

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 32/2022

Giudice Delegato **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Curatore Fallimentare **Rag. Roberto Menchini**

FALLIMENTO

RELAZIONE DEL CONSULENTE ESTIMATORE RELATIVA AI BENI MOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA





Localizzazione

PREMESSA

La _____, esercita attività di commercio all'ingrosso e al minuto di prodotti medicali, attrezzature e mobili per odontoiatria, ospedaliera e veterinaria.

Il sottoscritto P.E. Carlo Pasqui, iscritto all'albo dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati e dei Consulenti Tecnici del Giudice, ricevuto l'incarico, presa visione degli atti e del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni presso la sede della _____ Asciano (SI), Via Martiri

della Libertà, n. 54

- Sopralluogo del 1 settembre 2023 dalle 9,30 alle 13,07
- Sopralluogo del 14 settembre 2023 dalle 9,30 alle 12,30
- Sopralluogo del 19 settembre 2023 dalle 9,30 alle 14,15
- Sopralluogo del 11 ottobre 2023 dalle 9,30 alle 13,30

Durante gli accessi si è preso cognizione dei luoghi in cui sono staggiati i beni mobili da valutare, alla presenza del Ragioniere Roberto Menchini in qualità di Curatore Fallimentare e del

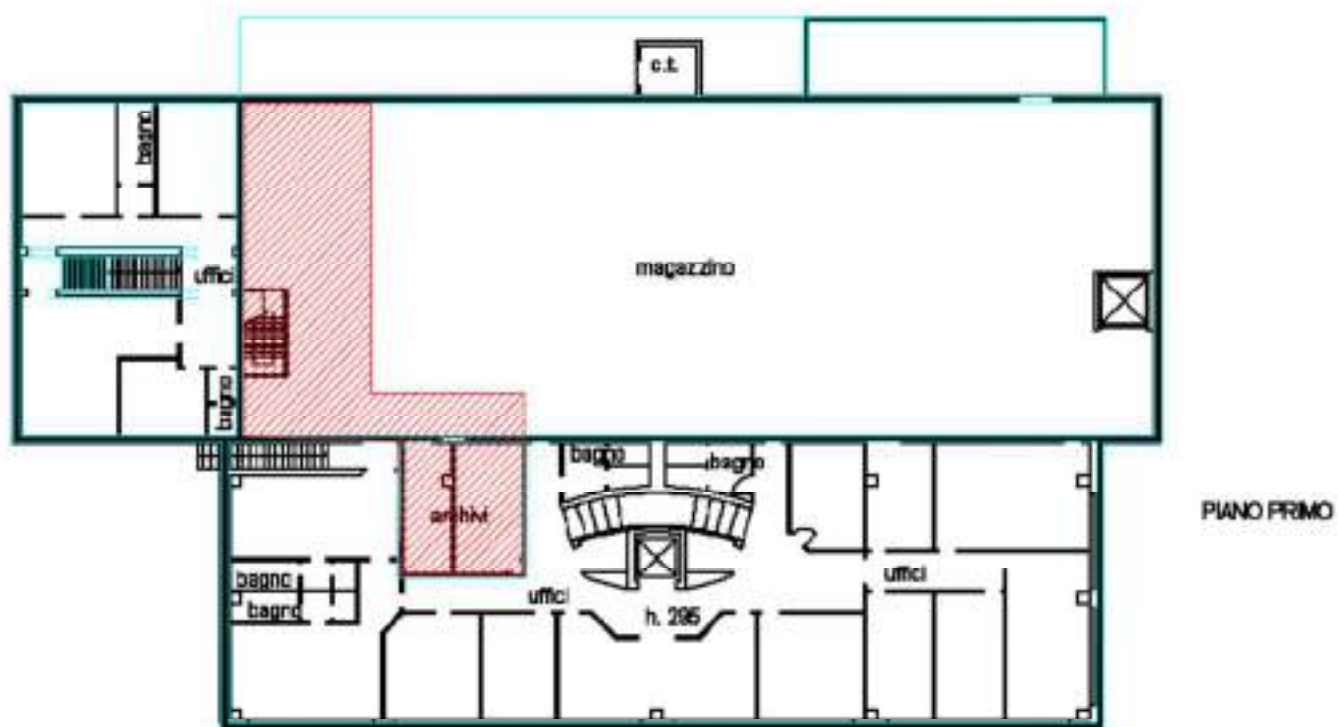
Liquidazione. A causa dell'estensione dei locali e della quantità dei beni, di grande varietà e molti di piccola o piccolissima pezzatura, si è dovuto preliminarmente prendere contezza e buona conoscenza delle varie tipologie di prodotti, materiali, attrezzature, dispositivi e la loro dislocazione, non sempre ordinata, staggiata in più ambienti, ha reso particolarmente laboriose le operazioni di individuazione e di cernita. Inoltre, come annotato nel **verbale n. 1** sono custoditi negli stessi locali, a solo titolo di deposito, beni non afferenti alla procedura poiché non di proprietà della società fallita per cui si è reso necessario provvedere ad una loro precisa individuazione e compartimentazione. Non è stato possibile pertanto procedere all'inizio dell'inventariazione effettiva, per lo meno per categorie omogenee, se non dopo due sopralluoghi.

