

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
CURATORE FALLIMENTARE : dott. Paolo PILISI CIMENTI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 17/2019

a carico della Società

❖ **TRISCHITTA –s.r.l.-** con sede in Chions, fraz. Villotta, via della Stazione n. 8 - (codice fiscale e partita IVA: 01093350930)

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

LOTTO 1) BENI AZIENDALI DI CUI ALL'OFFERTA DI ACQUISTO RAMO AZIENDA

LOTTO 2) BENI AZIENDALI NON OGGETTO DI PROPOSTA DI ACQUISTO

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Fallimento n. 17/2019 del 11.07.2019

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

- **TRISCHITTA -s.r.l.- con sede in Chions, frazione Villotta, via della Stazione n. 8 – (codice fiscale e partita IVA: 01093350930)**

Curatore Fallimentare : dott. Paolo PILISI CIMENTI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio, n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato quale Perito Estimatore dei beni mobili appartenenti alla ditta:

- TRISCHITTA -s.r.l.- con sede in Chions, frazione Villotta, via della Stazione n. 8

Ricevuto l'incarico il sottoscritto in data 16.07.2019 dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai seguenti beni così ripartiti in due lotti:

LOTTO 1 : beni aziendali di cui all'offerta irrevocabile di acquisto di ramo aziendale

LOTTO 2 : beni aziendali della società fallita non oggetto di proposta di acquisto

PREMESSE

La società TRISCHITTA –s.r.l.- con sede legale in Chions – frazione Villotta, via della Stazione n. 8 (partita IVA: 01093350930), sottoposta a procedura fallimentare n. 7/2019 del 11.07.2019, opera nel settore della commercializzazione al dettaglio di frutta e verdura esercitata su venti punti vendita sparsi nel Nord-Est dell'Italia di cui diciotto in Friuli Venezia Giulia e due nel Veneto.

L'attività amministrativa viene svolta presso l'immobile sito in Comune di Pordenone, via Interporto C, ai civici 49/50.

.....

In conformità all'incarico conferitomi ho condotto, pertanto, una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare, a seconda del caso, il più probabile **“Valore di mercato (in continuità d'uso)”** ed il **“Valore di liquidazione (o realizzo)”**

Il “Valore di mercato (in continuità d'uso)” è attribuibile ai beni in relazione alla consistenza, caratteristiche e vita residua nel presupposto di continuazione dell'attività (uso continuato) nel contesto osservato oppure che gli stessi trovino immediato impiego in un'altra compatibile.

Il valore così definito non è pertanto riferibile a quanto si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata dei beni o della proprietà di cui gli stessi fanno parte, può invece rappresentare il più probabile valore di scambio tra una parte cedente ed una acquirente nella dichiarata intenzione di continuare ad utilizzarli nell'ambito dell'attività per cui furono acquistati o costruiti.

Il “Valore di Liquidazione o realizzo” rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore.

I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) “a corpo come visto e piaciuto”, non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica.

In ogni caso con assunzione di eventuali costi di frazionamento, disinstallazione e rimozione, trasporto, smaltimento e magazzinaggio, adeguamento alle normative, nonché dei rischi di commercializzazione e di ogni onere e provvigione da parte dell'acquirente, nonché di liberare i locali nel più breve tempo

possibile.

Il valore di stima è comunque condizionato dalla staticità del mercato immobiliare, che la vendita avviene con la formula “visto e piaciuto” ed in considerazione dell’assenza di garanzie per vizi e difetti.

In tale ipotesi l’abbattimento dei valori, in funzione della commerciabilità del bene, può subire una riduzione del valore fino ad un massimo del 50%.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

LOTTO 1

BENI AZIENDALI DI CUI ALL’OFFERTA DI ACQUISTO RAMO AZIENDA

A) – MOBILI, ATTREZZATURE E ARREDI D’UFFICIO

Presso la sede amministrativa dell’azienda sottoposta a procedura fallimentare sita in Comune di Pordenone – via Interporto C ai civici 49/50, si sono inventariati i seguenti mobili, arredi e attrezzature d’ufficio.

Al fine di predisporre l’inventario, il sottoscritto suddivideva l’unità immobiliare per settori con apposizione di numerazione di riferimento.

