

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: R.G.F. n.7/2019 “Farmacia S.Paolo”

Giudice Delegato: Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Curatore: Avv. Marco Merenda

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI



Data: Maggio 2019

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n.7/2019 “Farmacia S. Paolo”

Giudice Delegato: Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Curatore: Avv. Marco Merenda

Oggetto: Stima dei beni mobili ubicati all’interno di un locale commerciale adibito a farmacia sito nel vill. Camaro S. Paolo, via Gerobino Pilli, Comune di Messina

INCARICO

Su istanza inoltrata al Tribunale di Messina dal Curatore avv. Marco Merenda in data 14 Marzo 2019, l’ill.mo Giudice Delegato dott. Claudia Giovanna Bisignano in data 15 Marzo 2019 ha autorizzato la nomina del sottoscritto ing. Fabio Geraci, con studio in via Nazionale n.176/A vill. S. Margherita a Messina, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n. 3389, quale perito estimatore dei beni mobili riportati all’oggetto.

Il sottoscritto, dinanzi al Curatore Fallimentare avv. Marco Merenda ha accettato l’incarico consistente nel redigere la valutazione dei beni mobili (arredi, attrezzature, hardware elettronici, elementi di frigomeccanica, ecc.) acquistati dal fallimento e ubicati presso l’immobile sito in Messina via Gerobino Pilli vill. Camaro S. Paolo.

In seguito si è provveduto:

- ad effettuare due accessi, presso la sede del fallimento in Messina, vill. Camaro S. Paolo, via Gerobino Pilli il giorno 01.04.2019 alle ore 18.30 e il giorno 02.04.2019 alle ore 18.30, alla presenza del Curatore avv. Marco Merenda dove si è provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di inventario;
- ad effettuare, nei giorni successivi, le rilevazioni tecniche e di mercato, ad acquisire la documentazione e le informazioni necessarie all’espletamento dell’incarico assegnato al fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data del 12.04.2019. Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali o beni intangibili (software, know-how, brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, ...) nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente e tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto.

Nel caso di impossibilità di verifica puntuale delle quantità, il valore indicato terrà in considerazione i possibili scostamenti e sarà in ogni caso attribuito al minimo di mercato.

Inoltre non si è potuto provvedere per alcuni oggetti ad alcuna verifica sulla rispondenza alla normativa vigente delle attrezzature e degli altri beni non essendo stati attivati e pertanto le verifiche sono avvenute visivamente, come da prassi in ambito fallimentare.

Vista la esigua consistenza dei beni, le verifiche vengono effettuate sui beni che, a parere del sottoscritto, possono avere maggior valore commerciale e possibilità di ricollocazione.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

La presente valutazione tiene conto anche degli aspetti ragionevolmente ipotizzabili concernenti il contesto nel quale detti beni vengono posti in vendita, ovvero:

- **vendita coatta** derivante da Procedura Concorsuale - pertanto non può ricondursi ad una vendita ordinaria considerato anche il contesto in cui si svolge (situazione di fallimento della società cui *ut supra*)

- **che avviene “visto e piaciuto”**, dunque senza alcuna garanzia in ordine agli eventuali vizi e difetti sia occulti che rilevabili, considerando

- **ogni onere di adeguamento** alle più recenti normative in materia di sicurezza (a mero titolo esemplificativo Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro” s.m.i.) a carico dell’acquirente e tenendo presente anche che qualora i cespiti *de quibus* siano carenti della relativa documentazione tecnica (a mero titolo esemplificativo: manuale d’istruzione, manuale d’uso e manutenzione, schede impianti elettrici, certificato di conformità, ecc.) i costi di acquisizione dovranno essere sostenuti dalla parte aggiudicataria.

Si ribadisce che di tutti gli aspetti sopra citati si è tenuto conto in sede di formazione dei valori attribuibili ai beni oggetto di perizia.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI.

La totalità dei beni mobili sono stati localizzati presso il locale adibito a farmacia sito in Messina, vill. Camaro S. Paolo, via Gerobino Pilli come di seguito evidenziato:

CRITERI ASSUNTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Si è ritenuto opportuno formulare un’unica ipotesi di valutazione dei beni oggetto di perizia e precisamente la continuità produttiva (*rectius*: continuità d’uso) con il subentro di un’altra società che rileverebbe complessivamente oppure in buona parte i beni mobili.

Mentre l’ipotesi della non continuità produttiva (*rectius*: non continuità d’uso) con conseguente alienazione, anche frazionata, dei beni sul libero mercato non è stata presa in considerazione visto

che con tale ultima ipotesi si avrebbe una notevole decurtazione dei loro valori dovuti a diversi fattori come:

1. i costi di rimozione,
2. trasporto,
3. smontaggio ed assemblaggio presso altra sede;
4. la perdita di elementi di costo non recuperabili;
5. necessità di alienazione in tempi brevi.

Detto ciò, si definiamo precisamente l'unica ipotesi presa in considerazione:

CONTINUITA' PRODUTTIVA O D'USO. In questa ipotesi si considera l'universalità (o la quasi totalità) dei beni oggetto di valutazione come utili alla continuità produttiva dell'azienda nel caso in cui, ovviamente, l'attività abbia caratteristiche tali da poter essere esercitata usufruendo degli stessi beni e venga svolta negli stessi locali. Questa ipotesi, a parere del sottoscritto, comporterebbe l'individuazione dei valori massimi ritraibili dal mercato. Infatti, in detta fattispecie sono valorizzati al massimo la maggior parte dei beni, essendo possibile il recupero delle componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici, arredi, beni costruiti ad hoc, ...) non altrimenti recuperabili oppure utilizzabili parzialmente.