Si è provveduto preliminarmente a redigere anche delle sommarie planimetrie dei luoghi per poter meglio individuare e catalogare i lotti interessati, che vengono allegate alla presente relazione con il n. 5.

I beni oggetto di valutazione giacciono all'interno di un capannone industriale di vecchia costruzione, a base rettangolare, che si eleva per 3 piani fuori terra, costituiti da piano terreno, piano primo e secondo, collegati da scala interna e da ascensore. Il piano terreno, di ridotte dimensioni rispetto alla pianta generale dell'edificio, (poiché una porzione è locata ad altra attività con titolarità estranea a quella della società fallita), ospita un ufficio e due locali ad uso magazzino ed è dotato, tramite accesso diretto, di un piccolo resede di terreno ad uso piazzale. Ai piani primo e secondo, sono alcuni grandi locali aperti che occupano gran parte della proiezione planimetrica del fabbricato ed altri locali adiacenti, più articolati, che ospitano uffici e zone di rappresentanza; tutti gli ambienti sono intercomunicanti tra di loro tramite scale, corridoi e vano ascensore. L'estensione totale netta dei locali in cui sono staggiati i beni mobili oggetto della presente relazione di stima è di circa 1.670,00 metri quadrati.



**BENI IN CUSTODIA NON DI PROPRIETÀ DELLA LA ZONA
DI GIACENZA È INDICATA IN CAMPO ROSSO NELLA PLANIMETRIA SOTTOSTANTE**



RELAZIONE DEL CONSULENTE ESTIMATORE

Per quanto sopra detto, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

La rilevante componente mobiliare oggetto di indagine valutativa risulta prevalentemente composta da residui di magazzino ed in modesta misura da attrezzature di ufficio, (queste ultime, in gran parte obsolete), ed è costituita dalle seguenti tipologie:

1. Attrezzatura e dispositivi minuti per odontoiatria
2. Accessori e ricambi per attrezzatura e dispositivi e materiali di consumo per odontoiatria
3. Presidi medicali e medico-chirurgici
4. Riuniti odontoiatrici nuovi, in parte da assemblare ed ancora imballati ed in piccola parte smontati o montati completamente (v. locale mostra)
5. Mobilio da ufficio, apparecchiatura informatica, mobilio per studio odontoiatrico.
6. Scaffalature e cassettiere metalliche industriali di varie dimensioni.
7. Automezzo, attrezzatura ed utensileria per piccoli lavori artigianali.

Nelle categorie dei lotti indicati ai sopracitati punti (2) e (3), per controlli a campione e per diretto riferimento del

sono state individuate anche significative quantità di materiali e farmaci scaduti: per questi vengono calcolati i costi di smaltimento relativi che vanno a sommarsi alla presente valutazione come partite "negative"; va evidenziato tuttavia, che la quantità dei sopradetti beni scaduti è il risultato di una stima visiva approssimata, stante la quantità, la promiscuità e il disordine con cui sono staggiti, pertanto il valore negativo risultante è puramente indicativo, talché l'eventuale maggior costo di smaltimento deve intendersi a carico dell'aggiudicatario

Facendo riferimento alla grande quantità e varietà di lotti precedentemente accennata, della quale non è possibile fare una valutazione atomistica per le motivazioni esposte, si procede, (per la grande maggioranza del compendio mobiliare) secondo il metodo "a stock" e, per una parte residuale, per lotti, dettagliando le categorie nelle liste che seguono con l'ausilio della seguente documentazione:

1. DDT Reso beni ceduti
2. Libro cespiti
3. Planimetrie
4. Verbale n. 1
5. Verbale n. 2
6. Verbale n. 3
7. Verbale n. 4



BENI A STOCK

IMPRONTA

Ubicazione piano primo e secondo

1. Alginati
2. Accessori per alginati
3. Per condensazione
4. In polietilene
5. Per addizione
6. Cannule per miscelazione
7. Puntali per miscelazione
8. Adesivi per siliconi e polietere
9. Rilevatori
10. Siringhe per elastomeri
11. Blocchi impasto
12. Perni calcinabili
13. Frese
14. Preparazione impronte

MEDICINALI

Ubicazione piano primo e secondo

15. Fili retrattori
16. Soluzioni chirurgiche
17. Lavaggi canalari
18. Trattamenti paradontali
19. Trattamenti canalari
20. Sottofondo
21. Post estrattivo
22. Sostituto osseo naturale
23. Riempitivi ossei
24. Ipotermizzanti
25. Desensibilizzanti
26. Anestetici per superfici
27. Anestetici iniettabili

- 28. Siringhe per anestesia
- 29. Aghi per anestesia
- 30. Suture

FRESE E ABRASIVI

Ubicazione piano primo e secondo

- 31. Frese
- 32. Frese diamantate
- 33. Strisce
- 34. Dischi
- 35. Gommini
- 36. Punte montate
- 37. Accessori per frese

DISINFEZIONE E IGIENE

ubicazione piano primo e secondo

- 38. Disinfettanti strumentario
- 39. Accessori per disinfettanti
- 40. Disinfettanti superfici
- 41. Detergenti mani
- 42. Pulizia indumenti
- 43. Per aspiratori
- 44. Accessori

PROFILASSI

ubicazione piano primo e secondo

- 45. Pasta per profilassi
- 46. Coppette per profilassi
- 47. Spazzolini
- 48. Ionoforesi
- 49. Applicatori fluoro
- 50. Idropulsori
- 51. Scovolini
- 52. Fili interdentali
- 53. Dentifrici
- 54. Collutori

55. Sbiancamento

56. Contenitori

MONOUSO

ubicazione piano primo e secondo

57. Guanti

58. Mascherine

59. Camici

60. Tovaglioli

61. Mantelline

62. Protezioni del riunito

63. Rulli salivari

64. Tray monouso

65. Bicchieri

66. Aspira saliva

67. Cannule

68. Bisturi

OTTURAZIONE E RICOSTRUZIONE

ubicazione piano primo e secondo

69. Fogli diga

70. Diga e accessori

71. Uncini

72. Amalgami

73. Sigillanti

74. Mordenzanti

75. Adesivi dentinali

76. Faccette

77. Compositi

78. Accessori per compositi

79. Matrici

80. Cunei

81. Perni endocanalari

RESINE E PROVVISORI

ubicazione piano primo e secondo

82. Resine diretti e indiretti

- 83. Resine per ribasature
- 84. Anelli di rame
- 85. Corone
- 86. Policarbonato
- 87. Accessori per corone