(vedi allegato 1 – documentazione fotografica)

LOCALE UFFICIO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero “1”

- n. 2 tavoli in legno;
- stampante HP formato A/4 – bianco/nero;
- n. 2 computer con monitor marca ACER completi di tastiera e mouse;
- calcolatrice marca OLIVETTI SUMMA 120;

- calcolatrice marca OLIVETTI SUMMA 220;
- n. 2 telefoni marca ALCATEL-LUCENT;
- bancali in legno tinteggiati colore bianco con cuscini/sedute in tessuto;
- raccoglitore con vari cassetti in plastica;
- elementi illuminanti al neon posti a soffitto;
- n. 2 sedie in pelle su ruote;
- tappeto;
- struttura modulare in alluminio e vetro;
- articoli da cancelleria;

LOCALE SALA RIUNIONI AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "2"

- n. 4 tavoli in legno;
- n. 9 sedie in plastica/ferro;
- mobile in legno tinteggiato colore bianco;
- bancali in legno tinteggiati colore bianco;
- elementi illuminanti al neon posti a soffitto;
- struttura modulare in alluminio e vetro;

LOCALE ARCHIVIO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "3"

- scaffalatura in legno a ripiani;
- scaletta in alluminio e legno;

LOCALE UFFICIO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "4"

- tavolo in legno;
- sedia in pelle su ruote;
- calcolatrice marca OLIVETTI LOGOS 812;
- telefono marca ALCATEL-LUCENT;
- stampante HP formato A/4 – colori;

- n. 3 sedie;
- ripiano in ferro/legno artigianale;
- tappeto;
- mobile in legno a cassetti e ripiani;
- n. 2 poltrone in ferro e pelle;
- divano a due posti in ferro e pelle;
- n. 2 modem per linea wifi;
- articoli da cancelleria;

LOCALE UFFICIO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "5"

- n. 2 sedie in pelle su ruote;
- cassetiera a tre cassetti;
- distruggi documenti marca FELLOWES;
- tavolo in ferro/legno su ruote;
- calcolatrice marca OLIVETTI SUMMA 60;
- telefono marca ALCATEL-LUCENT;
- computer con monitor marca PHILIPS completo di tastiera e mouse;
- stampante HP Laser Jet formato A/4 – bianco/nero;
- n. 2 mobili in legno a ripiani e cassetti;
- schedario a tre cassetti di colore grigio;
- n. 2 schedari a tre cassetti colore nero;
- n. 2 tende veneziane;
- articoli da cancelleria;

LOCALE UFFICIO AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "6"

- cassetiera a ruote con sei cassetti;
- n. 2 mobili in legno a ripiani di diverse dimensioni;

- ripiano in ferro/legno artigianale;
- mobile in legno;
- stampante HP laser Jet formato A/4 -- bianco/nero;
- sedia in plastica;
- tavolo in ferro e legno a ruote;
- modem per linea wifi;
- calcolatrice marca OLIVETTI LOGOS 912;
- computer con monitor marca BENQ completo di tastiera e mouse;
- computer con monitor marca PHILIPS completo di tastiera e mouse;
- telefono marca ALCATEL-LUCENT;
- calcolatrice marca OLIVETTI LOGOS 802;
- sedia in tessuto a ruote;
- sedia in ferro e pelle a ruote;
- cassetiera in legno e ferro a quattro cassetti;
- cassetiera in ferro a quattro cassetti;
- stampante HP laser Jet formato A/4 – bianco/nero;
- tavolo in legno a cassetti;
- n. 3 tende veneziane;
- cellulare marca LG;
- cucitrice e perforatrice;
- articoli da cancelleria;

LOCALE DISIMPEGNO/VANO SCALA AL PIANO PRIMO - contraddistinto con il numero "7"

- stampante EPSON modello WF 7620 formato A/3 a colori, completo di base di supporto;
- orologio a parete;
- n. 2 tappeti;

- n. 2 lampadari a soffitto;
- stampe di varie dimensioni;

LOCALE BAGNO AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "8"

- mobiletto pronto soccorso;
- porta salviette;

LOCALE SERVER AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "9"

- server per gestione informatica, switch, gruppo di continuità (in contratto di locazione finanziaria con la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- condizionatore split POWER GOLD con unità esterna posta sulla copertura;
- tappeto;

LOCALE AREA RELAX AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "10"

- frigorifero marca SAMSUNG;
- lavello da cucina in acciaio su ripiano;
- forno a microonde;
- tavolo con cassetti;
- forno ventilato elettrico;
- due lampade a muro;
- mensola in legno a parete;
- n. 2 sgabelli;
- lampadario a soffitto;
- parete divisoria in cartongesso/legno;

LOCALE INGRESSO AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "11"

- tappeto;
- divano a due posti in tessuto;
- bancali in legno con cuscini/sedute in tessuto;

- scala in legno;
- lampada a stelo;
- n. 4 lampadari a soffitto;
- n. 8 faretti di illuminazione;
- mobile in legno a ripiani;
- orologio a parete;
- n. 2 tende a rullo;
- porta ombrelli;

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "12"

