

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD (NA)

PERIZIA TECNICA DI STIMA

"Beni mobili della Società"

PROPOSTA DI CONCORDATO PREVENTIVO n. 4/2022

IL CONSULENTE TECNICO
ARCH. VINCENZO ESPOSITO



Via Pagliaio di Sandolo 8 - 80061 Massa Lubrense Tel. & fax: 081 18817504- 3382049798
Via Nocera 55 - 80053 Castellammare di Stabia
pec: vincenzo.esposito@pec.it Codice fiscale: SP5VCN71A13C129A P. I.V.A. : 04484431210



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Vincenzo Esposito, nato a Castellammare di Stabia il 13/01/1971 C.F.: SPSVCN71A13C129A con studio in C/mare di Stabia al [redacted] Ordine degli Architetti [redacted] al n. 8011, p [redacted] stato [redacted] [redacted] ale liquidatore e [redacted] mpore [redacted] con sede in Villa Lite [redacted] e snc., [redacted] numero [redacted] ritta al [redacted] REA presso la Camera di Commercio [redacted] na dei seguenti beni:

1. Individuazione e valutazione (a valori correnti di sostituzione desunti dal mercato o definiti per via di stima) dei beni mobili costituenti i rami di azienda di proprietà della Società ed oggetto del contratto di affitto di azienda del 4 novembre 2019 redatto a mezzo scrittura privata autenticata dal Notaio Vincenzo Di Caprio repertorio 209219 raccolta 45.271.

Le summenzionate valutazioni saranno utilizzate dal liquidatore a supporto della redazione del piano concordatario che, corredato dalle relazioni di attestazione richieste dalla Legge, sarà depositato presso il Tribunale di Napoli Nord al fine della sua sottoposizione alla votazione dei creditori sociali.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI E DEFINIZIONI

[redacted] persona del proprio liquidatore e legale [redacted] seguito a notifica di istanza di fallimento proposta da [redacted] presentato ricorso per la ammissione alla procedura di concordato preventivo n. 4/2022 il giorno 30 giugno 2022.

Il competente Tribunale ha aperto - con proprio decreto del 6 luglio 2022 - la procedura di concordato preventivo "in amministrazione", nominando quale commissario giudiziale [redacted] concedendo i termini di legge per la predisposizione del piano concordatario a [redacted] supporto.

Data del sopralluogo: 28/09/2022 – 29/09/2022 – 30/09/2022

Eventuali elementi utili:



Lo scrivente ha acquisito e studiato tutto il materiale tecnico inerente alla richiesta di concordato e relativo alle attrezzature contenute nei punti vendi suddetti oggetto di perizia.

Successivamente ha effettuato sopralluogo in sito per gli accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia e limitatamente a quanto possibile con i tempi concessi per il deposito dell'elaborato di stima, è stata redatta valutazione dei beni considerando in ogni caso superabile il momento attuale di assenza di liquidità sistemica e la conseguente fortissima crisi del settore immobiliare.

Definizioni:

VALORE DI MERCATO DEL BENE

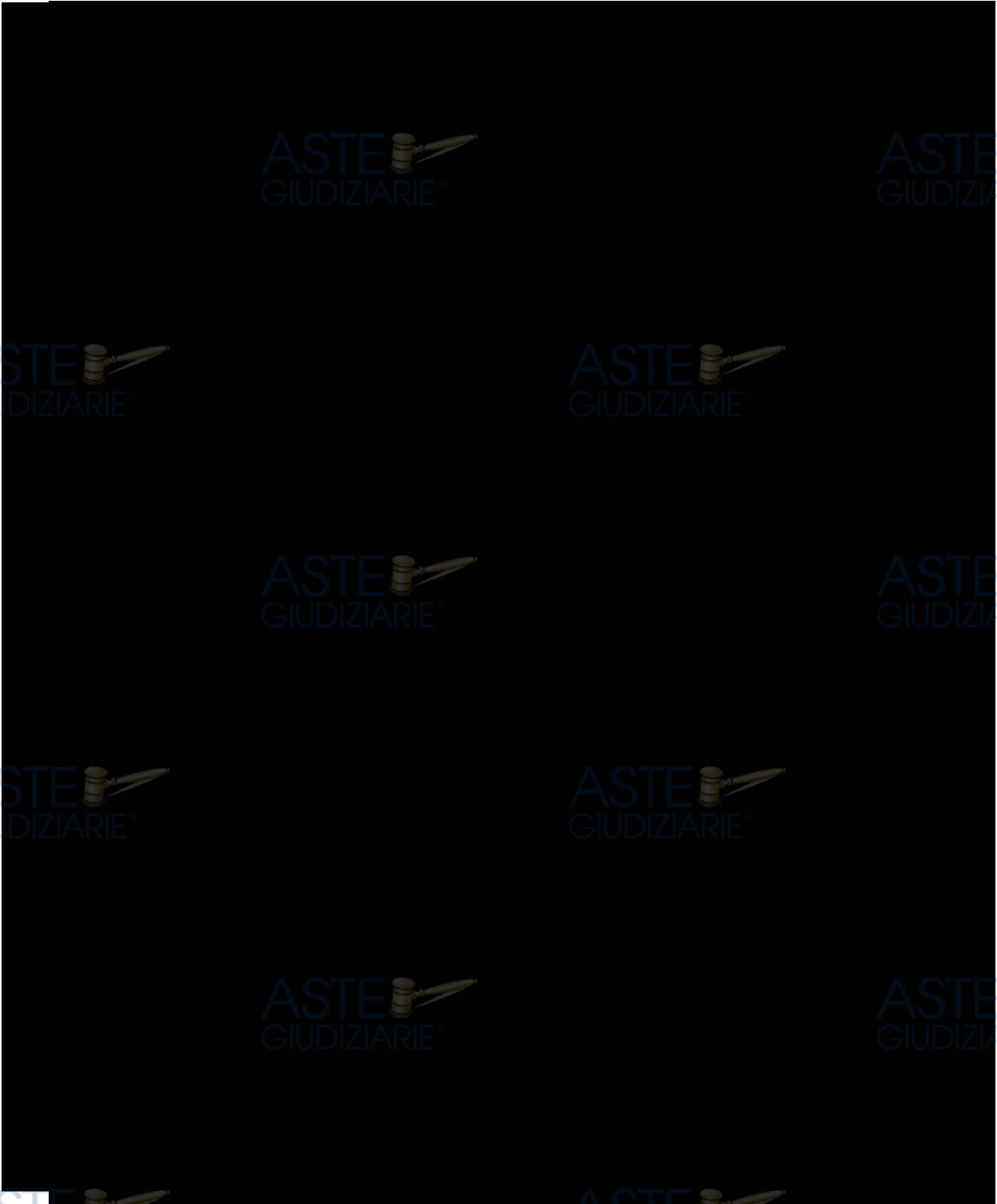
Il più probabile prezzo di trasferimento delle proprietà descritte, offerte sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratore edotti sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenendo conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene.

CRITERI VALUTATIVI

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno dei punti vendita si è fatto riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si è applicato un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Per [REDACTED] punto vendita di Castellammare di Stabia (NA) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.



per un totale di € 72.300,00;

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-15% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Via Pagliaio di Santolo 8 - 80061 Massa Lubrense Tel. & fax: 081 18817504- 3382049798
Via Nocera 55 - 80053 Castellammare di Stabia

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2015) € 72.300 -15% = € 61.400; (anno 2016) € 61.400 -3% = € 59.500;
 (anno 2017) € 59.500 -3% = € 57.700; (anno 2018) € 57.700-3%= € 56.000; (anno
 2019) € 56.000-3% = € 54.300; (anno 2020) € 52.600; (anno 2021) €
 52.600-3%= € 51.000; (anno 2022) € 51.000

(Attrezzature ed impianti) Grumo Nevano)

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno del punto vendita di Grumo Nevano (NA) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.

SPESE IMPIANTO GRUMO	IMPORTO
TECNOGLOBAL (ATTREZZATURE)	228000
ECM ALLESTIMENTO HARDWARE E SOFTWARE	2597
TECNOLAB BILANCE E CASSE	10662,8
EMPORIO DEL MARE ACQUARIO	16000
CARRELLO ELEVATORE	3000
APPARECCHIATURE COSTAN	120000
MACCHINA GHIACCIO	1897,1
TREMIL INSEGNA	2700
MONTACARICHI	12000
VASCHE ACCIAIO INOX X BANCHI	6400
totale	403256,9

Le attrezzature e gli impianti attualmente vendibili sono:

- n. 11 banchi B.T.
- n. 1 banco frigo
 - n. 1 banco congelatore
- n. 2 celle frigo
- n. 5 bilance da banco

- n. 2 casse fiscali (monitor-pc case-stampante emissione scontrini)
- n. 1 PC case + monitor
- n. 1 stampante browser
- n. 1 montacarico
- n. 1 macchina lavapavimenti
- Attrezzatura C.S.M. (2 pompe acqua - impianto filtraggio)

Le fatture di acquisto e/o preventivi si riferiscono al 2013 (nel 2014 è iniziata l'attività) per un totale di € 199.500,00;

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-15% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2015) € 199.500 -15% = € 169.500; (anno 2016) € 169.500 -3% = € 164.400;
 (anno 2017) € 164.400 -3% = € 159.400; (anno 2018) € 159.400-3%= € 154.600;
 (anno 2019) € 154.600-3% = € 150.000; (anno 2020) € 150.000-3%= € 145.500;
 (anno 2021) € 145.500-3% = € 141.200; (anno 2022) € 141.200-3% = € 137.000;

ARCHITETTI
 NAPOLI
 2020
 1





l'attività) per un totale di € 187.000,00;

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-15% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2014) € 187.000 -15% = € 159.000; (anno 2015) € 159.000 -3% = € 154.000;

(anno 2016) € 154.000 -3% = € 149.400; (anno 2017) € 149.400-3%= € 145.000;

(anno 2018) € 145.000-3% = € 140.600; (anno 2019) € 140.600-3%= € 136.400;

(anno 2020) € 132.300-3% = € 128.300 (anno 2021) € 132.300-3%= € 128.300;

... (punto vendita di San Nicola la Strada)

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno del punto vendita di San Nicola la Strada (CE) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.

SPESE IMPIANTO SAN NICOLA	IMPORTO
COSTI DI RILIEVO ATTIVITA'	98000
NAUTILUS IMPIANTI ACQUARIO	11000
PORTE E PORTE ATTREZZATURE LEGNO	8000
MACCHINA GHIACCIO	2130
ECM ALLESTIMENTO HARDWARE E SOFTWARE	2064
TECNOLAB BILANCE	1294
VE.MO VASCHE	2929
CIFEM SCAFFALTURE	897
PORTA SCORREVOLE E VETRI COZZOLINO	3200
PARTI IN ACCIAIO	3300
CONTROSOFFITTI	3500
FRIGO ASSISTENCE	15000
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE IMPIANTISTICA ESPOSITO	2500
TOT	153814

Le attrezzature e gli impianti attualmente vendibili sono:

- n. 3 banchi B.T a vetrina
- n. 6 banchi B.T isola centrale
- n. 8 banchi B.T linea murale
- n. 1 acquario + banco reparto pescheria
- n. 1 cella B.T
- n. 1 cella frigo
- n. 1 banco frigo

- n. 5 bilance da banco
- n. 2 cassa fiscali
- n. 1 trans pallet manuale
- n. 1 lava pavimenti
- n. 1 macchina ghiaccio
- n. 1 PC case + monitor
- n. 1 stampante browser