RADIOGRAFIA

ubicazione piano primo e secondo

- 88. Pellicole
- 89. Prodotti chimici
- 90. Accessori

ENDODONZIA

ubicazione piano primo e secondo

- 91. Strumenti canalari in acciaio e nichel-titanio
- 92. Strumenti canalari per otturazione
- 93. Punte di carta
- 94. Punte di guttaperca
- 95. Accessori per strumenti canalari e endodonzia

CEMENTI

ubicazione piano primo e secondo

- 96. Prodotti per sottofondi otturazione provvisori, per fissaggio e definitivi, e canalari
- 97. Cementi ortodontici
- 98. Cementi chirurgici

ABBIGLIAMENTO

ubicazione piano primo e secondo

- 99. Casacche e camici
- 100. Zoccoli
- 101. Pantaloni

STRUMENTARIO

ubicazione piano primo e secondo

- 102. Apribocca
- 103. Strumentario chirurgico

- 104. Strumentario per implantologia
- 105. Strumentario per conservativa
- 106. Strumentario per paradontale
- 107. Pinze per ortodonzia
- 108. Specchietti
- 109. Mini-Tray

CAT. 14 – STRUMENTARIO E ATTREZZATURE
ubicazione piano terra primo e secondo

- 110. Pinze
- 111. Leve
- 112. Scolla periostei
- 113. Portaaghi
- 114. Forbici
- 115. Scalpelli
- 116. Sonde
- 117. Spatole
- 118. Escavatori
- 119. Strumenti per composito
- 120. Otturatori
- 121. Sonde
- 122. Modellatori amalgama
- 123. Curette
- 124. Bisturi
- 125. Tronchesini
- 126. Tray portastrumenti

Dei lotti facilmente individuabili singolarmente invece, invero molto limitati rispetto alla massa mobiliare sopra descritta, si è potuto redigere il seguente inventario :

BENI INDIVIDUATI SINGOLARMENTE

N	Descrizione articolo	Note	Quantità	V. unitario	Valore
1	Vari pannelli componibili per pareti ambulatorio medico	P. T	corpo	150,00	150,00
2	Autoclavi metalliche nuove ad uso odontoiatrico	P. T-1°-2°	15	50,00	750,00

3	Tavoli metallici		corpo	100,00	100,00
4	Riuniti odontoiatrici JESSY NEW e JESSY SD 100	alcuni smontati e alcuni montati. P. T-1°	72	450,00	32.400,00
5	Radiografico	P. T-1°-2°	3	50,00	150,00
6	Rulliera	P. 2°	1	200,00	200,00
7	Compressore	P. T-1°-2°	3	50,00	150,00
8	Cestino intelligente portarifiuti	P. 2°	10	5,00	50,00
9	LASER medicale	P. 2°	1	70,00	70,00
10	Localizzatore	P. T-1°-2°	2	50,00	100,00
11	Sensore	P. 2°	3	150,00	450,00
12	Lampada sbiancante	P. T-1°-2°	2	70,00	140,00
13	Lampade planetario	P. T-1°-2°	3	150,00	450,00
14	Grande quantità di strumentario nuovo scaduto – Presidi medici scaduti	costi smaltimento	1	-3.500,00	-3.500,00
15	Sabbiatrice	P. 2°	1	50,00	50,00
16	Mescolatori per sottovuoto	P. 2°	2	50,00	100,00
17	Visore	P. 2°	2	50,00	100,00
18	Aspiratori chirurgici	P. 2°	10	50,00	500,00
19	Forni	P. 2°	2	50,00	100,00
20	Braccio sterilizzazione	P. 2°	1	50,00	50,00
21	Fazzoletti usa e getta in casse	P. 2°	10	7,00	70,00
22	Ozonizzatore	P. 2°	3	50,00	150,00