- scaffalatura in legno a ripiani con vestiario da lavoro, timbra cartellini, lettore banconote, modem, ruter, gruppo di continuità, computer, etc.;
- scaletta in alluminio;
- articoli per pulizia;
- parete divisoria in cartongesso/legno;
- computer portatile marca ACER (non funzionante);
- monitor marca BENQ;
- n. 2 sedie in legno pieghevoli;
- articoli da cancelleria;

LOCALE UFFICIO AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "13"

- tavolo in legno e ferro;
- n. 3 sedie in pelle a ruote;
- sgabello;
- computer con monitor marca BENQ completo di tastiera e mouse;
- computer con monitor marca PHILIPS completo di tastiera e mouse;
- n. 3 telefoni marca ALCATEL-LUCENT;

- tavolo in plastica;
- computer portatile ACER (non funzionante);
- n. 2 panche in legno;
- parete divisoria in cartongesso/legno;
- n. 2 pannelli in legno a parete;
- tenda a rullo;
- articoli di cancelleria;

LOCALE SALA RIUNIONI AL PIANO TERRA - contraddistinto con il numero "14"

- stampante EPSON modello WF 7620 formato A/3 a colori;
- mensole in legno di fattura artigianale;
- lettore banconote;
- n. 4 pannelli in legno a parete;
- stampe di varie dimensioni;
- proiettore marca OPTOMA completo di schermo;
- n. 2 tavoli in legno;
- n. 13 panche in legno;
- lavagna in alluminio completo di fogli di carta;
- n. 2 tende a rullo;
- tappeto;
- n. 2 sedie imballate.

B) – AUTOVETTURE E AUTOVEICOLI

(vedi allegato 2– documentazione fotografica)

1) Autovettura per trasporto di persone MERCEDES BENZ C 250 D, anno di immatricolazione 2017, targata [REDACTED] km. 102.489, alimentazione a gasolio (in contratto di locazione finanziaria con la [REDACTED] relativo ad un importo finanziato complessivo di €. 47.389,93 oltre IVA)

(vedi allegato 3 – libretto di circolazione)

(vedi allegato 4 – contratto di locazione finanziaria)

2) Autocarro per trasporto di cose (Furgone) PEUGEOT BOXER, anno di immatricolazione 2011, targato [REDACTED] km. 167.816,00, alimentazione a gasolio, ultima revisione del 09.05.2019.

(vedi allegato 5 – libretto di circolazione)

C) – ARREDI E ATTREZZATURE PRESSO PUNTI DI VENDITA

La società TRISCHITTA –s.r.l.- esercita la propria attività di vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli presso vari punti di vendita sparsi nel Nord-Est dell'Italia.

Di seguito si riportano i punti di vendita oggetto di offerta irrevocabile di acquisto, con riserva di proprietà, di una parte del ramo aziendale rappresentato dai seguenti dieci negozi:

- Negozio in Pordenone – via XXX Aprile n. 1
- Negozio in Lignano – via Latisana n. 129
- Negozio in Maniago – via Pordenone n. 8
- Negozio in Cordenons – via Giotto n. 10/12
- Negozio in Villotta di Chions – via della Stazione n. 8
- Negozio in Udine – via Tricesimo n. 206/2
- Negozio in Codroipo – via D. Moro n. 6
- Negozio in San Daniele del Friuli – via C. Battisti n. 55
- Negozio in Portogruaro – Borgo S.Agnese n. 95

- Negozio in Porcia – corso Italia n. 4

In sede di perizia, data l'esiguità del tempo messo a disposizione, e considerato che il [REDACTED] [REDACTED] legale rappresentante della società fallita, dichiarata alla procedura che la struttura mobiliare dei negozi risulta pressochè omogenea, si è proceduto ad una visione a campione di tre punti vendita effettuando una catalogazione dei beni strumentali presenti negli stessi.

NEGOZIO IN PORDENONE – VIA XXX APRILE N. 1

- n. 30 (circa) cassoni espositori in legno;
- n. 12 (circa) scaffali espositori in legno;
- n. 2 banchi cassa in legno;
- n. 2 bilancia marca OMEGA SLAM;
- n. 2 registratori di cassa marca DITROM;
- computer con monitor ACER completo di tastiera e mouse;
- stampante HP Office Jet formato A/4 – bianco/nero;
- bancali in legno di varie dimensioni;
- n. 2 carrelli manuali a ruote;
- banco in legno per esposizione;
- n. 3 strutture in ferro porta guanti/cestino;
- frigo murale marca COSTAN (in contratto di Leasing);
- scaffalatura artigianale composta da cassette in legno;
- n. 2 condizionatori split marca FUJITSU con unità esterna;
- transpalet manuale;
- cella frigo con pannellature prefabbricate marca INCOLD dimensioni 4.00x3.00 (circa);
- n. 2 stipetti in ferro a due ante;
- lavamani in acciaio completo di porta salviette e dispenser sapone;

