

TRIBUNALE DI TREVISO
Concordato Preventivo
della società

Giudice Delegato: Dr. Ssa Uliana Petra

Commissario Giudiziale: Dr. Marco Crisanti

RELAZIONE E GIUDIZIO DI STIMA

A seguito dell'incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale dott. Crisanti Marco con relativa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice del 14.01.2025, di esprimere un giudizio di stima dei beni mobili, delle rimanenze e dell'immobile già oggetto di perizie e relazioni redatte dall'ing. Nicoletti, datate 10 maggio 2024, nonché del furgone Fiat Ducato targato _____ riferite alla consistenza mobiliare e immobiliare a ditta _____, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato _____ con studio in Treviso – P.zza G. Ancilotto n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso, perito del Tribunale di Treviso, ha esaminato la documentazione fornita dal Commissario Giudiziale consistente nelle tre perizie di stima complete di allegati redatte dall'Ing. Nicoletti.

In data 17.01.2025 ha quindi effettuato in loco un esame generale e sommario dell'immobile, con solo visione dall'esterno ed al suo interno.

Per alcuni beni mobili/attrezzature ha quindi preso atto della loro consistenza, stato d'uso, epoca di produzione.

Va precisato che l'incarico, stante le tempistiche consentite e le indicazioni ricevute dal Commissario Giudiziale, ha solamente riguardato un giudizio di valutazione

estimativa dei beni, senza alcun altro e diverso accertamento in materia urbanistica e/o di rilievi metrici e topografici in sito.

Non si è stati nelle condizioni di poter verificare, singolarmente, ogni singolo bene/attrezzatura.

Gli accertamenti delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, della esatta intestazione delle proprietà e di eventuali contratti di locazione registrati non si sono svolti in quanto non espressamente richiesto nell'incarico affidato.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica dell'immobile ci si rimette a quanto relazionato dal perito ing. Nicoletti nella sua relazione.

Andranno pertanto effettuati tali accertamenti su eventuale e futura richiesta del commissario giudiziale e/o dell'Ill.mo Signor Giudice.

Quindi:

dopo aver attentamente esaminato il contenuto delle relazioni di stima redatte dall'ing. Andrea Nicoletti;

dopo aver effettuato in data 17.01.2025 un sopralluogo presso la sede della ditta in Casale Sul Sile ed aver esaminato i beni immobili nonché alcuni beni mobili ed attrezzature;

dopo aver assunto particolari e mirate informazioni presso terzi, in particolar modo per quanto attiene al valore di beni immobili consimili a quelli in oggetto ed ubicati in Casale Sul Sile e zone limitrofe;

dopo aver assunto particolari e mirate informazioni al riguardo delle attrezzature e dei beni mobili/rimanenze, il sottoscritto espone le seguenti risultanze.

PARERE DI CONGRUITA'

a) BENI IMMOBILI

Capannone con area scoperta di pertinenza ubicato in Via Nuova Trevigiana n.87/a in Casale Sul Sile.

Il valore esposto dall'ing. Nicoletti di complessivi euro 749.555,00 (poi ridotto ad euro 736.200,00 per decurtazione di un importo inerente a dei costi per le regolarizzazioni urbanistiche) appare congruo ed in linea con i prezzi correnti di mercato per immobili del tipo in questione nella zona.

Ciò in quanto trattasi di immobile in essere sul fronte strada, dotato di area scoperta di pertinenza, in buone condizioni sia esterne che interne.

Per quanto concerne l'abbattimento del valore di stima, con applicazione da parte dell'ing. Nicoletti di una percentuale del 30% in riduzione, tale percentuale e quindi valore finale, appare soggettiva e di non facile determinazione.

Tale percentuale di abbattimento appare in ogni caso anche eccessiva.

Certo che più la percentuale di abbattimento è alta e ragionevolmente più rapidi sono i tempi per la vendita dell'immobile.

Un valore finale di euro 515.300,00, come indicati dal perito, appare un valore che consente, nel breve termine, di poter vendere l'immobile in oggetto.

Si ha ragione di ritenere che al prezzo stimato di circa settecentomila euro, l'immobile possa essere comunque appetibile nel mercato.

Va precisato che tale valore è pur sempre e, in ogni caso, un valore di stima, ottenuto secondo le informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare della zona (Agenzie Immobiliari e professionisti) con raffronto e comparazione di valori per avvenute recenti compravendite, riguardanti beni consimili nella zona.

Una eventuale vendita con asta invece deve considerare un abbattimento del valore nella percentuale variabile dal 15 al 25%; ciò a seguito di vendita senza garanzie per eventuali vizi e/o difetti.

b) GIUDIZIO DI STIMA SUI BENI MOBILI ED ATTREZZATURE

Esaminata la relazione peritale redatta dall'ing. Nicoletti, effettuata una ricognizione in loco ed esaminati a campione alcuni beni, assunte utili informazioni presso terzi e ditte del settore, si ritiene sostanzialmente congruo il valore dei beni così come esposti dal perito, salvo applicare una minima riduzione del valore a seguito della verifica del valore di alcuni specifici beni/attrezzature.

Da segnalare ed evidenziare però un'oggettiva e concreta difficoltà nella valutazione di alcuni beni che sono privi della indicazione dell'anno di produzione /acquisto e/o di marchiatura CE.

In ogni caso, l'incidenza sul maggiore o minore valore dei beni, per taluni beni privi di indicazione dell'anno di riferimento, non appare determinante.

Complessivamente vengono stimati i beni mobili-attrezzature in totali € 70.00,00 come valore di stima; complessivi € 40.000,00 nel caso di necessità di vendita del tutto nel breve periodo.

Va quindi ed infine evidenziato che alcuni di questi beni (per esempio alcuni dei mobili di arredo degli uffici e/o l'impianto di aspirazione con le cabine di verniciatura e/o alcuni altri) hanno una "valenza" in termine di valore allorquando rimangono in sito.

Nel caso di vendita e trasporto in altra sede, considerati i costi di montaggio, trasporto e rimontaggio (per gli impianti) si dovrebbe determinare una riduzione del loro valore. Alcuni mobili da ufficio, creati in arredo su misura, potrebbero in altra sede trovare difficoltà di posizionamento.

Per tale motivo le stime sopra esposte debbono essere considerate con un "margine di tolleranza", anche al ribasso, considerando un ulteriore ribasso nella misura che si

indica ed ipotizza nella percentuale del 5/10%.

c) GIUDIZIO DI STIMA RIGUARDANTE IL MAGAZZINO

Al riguardo dell'inventario dei beni, del tipo dei prodotti e materiali nonché della quantità elevata, va evidenziato che trattasi di beni di particolare specificità, non tutti facilmente vendibili nel mercato nel breve/medio periodo.

Molti di questi prodotti infatti hanno limitata richiesta nel mercato.

Una vendita delle rimanenze di magazzino "in blocco" determina, per l'acquirente, la possibilità che molti di questi beni e prodotti rimangano invenduti per molti anni.

Per tale motivo si ritiene congruo il valore del magazzino, indicato dal perito ing. Nicoletti, anche con riferimento alla stima di Euro 24.575,15.

AUTOMEZZI

FURGONE FIAT DUCATO targato

Trattasi di furgone immatricolato nell'anno 2018

Km. Percorsi: 146.244

Stato e condizione dei pneumatici: normale

Stato interno: buono

Stato della carrozzeria: buono

Motore: non verificabile

Valore di complessivi € 7.000,00

Treviso, lì 22 gennaio 2025

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE