Volume Unico

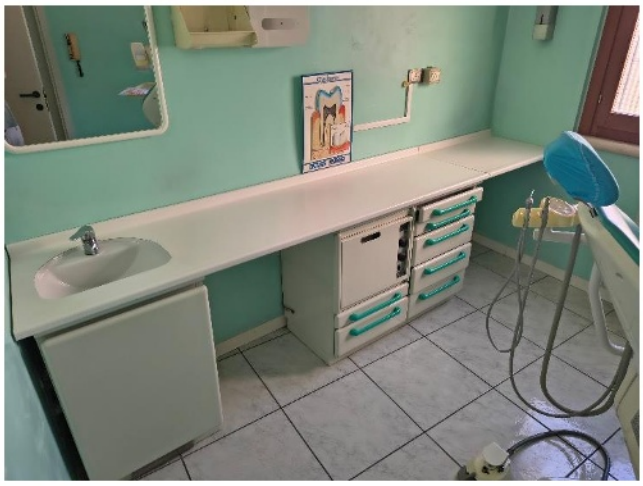
TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA **9/2025**

[redacted]

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA






VALUTATORE

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

I.V.G.
via Cassolo, 35
60030 Monsano (An)
via degli Abeti, 58
61122 Pesaro (solo su appuntamento)
corso Cavour, 29
62100 Macerata (solo su appuntamento)
tel. 0733/605180
mail: info@ivgmarche.it
website: www.ivgmarche.it; www.astemarche.it
www.istitutovenditegiudiziarie.net

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. **9/2025**

Giudice Delegato
Dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatore della liquidazione controllata
Avv. Claudia Gabrielli

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
[redacted]

RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE

relativa alla determinazione del presumibile valore di realizzo dei beni elencati nel verbale d'inventario del 27 gennaio 2026 a firma della liquidatrice Avv. Claudia Gabrielli.

L'incarico è stato conferito allo scrivente istituto dalla liquidatrice della procedura indicata in epigrafe, allo scopo di procedere alla determinazione del presumibile valore di realizzo dei beni mobili già individuati e descritti nel predetto inventario e presenti all'interno degli immobili di proprietà del debitore, sig. [redacted]

L'attività richiesta allo scrivente ha avuto, pertanto, quale principale presupposto documentale il predetto verbale d'inventario, senza procedere alla formazione di un nuovo inventario dei beni. Il sopralluogo è stato finalizzato, in particolare, al riscontro materiale dei beni già inventariati, alla verifica della loro effettiva presenza presso gli immobili indicati dalla procedura, nonché all'acquisizione di elementi utili alla successiva attività estimativa, con particolare riferimento alle caratteristiche visibili, allo stato di conservazione e di usura e alle condizioni generali dei beni.

In data 26 agosto 2026 alle ore 9.00 il delegato I.V.G., dott. Pietro Scorpati, effettuava un sopralluogo al fine di prendere contezza dei beni, delle loro caratteristiche, del loro stato di usura e della loro ubicazione all'interno degli immobili, siti in San Benedetto, via Roma n. 45 e Cupra Marittima, Viale della Stazione n. 9.

COMPENDIO MOBILIARE

Nel corso delle operazioni, i beni sono stati verificati sulla base dell'elenco e delle descrizioni contenute nel verbale d'inventario della procedura, al fine di accertarne la presenza, la consistenza e, per quanto immediatamente rilevabile mediante esame visivo, lo stato di conservazione. Contestualmente è stata acquisita documentazione fotografica dei beni e del loro collocamento all'interno degli immobili.

L'attività di sopralluogo non ha avuto pertanto ad oggetto una nuova attività inventariale, bensì un'attività di riscontro e verifica dell'inventario già formato dalla procedura, propedeutica alla determinazione del presumibile valore di realizzo dei beni.

Per ciascun bene, è stata inoltre acquisita idonea documentazione fotografica, destinata a costituire parte integrante e di supporto alla presente relazione, al fine di fornire una rappresentazione dello stato dei beni al momento del sopralluogo.