- timbra cartellini;
- n. 2 modem;
- attrezzatura in plastica per pulizia pavimenti;
- cassetta pronto soccorso;
- n. 2 carrelli in ferro a ruote porta BINS;
- n. 25 lampadari a soffitto;
- lettore banconote;
- impianto audio PIONEER completo di casse;
- n. 8 ceste in plastica porta spesa;
- portaombrelli e cesta in legno;
- n. 9 faretti di illuminazione a soffitto;
- scaffalatura in legno per esposizione lungo vetrina;
- n. 6 tende a rullo;
- bilancia marca LAICA;
- attrezzatura d'ufficio minuta;
- materiale vario da smaltire (cassette in legno, scatole, rifiuti di vario genere, etc.)

Risultano realizzati dalla società fallita il pavimento in laminato, la parete divisoria interna in legno, la struttura modulare a soffitto in legno ed il rivestimento esterno con elementi in legno dei montanti dei serramenti.

(vedi allegato 6 – documentazione fotografica)

.....

NEGOZIO IN CORDENONS – VIA GIOTTO N. 10/12

- n. 2 transpalet manuali di cui uno non funzionante;
- n. 3 carrelli in ferro a ruote porta BINS;
- n. 15 (circa) carrelli spesa in ferro su ruote;

- attrezzatura in plastica per pulizia pavimenti;
- cassetta pronto soccorso;
- timbra cartellini;
- tavolo in legno con sedia;
- impianto audio completo di casse;
- apparecchiatura elettronica per gestione interna;
- scaffalatura in laminato a ripiani;
- n. 2 stipetti in ferro a due ante;
- scala in alluminio;
- lavamani in acciaio completo di porta salviette e dispenser sapone;
- mobile in ferro colore rosso;
- n. 2 carrelli manuali a ruote;
- bidoni spazzatura in plastica;
- cella frigo con pannellature prefabbricate marca CRIOCABI dimensioni 3.50x3.50 (circa);
- n. 35 (circa) cassoni espositori in legno;
- scaffalatura in ferro a ripiani;
- n. 20 (circa) scaffali espositori in legno;
- n. 20 (circa) ceste in plastica porta spesa;
- n. 3 strutture in ferro porta guanti/cestino;
- frigo murale marca COSTAN (in contratto di Leasing);
- banco cassa in legno;
- n. 2 bilancia marca OMEGA SLAM;
- n. 2 registratori di cassa marca DITROM;
- computer con monitor NILOX completo di tastiera e mouse;
- stampante HP Office Jet formato A/4 – bianco/nero;

- lettore banconote;
- n. 10 lampadari a soffitto;
- stampe di varie dimensioni;
- bilancia marca LAICA;
- attrezzatura d'ufficio minuta;
- n. 2 tende a braccio su supporto metallico;
- n. 8 faretti di illuminazione esterna;
- materiale vario da smaltire (cassette in legno, scatole, rifiuti di vario genere, etc.)

(vedi allegato 7 – documentazione fotografica)

.....

NEGOZIO IN PORCIA – CORSO ITALIA N. 4

- n. 45 (circa) cassoni espositori in legno su ruote;
- n. 20 (circa) scaffali espositori in legno su ruote;
- n. 4 strutture in ferro porta guanti/cestino;
- n. 25 lampadari a soffitto;
- n. 7 tende a rullo;
- n. 20 ceste in plastica porta spesa;
- n. 12 (circa) carrelli spesa in ferro su ruote;
- banco cassa in legno;
- n. 2 bilancia marca OMEGA SLAM;
- n. 2 registratori di cassa marca DITROM;
- computer con monitor ACER completo di tastiera e mouse;
- stampante HP Office Jet formato A/4 – bianco/nero;
- scaffalatura a ripiani e dispenser in legno per vendita legumi;

- lettore banconote;
- n. 2 condizionatori split marca FUJITSU con unità esterna;
- n. 6 pannelli in legno pubblicitari;
- frigo murale marca COSTAN (in contratto di Leasing);
- cella frigo con pannellature prefabbricate marca INCOLD dimensioni 6.50x5.00 (circa);
- banco in legno;
- n. 2 carrelli manuali a ruote;
- transpalet manuale;
- attrezzatura in plastica per pulizia pavimenti;
- scaletta in alluminio;
- bilancia marca LAICA;
- bidoni spazzatura in plastica;
- bilancia marca DINI ARGEO;
- n. 2 banchi in ferro;
- carrelli in ferro a ruote porta BINS;
- armadio in laminato a due ante;
- porta salviette e dispenser sapone;
- stampante HP Laser Jet formato A/4 – bianco/nero;
- computer con monitor BENQ completo di tastiera e mouse;
- impianto audio completo di casse
- timbra cartellini;
- scaffalatura a ripiani in legno;
- tavolo in laminato;
- stipetto in ferro a tre ante;
- apparecchiatura elettronica per gestione interna;

- attrezzatura d'ufficio minuta;
- materiale vario da smaltire (cassette in legno, scatole, rifiuti di vario genere, etc.)

