 €	2,50 €	112
5	tonica schpes	1,00 €	1,00 €	112
8	sanbitter	1,60 €	1,60 €	112
1	cedrata tassoni	0,20 €	0,20 €	112
1	pepsi da 1,5 litri	1,00 €	1,00 €	112
7	bottiglie vino bianco	3,50 €	3,50 €	112
10	7up	2,00 €	2,00 €	112
3	aranciate San Pellegrino	0,60 €	0,60 €	112
8	bottiglie vino bianco chiuse	4,00 €	4,00 €	112
3	vini rossi in bottiglia	1,50 €	1,50 €	112
1	bottiglia Aperol	8,00 €	8,00 €	112
valore totale		62.773,45 €	23.200,95 €	
valore totale arrotondato		62.765,00 €	23.200,00 €	

CONCLUSIONI.

Al di là dell'intrinseco valore economico attribuito a ciascun bene, il relativo prezzo di collocazione sul mercato dell'usato è determinato, oltre che dall'appetibilità che questi beni possiedono, anche dall'ammontare dei costi generati dal loro trasferimento in altri contesti produttivi/ubicativi.

Alcuni beni originano, come più volte rimarcato, costi di smontaggio, trasporto, ma soprattutto costi di adattabilità per il loro corretto uso in altro contesto produttivo che alla fine, di fatto, ne annullano quasi completamente il valore economico. A questo si aggiunge l'elevata probabilità di arrecare danni, durante lo svolgimento di tali operazioni, a questi beni e/o agli stessi ambienti che li contengono.

Per questo motivo si è proceduto ad eseguire una doppia valorizzazione:

- **valorizzazione in ipotesi di continuità aziendale** (i beni rimangono nell'attuale location) **valore presumibile realizzo € 62.765,00 + iva al 22%**
- **valorizzazione in caso di liquidazione dell'attività** (i beni vengono trasferiti in altro luogo) **valore presumibile realizzo € 23.200,00 + iva al 22%**

Il valore di presumibile realizzo di quanto osservato ed analizzato, prende in considerazione la collocazione sul mercato del compendio mobiliare in un lotto unico ed indiviso.

Il frazionamento delle vendite comporterebbe sicuramente maggiori ricavi, ma anche un notevole prolungamento delle operazioni di alienazione dei beni, con l'insorgere di costi di affitto per l'occupazione di immobili non di proprietà.

In allegato immagini fotografiche del compendio analizzato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Rimini il 26/04/2023

"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL D.P.R. 28 DICEMBRE 2000 N. 445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa".