Si è provveduto ad un'elaborazione di dati ed informazioni volte al conseguimento dell'obiettivo di fornire uno strumento utile alla valorizzazione dei beni mobili rinvenuti all'interno degli immobili siti in San Benedetto del Tronto, Via Roma n. 54 e Cupra Marittima, Viale della Stazione 9 e, viste le tipologie di beni da valutare, lo scrivente ha raccolto informazioni presso una serie di produttori e uffici commerciali (valutando i congrui valori economici del libero commercio), oltre ad effettuare ricerche in internet, per verificare l'eventuale saturazione di mercato (quantità/qualità di beni similari inseriti nel mercato telematico). Da tale ricerca è emerso che esistono numerosi rivenditori e/o commercianti, i quali offrono macchine/attrezzature, seminuove o ben ricondizionate, a prezzi concorrenziali con pagamenti ampiamente dilazionati. Oltre a ciò, si deve tener conto che ogni bene, anche se parte integrante di un processo produttivo attualmente ben organizzato e da anni ormai stabilizzato, deve essere considerato liquidabile e, pertanto valutabile, in base alle proprie singole attitudini commerciali e/o funzionali.

Si rammenta che la vendita giudiziaria è in assenza di garanzia per vizi occulti, e ciò è fortemente penalizzante in termini di ricavato per i beni che sono composti da elementi meccanici ed elettronici; il potenziale acquirente, notoriamente, tende a scontare fortemente i valori di acquisto di ciò che compera, in assenza di idonea garanzia sul corretto funzionamento.

Oltre a quanto sopra detto, molti ancora sono gli elementi negativi che, potenzialmente, influiranno sulla effettiva commerciabilità dei beni; condizione che ovviamente, determina in sede peritale, marcati abbattimenti quotativi finalizzati a velocizzare positivamente la vendibilità dei beni, ovvero:

- l'impossibilità di determinare, in sede di ricognizione, il funzionamento dei beni ivi rinvenuti;
- la tipologia di vendita che caratterizza la liquidazione a carattere giudiziario è in assenza di garanzia per vizi occulti, per questo comunemente denominata "*visto e piaciuto*".

Gli elementi negativi sopra identificati, a cui si dovrà far fronte in sede liquidatoria, dovranno essere necessariamente compensati da congrue espressioni valutative. In sostanza, la valutazione sotto espressa di seguito non sarà altro che la quotazione commerciale attuale, depauperata di tutti gli elementi negativi rintracciabili in sede liquidatoria, nocivi alla veloce e positiva redditività della vendita; pertanto, il valore finale ottenuto non sarà altro che il presumibile valore di realizzo dalla vendita giudiziaria.

Per quanto sopra esposto, e ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi nonché le informazioni necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico peritale, lo scrivente procede alla determinazione del presumibile valore di realizzo secondo le modalità di seguito illustrate.

In sede di sopralluogo venivano rinvenuti tutti i beni elencati nel verbale d'inventario, ad eccezione di alcuni punti, nello specifico:

- Specchio con cornice blu (presso San Benedetto del Tronto);
- Spalliera imbottita relativa alla rete matrimoniale (presso San Benedetto del Tronto);
- Due mensole in legno e plastica (presso Cupra Marittima).

In relazione ai beni rinvenuti, si è ritenuto possibile e appropriato fornire una stima puntuale del valore, avendoli potuti visionare ed esaminare. Trattasi di beni con caratteristiche tecniche standardizzate, per il quale risultano disponibili dati di mercato aggiornati e omogenei, nonché informazioni sufficientemente dettagliate e la presenza di un mercato di riferimento comparabile.

In tale contesto, l'attribuzione di un valore unico risulta coerente con i criteri estimativi generalmente accettati e consente di esprimere una valutazione sufficientemente oggettiva e sostenibile in sede giudiziaria.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente espone come appresso le risultanze delle indagini svolte:

BENI PRESENTI ALL'INTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), VIA ROMA N.45

Nr. bene	Descrizione
1	Frigorifero con congelatore nella parte superiore
2	Mobile da cucina con quattro fornelli, un lavandino con rubinetto in acciaio e numero quattro ante nella parte inferiore
3	Lavatrice marca Daya, modello DMW508E6
4	Forno a microonde marca Max

5	Caldaia modello Termotek
6	Mobiletto basso in legno a due ante
7	Quattro sedie in similpelle con coprisedia in tessuto blu
8	Tavolo in compensato nero con piedi in acciaio
9	Divano angolare a ter posti similpelle bianco
10	Tre cestini per immondizia in plastica
11	Cassettiera bianca e legno, con due cassetti
12	Mobile contenitore con quattro cassetti e un’anta superiore
13	Cassettiera in legno con sei cassetti
14	Comodino in legno con mensole sottostanti
15	Nr. 1 rete con materasso matrimoniale
16	Armadio con due ante scorrevoli in legno
17	Mobile da bagno bianco con lavandino incorporato e due cassetti sottostanti

18	Box doccia in plastica
19	Sanitari (wc e bidet)
20	Condizionatore marca Yasha
21	Specchio
22	Nr. 2 portasciugamani
TOTALE	Euro 6.900,oo

Presso l'immobile di cui sopra, è stata altresì rinvenuto l'autoveicolo Kia tg. GD997WS, inventariato con verbale del 27 gennaio 2026.