(vedi allegato 8 – documentazione fotografica)

LIMITI DEL MANDATO

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Non fa parte del presente mandato l’analisi “puntuale” della sicurezza e degli impianti specifici, macchinari ed attrezzature ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

La stima si riferisce all’attuale stato di fatto e ogni eventuale adeguamento/revisione risulterà a completa cura e spese dell’aggiudicatario.

VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari ed attrezzature in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell’obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto:

- che la vendita avviene in blocco;
- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula “visto e piaciuto” senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili,
- che ogni attività di revisione/adeguamento compete a totale cura dell’acquirente;
- che l’attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- dell’onere, a carico dell’acquirente, di smaltimento del materiale di risulta e delle attrezzature non

più usufruibili

Il valore che viene espresso dal sottoscritto è riferito nel presupposto di continuazione dell'attività (uso continuato) nel contesto osservato, ricomprendendo il valore derivante dal Know How e dalla continuità dei rapporti clientelari, rappresentato da una percentuale recuperabile dei prodotti ancora commerciabili potendo quindi garantire una operatività immediata sul mercato.

Il valore del ramo aziendale costituito dai beni di cui al punti 1.A, 1.B, 1.C viene così espresso:

VALORE DI MERCATO RAMO AZIENDALE (A CORPO) = €. 70.000,00

PARERE DI CONGRUITA' DEL PREZZO OFFERTO

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è stato incaricato di fornire al Curatore Fallimentare dott. Paolo PILISI CIMENTI, un parere di congruità sull'offerta irrevocabile per l'acquisto, con riserva di proprietà, di un ramo d'azienda mobiliare di titolarità della società fallita, formulato in data 08.07.2019 dalla ditta [REDACTED]

A seguito di quanto sopra esposto ed alle indagini di mercato effettuate il sottoscritto, TONEGUTTI geom. Luigi, ritiene CONGRUO il prezzo di €. 80.000,00 di cui all'offerta formulata dalla ditta [REDACTED]

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

LOTTO 2

BENI AZIENDALI NON OGGETTO DI PROPOSTA DI ACQUISTO

D) – MOBILI, ATTREZZATURE E ARREDI D'UFFICIO

Presso l'unità immobiliare ad uso magazzino sita in Comune di Pordenone via Interporto – settore E1, si sono inventariati i seguenti mobili, arredi e attrezzature d'ufficio.

(vedi allegato 9 – documentazione fotografica)

AREA UFFICIO

- n. 2 tavoli in materiale plastico;
- n. 2 sedie in tessuto su ruote;
- n. 2 sedie in plastica;
- ventilatore a stelo;
- mobile in legno a cassetti e ripiani;
- apparato elettronico (non funzionante);
- stampante HP Laser Jet formato A/4 – bianco/nero;
- appendiabiti a parete;
- stampe;

AREA MAGAZZINO

- tavolo in ferro e laminato con panca in materiale plastico;
- stampe di varie dimensioni;
- muletto elettrico TOYOTA ATI da 15 q.li;
- transpallet elettrico TOYOTA ATI da 14 q.li;
- transpallet elettrico LIFTER TX10;
- cella frigo (B) prefabbricata con quattro corpi ventilatore dimensioni 6.00x8.00 (circa);
- stipetto in ferro a due ante;
- scaffalatura in ferro;

- cella frigo prefabbricata marca PEGO con tre corpi ventilatore, impianto di illuminazione interna, dimensioni 8.00x10.00 (circa);
- n. 4 fari di illuminazione esterna;
- carrelli in ferro a ruote porta BINS;
- carrelli/espositori mobili in ferro e legno;
- espositori frutta in legno;
- transpalet manuale;
- materiale vario da smaltire (casse/cassette in legno, scatole, rifiuti di vario genere, etc.);

E) – AUTOVETTURE E AUTOVEICOLI

Autovettura per trasporto di cose PEUGEOT 207, anno di immatricolazione 2008, XXXXXXXXXX

km. 287.421, alimentazione a gasolio, ultima revisione del 05.10.2018.

(vedi allegato 10– documentazione fotografica)

(vedi allegato 11– libretto di circolazione)

F) – ARREDI E ATTREZZATURE PRESSO PUNTI DI VENDITA

La società TRISCHITTA –s.r.l.- esercita la propria attività di vendita al dettaglio di prodotti ortofrutticoli presso vari punti di vendita sparsi nel Nord-Est dell’Italia.