Totale valore.....Euro 32.780,00





Nel libro cespiti è compreso anche l'impianto fotovoltaico situato in copertura. Tale bene pur non soddisfacendo i requisiti previsti dalla Circolare n. 36/E/2013 dell'Agenzia delle Entrate non è ascrivibile alla categoria catastale D/1 (opifici) poiché incrementa la rendita catastale dell'immobile in misura inferiore al 15% secondo la formula:

$$R_{fv} = V * 0,75 * 0,5 * 0,02$$

dove: R_{fv} = Rendita catastale Impianto Fotovoltaico
 V = Valore a nuovo del cespite (Impianto FV)

Assumendo R come rendita catastale dell'immobile pari a Euro 10.978,00 come da visura si ha:

$$R_{fv} = € 90.000,00 * 0,75 * 0,50 * 0,02 = € 675,00 \text{ (pari a circa il 6\% di incremento della rendita).}$$

Il valore dell'impianto fotovoltaico attualizzato si può esprimere con l'ammortamento ventennale suddiviso per quote costanti detratti i costi di smontaggio e trasporto:

Valore a libro cespiti: **€ 90.000,00**

Ammortamento: anni **20**

Vetustà: anni **14**

Costi di smontaggio, trasporto e accantonamento: **€ 6.800,00**

Si ottiene:

$$€ 90.000,00 - (90.000,00 / 20 * 14) - 6.800,00 = € 20.200,00 \text{ Valore attuale impianto}$$

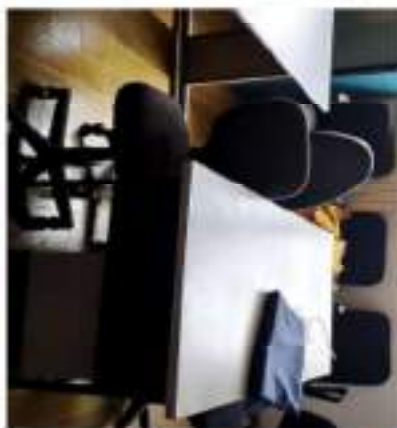


CESPITI

Riferimento Libro cespiti, (All. 1)

23	Furgone PEUGEOT per trasporto cose	obsoleto	1	2.000	2.000
24	Pannelli fotovoltaici	sulla copertura	corpo	20.200	20.200
25	Macchina imbottigliatrice con bidone	obsoleto	1	50,00	50,00
26	Scrivanie e tavoli da ufficio	obsoleto	corpo	150,00	150,00
27	Piccoli utensili elettrici da officina	obsoleto	corpo	100,00	100,00
28	Troncatrice per legno da banco	obsoleto	1	50,00	50,00
29	Troncatrice per ferro da banco	obsoleto	1	50,00	50,00
30	Trapano a colonna	obsoleto	1	50,00	50,00
31	Carrello elettrico elevatore movimentazione carichi "CETECO" con carica batterie	obsoleto	1	300,00	300,00
32	Carrello elettrico elevatore movimentazione carichi "BOSS" con carica batterie	obsoleto	1	300,00	300,00
33	Scaffalature varie uso ufficio	P. T-1°-2°	corpo	150,00	150,00
34	Impianto di comunicazione vocale	inutilizzabile	---	---	0,00
35	Vario macchinario informatico per ufficio	P. 2° - obsoleto	---	---	0,00
36	Modesta quantità non definita di pavimento galleggiante	P. T	corpo	100,00	100,00
37	Impianto allarme	inutilizzabile	---	---	0,00
38	Scrivania con sedia	P. 1°-2°	4	30	120,00
39	Angolo cucina	P. 2°	corpo	500,00	500,00
40	Registratori di cassa	P. 2°	8	10,00	80,00
41	Forca a mano per pallet	P. 2°	1	80,00	80,00