Il veicolo risulta, come evidenziato nel verbale di inventario e nel programma di liquidazione depositato, in comproprietà tra il debitore e la coniuge dello stesso.

Ai fini della presente valutazione, il valore attribuito è riferito all'intero veicolo, in quanto la determinazione del valore della sola quota indivisa di proprietà del debitore (1/2) non risulterebbe rappresentativa del presumibile valore di realizzo del mezzo sul mercato. La quota di proprietà oggetto della procedura costituisce, infatti, esclusivamente una frazione indivisa del bene, la cui eventuale alienazione separata presenta rilevanti criticità sotto il profilo della commerciabilità.

Il veicolo presenta, inoltre, danni alla carrozzeria riconducibili ad eventi atmosferici con grandine, che incidono significativamente sulle condizioni generali del mezzo e sul relativo presumibile valore di realizzo.

Pertanto, pur essendo stato attribuito un valore riferito all'intero veicolo, si evidenzia che l'eventuale disponibilità da parte della procedura della sola quota di proprietà del debitore (1/2), unitamente alle condizioni del mezzo e ai danni riscontrati, incide in maniera significativa sulla concreta possibilità di realizzo della quota medesima e sulla relativa appetibilità commerciale.

Autovettura Kia Sportage tg. GD997WS

CASA COSTRUTTRICE	KIA
DENOMINAZIONE COMMERCIALE	SPORTAGE
TARGA	GD997WS
CATEGORIA VEICOLO	AUTOVETTURA PER TRASPORTO DI PERSONE – USO PROPRIO
IMMATRICOLAZIONE	2021
ALIMENTAZIONE	GASOLIO
CILINDRATA	1598,00
KW	085,00
POSTI A SEDERE	5
CARTA DI CIRCOLAZIONE	SI
CDP	NO
KM RILEVATI DAL PORTALE DELL'AUTOMOBILISTA	L'OPERATORE CHE HA ESEGUITO LA REVISIONE HA REGISTRATO 121.169 DA ULTIMA RILEVAZIONE DEL 05/05/2025
VALORE TOTALE	**EURO 2.800,oo**

BENI CONTENUTI ALL'INTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN CUPRA MARITTIMA (AP), VIA DELLA STAZIONE N. 9

Nr. bene	Descrizione
1	Nr. 2 pareti in legno e vetro colorato
2	Nr. 3 specchi rotondi con cornice bianca
3	Nr. 6 appendiabiti in plastica rossa
4	Nr. 2 mobili con incorporati lavandino e rubinetto, con comando a pedale, cassettiera con numero cinque cassetti e sterilizzatore con due cassetti sottostanti e portarifiuti
5	Mobile con incorporati lavandino e rubinetto, con comando a pedale, cassettiera con numero cinque cassetti e sterilizzatore ad ultravioletti e portarifiuti
6	Caldaia
7	Nr. 4 condizionatori
8	Nr. 3 lampade rettangolari grandi a neon
9	Nr. 2 mobili riunito con poltrona e lampada con manipoli (aria acqua, micromotore e turbina), uno color verde marca Dentronica ed uno giallo marca Eurodent
11	Specchio rettangolare con cornice bianca
12	Estintore
13	Mensola in legno con lavandino e rubinetto in acciaio incorporati

14	Nr. 2 mensole in legno bianche
15	Numero un pensile a muro bianco con due ante
16	Numero nove plafoniere in vetro
17	Numero uno specchio quadrato con cornice gialla
18	Numero uno specchio quadrato con cornice bianca
19	Sanitari e lavandino (due lavandini, due wc)
TOTALE	Euro 16.900,oo

Repertazione fotografica








KIA
CD 997WS









Alla luce di tutto quanto sopra e grato della fiducia accordatagli, il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Con osservanza.

Macerata, 10 settembre 2026

I.V.G. Marche
Team Esecuzioni Mobiliari
Dott. Pietro Scorpati