Di seguito si riportano i dieci punti di vendita che NON sono oggetto di offerta irrevocabile di acquisto.

- Negozio in Casarsa delle Delizia – viale Venezia n. 42
- Negozio in Cordenons – via Sclavons n. 10
- Negozio in Fagagna – via Spilimbergo n. 1/19
- Negozio in Gemona – via Osoppo n. 119
- Negozio in Prata di Pordenone – via Roma n. 114

- Negozio in Sacile – via della Repubblica n. 160;
- Negozio in San Donà di Piave – via Vizzotto n. 58
- Negozio in Spilimbergo – via Cavour n. 15
- Negozio in Trieste – via C. Battisti n. 20
- Negozio in Udine – via Verona n. 26

In sede di perizia si è proceduto alla visione di un punto vendita effettuando una catalogazione dei beni strumentali presenti nello stesso.

NEGOZIO IN CORDENONS – VIA SCLAVONS N. 10

- banco cassa in legno;
- n. 2 bilancia marca OMEGA SLAM;
- n. 2 registratori di cassa marca DITROM;
- lettore banconote;
- computer con monitor ACER completo di tastiera e mouse;
- stampante HP Office Jet formato A/4 – bianco/nero;
- n. 20 (circa) ceste in plastica porta spesa;
- n. 3 strutture in ferro porta guanti/cestino;
- n. 40 (circa) cassoni espositori in legno;
- n. 17 (circa) scaffali espositori in legno;
- scaffale in ferro;
- scaffale in legno;
- transpalet;
- n. 2 carrelli manuali a ruote;
- n. 10 lampadari a soffitto;
- n. 2 condizionatori split marca FUJITSU con unità esterna;

- frigo murale marca COSTAN (in contratto di Leasing);
- attrezzatura in plastica per pulizia pavimenti;
- portasalviette su bagno;
- cassetta pronto soccorso;
- timbra cartellini;
- n. 2 tavoli in ferro e laminato;
- apparecchiatura elettronica per gestione interna;
- n. 4 ceste in legno;
- cella frigo prefabbricata marca INCOLD dimensioni 4.00x5.00 (circa);
- n. 2 bidoni spazzatura in plastica;
- stipetto in ferro a tre ante;
- scaffalatura in legno/plastica;
- scala in alluminio;
- sedia in legno pieghevole;
- lavamani in acciaio completo di porta salviette e dispenser sapone;
- bilancia marca LAICA;
- n. 13 tende a rullo;
- impianto audio completo di casse;
- attrezzatura d'ufficio minuta;
- materiale vario da smaltire (cassette in legno, scatole, rifiuti di vario genere, etc.)

(vedi allegato 12 – documentazione fotografica)

LIMITI DEL MANDATO

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali “passività ambientali” ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Non fa parte del presente mandato l’analisi “puntuale” della sicurezza e degli impianti specifici, macchinari ed attrezzature ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

La stima si riferisce all’attuale stato di fatto e ogni eventuale adeguamento/revisione risulterà a completa cura e spese dell’aggiudicatario.

VALORE DI STIMA

La stima viene eseguita considerando il deprezzamento dei macchinari ed attrezzature in funzione della manutenzione e stato di conservazione e dell’obsolescenza riferita al progresso tecnologico e tenendo conto:

- che la vendita avviene in blocco;
- che la vendita in una procedura fallimentare avviene con la formula “visto e piaciuto” senza alcuna garanzia in ordine ad eventuali vizi e difetti sia occulti che visibili,
- che ogni attività di revisione/adeguamento compete a totale cura dell’acquirente;
- che l’attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- dell’onere, a carico dell’acquirente, di smaltimento del materiale di risulta e delle attrezzature non più usufruibili

Il valore che viene espresso dal sottoscritto è riferito nel presupposto di continuazione dell’attività (uso continuato) nel contesto osservato o, in alternativa, che gli stessi trovino immediato impiego in un’altra compatibile.

Il valore di mercato costituito dai beni mobili di cui ai punti 2.D, 2.E, 2.F, viene così espresso:

VALORE DI MERCATO IN CONTINUITA' D'USO (A CORPO)

D) Valore dei beni presso il magazzino in Pordenone	= €.	6.500,00
E) Valore autoveicolo targato [REDACTED]	= €.	500,00
F) Valore dei beni mobili presso dieci punti di vendita	= €.	<u>33.000,00</u>
Sommano	= €.	40.000,00

.....

Nell'ipotesi di cessazione dell'attività al valore di mercato così determinato deve però applicare una forte riduzione in via forfettaria del 50% (circa) in considerazione dell'immediatezza della vendita giudiziaria e dell'onere, a carico dell'acquirente, di disinstallazione, rimozione, trasporto e smaltimento del materiale di risulta e delle attrezzature non più usufruibili nonché di liberare i locali nel più breve tempo possibile ed il ripristino delle strutture fisse/impiantistiche eventualmente danneggiate.