L'atto di acquisto relativo all'attività compreso le attrezzature presenti si riferisce al 2017 (nel 2018 è iniziata l'attività) per un totale di € 82.000,00;

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature, le quali risultavano già usate, si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-20% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2018) € 82.000-20% = € 65.600; (anno 2019) € 65.600-3%= € 63.600; (anno 2020) € 63.600-3%= € 61.700; (anno 2021) € 61.700-3%= € 59.800; (anno **2022**) € 59.800-3%= **€ 58.000**

(Attrezzature ed impianti siti nel punto vendita di Benevento)

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno del punto vendita di Benevento (BN) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.

SPESE IMPIANTO BENEVENTO	IMPORTO
COSTO RILIEVO ATTIVITA'	78000
OFFICINA 73 ATTREZZATURE RISTRUTTURAZIONE	45245,89
BILANCE TECNOLAB	2600
ECM ALLESTIMENTO HARDWARE E SOFTWARE	1500
L'ARTE DEL LEGNO	5000
INSEGNE	3000
VASCHETTE IN POLICARBONATO	1000
FRIGOASSISTENCE	4072,73
OPERE DI RESTAURO MURARIE	4000
PROGETTO CASA RIVESTIMENTO SCAGLIETTE MARMO	1746
PARTI IN ACCIAIO	3300
TOTALE	149464,61

Le attrezzature e gli impianti attualmente vendibili sono:

- n. 1 vetrina prodotti freschi 1,5 per 1,40 m
- n. 2 casse +scivolo
- n. 1 cella 3,60 per 3,30m
- n. 1 banco per prod sfusi 5m
- n. 3 banchi prod sfusi da 3,75m
- n. 1 banco BT da 9,50m
- n. 1 banco BT da 2,5m
- n. 1 banco BT da 5m
- n. 1 isola BT centrale da 7,5m



Le fatture di acquisto e/o preventivi si riferiscono al 2015 (nel 2016 è iniziata l'attività) per un totale di € 16.000,00;

Si deve tenere in conto che le attrezzature elencate di seguito furono acquistate già usate pertanto il primo coefficiente di deprezzamento sarà pari al 20%.

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-20% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2016) € 16.000-20% = € 12.800; (anno 2017) € 12.800-3%= € 12.400; (anno 2018) € 12.400-3%= € 12.000; (anno 2019) € 12.000-3%= € 11.600; (anno 2020) € 11.600-3%= € 11.250 (anno 2021) € 11.250-3%= € 10.900 (anno 2022) € 10.900-3%= € **10.500**

(Attrezzature ed impianti siti nel punto vendita di Avellino)

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno del punto vendita di Avellino (AV) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.

SPESE IMPIANTO AVELLINO	IMPORTO
COSTI DI RILIEVO ATTIVITA'	77000
OFFICINA 73 RISTRUTTURAZIONE	28838,36
BILANCE TECNOLAB	2600
ECM ALLESTIMENTO HARDWARE E SOFTWARE	1500
L'ARTE DEL LEGNO	5490
VASCHE IN POLICARBONATO	1000
INSEGNE	3000
SPESE FRIGO ASSISTENZE ASSEMBLAMENTO BANCHI	6574,48
PROGETTO CASA RIVESTIMENTO SCAGLIETTE MARMO	1065,75
FRIGOTEC PROFILI ACCIAIO	220
BCC RIVESTIMENTI	3354
PATI IN ACCIAIO	3300
	133942,59

Le attrezzature e gli impianti attualmente vendibili sono:

- n.1 Cella 9 BT
- n.1 banco frigo da 12,5 m
- n.1 banco frigo 5 m 6BT

- n.1 banco 7,5 m 4BT
- n.1 banco frigo vetrina 12,5 m 7BT
- n.2 casse
- n.4 bilance omega
- n.1 Scaffale con frigo 10BT
- n.2 mobili espositivo in legno
- n.1 TV

Le fatture di acquisto si riferiscono al 2015 (nel 2016 è iniziata l'attività) per un totale di € 16.000,00;

Si deve tenere in conto che le attrezzature elencate di seguito furono acquistate già usate pertanto il primo coefficiente di deprezzamento sarà pari al 20%.