Totale valore.....Euro 24.280,00











METODO DI STIMA

Scegliere il più corretto e rispondente metodo di stima per un tale compendio mobiliare si ritiene compito assai arduo, stante, come sopra più volte rimarcato, la presenza di quasi 119.000 lotti per i soli beni merce (separatamente dai cespiti ammortizzabili), la cui cernita puntuale comporterebbe un dispendio di tempo e di risorse assolutamente sproporzionato al fine di un celere e proficuo risultato per l'economia della procedura e quindi della massa attiva realizzabile, considerando altresì, che trattandosi, in maggioranza, di attrezzature altamente specialistiche e in alcuni casi anche obsolete, molto difficilmente se ne può prevedere una liquidazione di tipo atomistico in tempi brevi. Si è operato pertanto scindendo tutto il compendio in tre "sottocategorie":

- La prima, nominata convenzionalmente "**Beni a Stock**", analizzando visivamente la massa dei lotti minuti, stimata anche con l'ausilio dell'Inventario Articoli ed operando sul suo valore di magazzino "a nuovo" un deprezzamento prudenziale applicando un coefficiente pari a 0,18.

- La seconda, nominata convenzionalmente **“Beni individuati singolarmente”**, stimata anche con l’ausilio del DDT del Reso Beni Ceduti (allegato n. 1) e dell’Inventario Articoli, alla quale vengono assegnati valori unitari di realizzo per i singoli lotti che la compongono.
- La terza, nominata convenzionalmente **“Cespiti”**, stimata anche con l’ausilio del DDT del Reso Beni Ceduti (allegato n. 1), alla quale vengono assegnati valori unitari di realizzo per i singoli lotti che la compongono.

Inoltre preme ribadire che, pur adottando la migliore diligenza ai fini della più corretta interpretazione analitica e valutativa del compendio mobiliare, tutti i numeri, compresi quelli che esprimono le quantità dei “beni individuati singolarmente” e dei beni individuati come “cespiti”, devono assumere, per quanto già esposto nel corpo della presente relazione, carattere indicativo e non aritmeticamente tassativo.

GIUDIZIO DI STIMA

1	Valore “a nuovo” da Inventario articoli al 30 aprile 2022	Euro	1.120.445,05
2	Valori assegnati alla massa “Beni individuati singolarmente” stimando tutti i lotti facilmente individuabili e che è stato possibile valutare per capi singoli o comunque per numero noto di parti uguali. In questo valore sono compresi anche gli eventuali costi di smaltimento come partita negativa	Euro	32.780,00
3	Valori assegnati alla massa “Cespiti”	Euro	24.280,00
4	Assegnando un presunto valore a nuovo, e pertanto eseguendo il procedimento inverso a quello adottato per valorizzare a prezzo di realizzo i beni del precedente punto 2, si rivalutano questi nella stessa proporzione (circa 700%). Si ha: 32.780,00 x 8	Euro	262.240,00
5	Depurando il valore della massa “a nuovo” indicata al punto 1 del valore della massa “rivalutata” indicata al punto 4, si ottiene: 1.120.445,05 – 262.240,00	Euro	858.205,05
6	Valore dei “Beni a Stock” a nuovo, deprezzato per un coefficiente prudenziale di 0,16 (decremento dell’84%) si ha: 858.205,05x 0,16	Euro	137.312,80
7	Valore dei “Beni individuati singolarmente” come indicato al punto 2	Euro	32.780,00
8	Valore dei “Cespiti” come indicato al punto 3	Euro	24.280,00
9	Valore totale della massa mobiliare: 137.312,80 + 32.780,00 + 24.280,00	Euro	194.372,80

(4) = (2) * (700%)
(5) = (1) - (4)
(6) = (5) * (-16%)
(7) = (2)
(8) = (3)
(9) = (6) + (7) + (8)

Dai computi sopra elaborati il valore totale del compendio mobiliare

risulta

essere, in evasione all'incarico conferitomi, di Euro 194.372,80 assumendo in arrotondamento per difetto:

Euro 194.000,00 (Euro centonovantaquattromila,00)

Monteriggioni, 15 gennaio 2024.

Il Perito Estimatore
P.E. Carlo Pasqui