Il valore di immediato realizzo dei beni mobili di cui ai punti 2.D, 2.E, 2.F viene così espresso:

VALORE DI LIQUIDAZIONE O IMMEDIATO REALIZZO (in ipotesi di cessazione dell'attività)

D) Valore dei beni presso il magazzino in Pordenone	= €.	2.700,00
E) Valore autoveicolo targato [REDACTED]	= €.	300,00
F) Valore dei beni mobili presso dieci punti di vendita	= €.	<u>17.000,00</u>
Sommano	= €.	20.000,00

RIEPILOGO

- LOTTO 1 - Valore del ramo d'azienda (punti 1.A, 1.B, 1.C)	= €.	70.000,00
- LOTTO 2 - Valore beni strumentali (punti 2.D, 2.E, 2.F)		
- valore di mercato in ipotesi in continuità d'uso	= €.	40.000,00
- valore di immediato realizzo in ipotesi di cessazione attività	= €.	20.000,00

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi

TONEGUTTI geom. Luigi - via B.go S.Antonio,12 – 33170 PORDENONE –Tel/fax 0434/20032

GIUDICE DELEGATO : dott.ssa Roberta BOLZONI
CURATORE FALLIMENTARE : dott. Paolo PILISI CIMENTI
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : geom. Luigi TONEGUTTI

FALLIMENTO N. 17/2019

a carico della Società

❖ TRISCHITTA –s.r.l.- con sede in Chions, fraz. Villotta, via della Stazione n. 8 - (codice fiscale e partita IVA: 01093350930)

PARERE DI CONGRUITA' BENI IMMOBILI

Proprietà: MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FATORING

Negozi e accessori in Comune di CHIONS – località Villotta

F. 18 ,mapp. 20, Sub. 12-49

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Roberta BOLZONI

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

Fallimento n. 17/2019 del 11.07.2019

RELAZIONE PERITALE

Nella procedura Fallimentare a carico della Società:

- **TRISCHITTA -s.r.l.- con sede in Chions, frazione Villotta, via della Stazione n. 8 – (codice fiscale e partita IVA: 01093350930)**

Curatore Fallimentare : dott. Paolo PILISI CIMENTI

Consulente tecnico d'ufficio : geom. Luigi TONEGUTTI

PERIZIA DI STIMA – PARERE DI CONGRUITA'

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone - via Borgo S. Antonio n. 12 - iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio riceveva dal Curatore Fallimentare l'incarico di verificare la congruità dei valori indicati dall'ing. SEGA nella sua perizia di stima in relazione all'immobile in leasing sito in Comune di Chions così descritto:

COMUNE DI CHIONS

- F. 18, mapp. 20, Sub. 12 - Negozio al piano terra
- F. 18, mapp. 20, Sub. 49 - Magazzino al piano scantinato

PREMESSE

La presente stima viene redatta con riferimento ai beni immobili, costituiti da negozio e magazzino in Comune di Chions – frazione Villotta, via della Stazione n. 10, di cui alla perizia di stima datata 08.07.2019 a firma dell'ing. Carlo SEGA.

DESCRIZIONE E STIMA DEI CESPITI

PROVENIENZA

Gli immobili catastalmente identificati nel Comune di Chions al F. 18, mapp. 20, Sub. 12-49 sono pervenuti all'attuale intestatario **MPS COMMERCIALE LEASING –S.P.A. con sede in Siena (partita IVA: 01188410524)** a seguito Atto di compravendita n. 57799/25515 di rep. del 30.06.2009, notaio Maria Luisa SPERANDEO trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.07.2009 ai n. 9870 R.G/6517 R.P.

(vedi allegato 1 – visura ipotecaria)

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone non si sono rilevati gravami ipotecari pendenti a carico delle unità suddette.

.....

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune censuario di Chions, come segue:

(vedi allegato 2– estratto di mappa)

(vedi allegato 3 - visura catastale)

Catasto Fabbricati: *(vedi allegato 4– elaborato planimetrico)*

Intestazione: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING – Banca per i servizi finanziari alle imprese – s.p.a.- con sede in Siena**

- F. 18 mapp. 20 Sub. 12 Ctg. C/1 classe 3 mq. 385 R.C. € 3.777,88 - NEGOZIO

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

- F. 18 mapp. 20 Sub. 49 Ctg. C/2 classe 2 mq. 345 R.C. € 766,16 - MAGAZZINO

(vedi allegato 6 – planimetria catastale)

.....