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-20% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2016) € 16.000-20% = € 12.800; (anno 2017) € 12.800-3%= € 12.400; (anno 2018) € 12.400-3%= € 12.000; (anno 2019) € 12.000-3%= € 11.600; (anno 2020) € 11.600-3%= € 11.250 (anno 2021) € 11.250-3%= € 10.900 **(anno 2022) € 10.900-3%= € 10.500**

(Attrezzature ed impianti siti nel punto vendita di Varcaturo)

Per la valutazione delle attrezzature e gli impianti presenti all'interno del punto vendita di Varcaturo (NA) si farà riferimento al prezzo di acquisto ricavato dalle fatture e/o preventivi a cui si applicherà un coefficiente di vetustà al fine di tenere conto dell'usura e delle attuali condizioni di utilizzo.

Il dato di partenza per tale valutazione sarà il totale speso per i lavori e l'allestimento del punto vendita, estrapolando ciò che attualmente può essere venduto dimostrato con documentazione fotografica.

SPESE IMPIANTO VARCATURO	Colonna2	Colonna3
ACQUISTO LOCALE		61000
ATTREZZATURE COSTAN PIU' RINNOVO NEGOZIO		55000
CARRELLI E CESTINI DI PALO		3499,99
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE GUERRERA		10093
BILANCE TECNOLAB		5699
SCIVOLI CASSA CIFEM		2603,88
ECM ALLESTIMENTO HARDWARE E SOFTWARE		2624
COZZOLINO VETRI		500
CARTONGESSO EDILTECNO		2419
MACCHINA GHIACCIO		1897,1
MATTONCINI X RIVESTIMENTO		3536,15
VASCHE		10000
VASCHEE IN POLICARBONATO		1000
PORTE E PORTE FALEGNAME		3000
INSEGNE PRINT ART GRAFICA		2220
		165.092,12

Le attrezzature e gli impianti attualmente vendibili sono:

- n. 20 banchi a spina
- n. 1 banco sfuso
- n. 1 macchina ghiaccio
- n. 4 bilance
- n. 1 frigo fresco
- n. 2 casse
- n. 1 PC case + monitor
- n. 1 stampante browser

Le fatture di acquisto e/o preventivi si riferiscono al 2017 (nel 2018 è iniziata l'attività) per un totale di € 61.000,00;

Al fine di tenere conto della vetustà delle attrezzature si applicheranno i seguenti coefficienti di riduzione:

-15% per il secondo anno di utilizzo, -3% per gli anni successivi al secondo

Si ottiene dunque il seguente valore:

(anno 2018) € 61.000-15% = € 51.850; (anno 2019) € 51.850-3%= € 50.300; (anno 2020) € 50.300-3%= € 48.800; (anno 2021) € 48.800-3%= € 47.300; (anno 2022) € 47.300-3%



Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, per i beni oggetto di stima riguardanti le attrezzature presenti nei diversi punti vendita ed oggettivamente venduti, lo scrivente riassume nello schema seguente

Località	Valore di mercato delle attrezzature
[Redacted content]	

Ritenuto assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T. rassegna la presente perizia, assicura la propria disponibilità per ogni chiarimento occorresse in proposito.

Si allega alla presente relazione di Consulenza Tecnica:

- Ø *Planimetria dei punti vendita ALL.1;*
 - Ø *Fatture di acquisto e/o preventivi ALL.2;*
 - Ø *Documentazione fotografica delle attrezzature dei punti vendita ALL.3*
- Torre Annunziata, 10/10/2022

Il C.T.

Arch. Vincenzo Esposito