DIFFORMITA' TECNICO - CATASTALI

La planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto, a seguito sopralluogo del 20.07.2019, si è riscontrato che il negozio contraddistinto al Sub. 12 è stato di fatto suddiviso, mediante pareti in cartongesso, con la costituzione di una seconda unità immobiliare ad uso ufficio.

(vedi allegato 7– rilievo)

.....

LIMITI DELL'INDAGINE

In sede dei vari sopralluoghi il sottoscritto non ha provveduto a verificare la funzionalità degli impianti esistenti ed inoltre non ha indagato circa eventuali “passività ambientali” ha cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Stante l'esiguità del tempo messo a disposizione e che la presente perizia è finalizzata ad esprimere un parere di congruità economico dei beni immobili di proprietà della società “MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING”, concessi in locazione finanziaria alla fallita ditta, non formano oggetto della presente le verifiche urbanistico-edilizie.

.....

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità immobiliari, oggetto della presente, sono parte integrante di un fabbricato condominiale ad uso commerciale/residenziale articolato su due livelli fuori terra oltre interrato, edificato nella prima metà degli anni ottanta del secolo scorso, sito in Comune di Chions – frazione Villotta, via della Stazione.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale di tipo condominiale ed abitazioni singole.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Statale n. 13 "Pontebbana" che dallo svincolo della bretella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

(vedi allegato 8– documentazione fotografica esterni)

.....

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di negozio/ufficio con annessi servizi igienici al piano terra sito in Comune di Chions – frazione Villotta, via della Stazione n.10, e catastalmente identificato al F. 18, mapp. 20, Sub. 12.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità Pubblica attraverso area a parcheggio e viabilità interna di uso comune al complesso edilizio.

Di fatto l'unità immobiliare contraddistinta al Sub. 12, posta al piano terra, della superficie catastale complessiva di mq. 380,00 (circa) è formata da:

- porzione ad uso negozio della superficie commerciale di mq. 290,00 (circa)
- porzione ad uso ufficio della superficie commerciale di mq. 90,00 (circa) concesso in affitto alla Sig.ra XXXXXXXXXX con contratto di locazione immobiliare datato 01.12.2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 27.12.2016 al n. 7387

(vedi allegato 9 – contratto di locazione)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne possono essere così riassunte:

- struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato;
- tamponamenti perimetrali e murature interne in laterizio intonacato e tinteggiato;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetro camera;
- serramenti interni in legno tamburato;
- divisori interni in laterizio/cartongesso;
- pavimenti e rivestimenti negozio in piastrelle di ceramica;
- pavimenti locale ufficio in linoleum;
- impianti idro-sanitario ed elettrico;
- impianto di riscaldamento ufficio con caldaia e ventilconvettori ad aria posti a soffitto;

In sede di sopralluogo si sono rilevate, lungo il fronte del fabbricato, esfoliazioni delle pitture a livello del soffitto, conseguenti a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza scoperta del piano primo.

Di pertinenza al negozio si rileva, al piano scantinato, un ampio locale ad uso magazzino, accessibile attraverso rampa e spazi di manovra di uso comune, catastalmente identificato al F. 18, mapp. 20, Sub. 49, della superficie commerciale di mq. 360.00 (circa) avente pavimento in piastrelle, portone d'ingresso scorrevole in ferro, serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetro e impianto elettrico e di illuminazione con elementi al neon.

Nel suo complesso l'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 10 – documentazione fotografica interni)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisori con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

- Negozio/Ufficio al piano terra (Sub. 12)		= mq. 380.00 (circa)
- Magazzino al piano scantinato (Sub.49)	mq. 360.00 x 40%	= <u>mq. 144.00 (circa)</u>
Totale superficie commerciale		= mq. 524,00 (circa)

.....

STIMA DEGLI IMMOBILI

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione negativa del mercato immobiliare
- l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali;
- della necessità di provvedere alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in precedenza descritte, ai condizionamenti economici indicati, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, si espongono i seguenti valori:

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Negozi e magazzino – F. 18, mapp. 20, Sub. 12-49 mq. 524.00 x €/mq. 350,00 = €. 183.400,00

arrotondato a **= €. 180.000,00**

.....

PARERE DI CONGRUITA'

Il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di fornire al Curatore Fallimentare, dott. Paolo PILISI CIMENTI, un parere di congruità sul valore espresso nella perizia di stima redatta dall'ing. Carlo SEGA datata 08.07.2019, relativamente agli immobili contraddistinti nel Comune di Chions al F. 18, mapp. 20, Sub. 12-49 e dallo stesso stimati in €. 180.000,00 (prezzo di realizzo)

Fatte le opportune considerazioni e tenendo conto della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare, dello stato di manutenzione il sottoscritto ritiene **congruo** il valore espresso dall'ing. Carlo SEGA.

Tanto il sottoscritto espone ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

TONEGUTTI geom. Luigi