Si è proceduto ad individuare il **Valore di Realizzo (VR)** che è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato; detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

Nello specifico, tenuto conto delle considerazioni *ut supra*, la determinazione del più probabile valore di realizzo dei beni oggetto della presente relazione viene determinata attribuendo un valore complessivo di realizzo.

Al fine di agevolare la Curatela in una eventuale vendita per lotti si allega comunque inventario dei beni (ALLEGATO A).

Si precisa infine che, pur essendo possibile una vendita per lotti tali da ricevere riscontro sul libero mercato, è opinione del sottoscritto che sia più opportuno il tentativo di vendita dell'intero compendio mobiliare.

VALUTAZIONI

Alla luce dei criteri e delle considerazioni sopra esposti si riporta il seguente valore a corpo attribuito al complesso dei beni che è determinabile in **Euro 13.850,00 (tredicimilaottococinquanta/00)**

CONSIDERAZIONI FINALI

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Con osservanza

Messina, 29 Aprile 2019

IL PERITO

(Ing. Fabio Geraci)



ALLEGATI

- A. Inventario dei beni
- B. Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: R.G.F. n.7/2019 “Farmacia S.Paolo”

Giudice Delegato: Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Curatore: Avv. Marco Merenda

ALLEGATI:

A) Inventario dei beni



Data: Maggio 2019

INVENTARIO DEI BENI MOBILI CON RELATIVO VALORE

1. Cassettiera porta medicinali composta da 8 colonne con 14 cassetti ciascuna con frontale in abs color bianco profondi 1,00m. Struttura dei cassetti su guide metalliche con cuscinetti con fondali in rete metallica o plexiglass. La struttura si trova in buono stato e funzionante con alcuni cassetti che hanno il frontale in abs lesionato ed uno non funzionante Dim. La=3,60m; Pr=1,00m; H=2,25m **(3500€)**
2. Bancone da farmacia in legno color ciliegio in buono stato con ripiano in marmo scuro accessoriata con 4 colonne da 5 cassetti ciascuna e mensole a giorno. Dim. La=5,40m; Pr=0,80m; H=0,90m **(2000€)**
3. Mobile scaffale a giorno con spallette in legno e mensole in vetro. Dim. La=0,75m; Pr=0,60m; H=2,25m **(70€)**
4. Mobile scaffale a giorno con spallette in legno. Dim. La=0,90m; Pr=0,60m; H=0,90m **(30€)**
5. Mobili espositori componibili con spallette in legno e mensole in vetro. Dim. varie per una lunghezza totale di La=8,80m; Pr=0,33m; H=2,20m **(500€)**
6. Mobile espositore con mensole in vetro e schienale in legno laminato. Dim. La=1,60m; Pr=0,33m; H=2,20m **(100€)**
7. N.2 mobili espositori in legno laminato a gondola bifacciali con mensole in vetro e struttura trapezoidale. Dim. La=1,20m; Pr max=0,70m; H=1,20m **(400€)**
8. Poltroncina con tavolino per misurare la pressione in materiale plastico rossa **(100€)**
9. N.2 mobili scrivania con mensole a giorno e cassettiere in legno truciolato bianco. Dim. La=2,00m; Pr=0,60m; H=1,70m **(140€)**
10. Mobili armadio con mensole interne in legno truciolato bianco ad ante scorrevoli non in buono stato. Dim. varie per una lunghezza totale di La=8,30m; Pr=0,45m; H=3,00m **(500€)**
11. Mobile scrivania in legno truciolato bianco con cassettiere. Dim. La=1,60m; Pr=0,80m; H=0,70m **(50€)**
12. N.3 mobili vetrine in legno truciolato bianco. Dim. La=1,70m; Pr=0,33m; H=1,00m **(200€)**
13. Mobile cassettiere in legno truciolato bianco. Dim. La=1,70m; Pr=0,70m; H=0,80m **(70€)**
14. Mobile in legno truciolato bianco con lavello tondo in acciaio inox. Dim. La=1,60m; Pr=0,60m; H=0,90m **(100€)**
15. Cassettiera con struttura in ferro su tre colonne da 14 cassetti ciascuna. Dim. La=2,00m; Pr=0,60m; H=1,90m **(250€)**
16. Poltrona in ecopelle con rotelle. **(50€)**
17. Porta scorrevole con struttura in alluminio preverniciato grigio e pannello in vetro. Dim. La=2,00m; apertura=1,00m; H=2,30m **(100€)**

18. N.2 Porte scorrevoli con struttura in alluminio preverniciato grigio e pannello in vetro. Dim. apertura=0,90m; H=2,30m **(150€)**
19. Porta d'ingresso scorrevole con apertura automatizzata funzionante e vetro antisfondamento. Dim. La=2,015m; apertura=1,00m; H=2,35m **(500€)**
20. Cappa aspira fumi funzionante marca (Faber modello "FB905V"). Dim. La=0,90m **(30€)**
21. Frigorifero scientifico per farmaci a due ante (marca Fiocchetti modello "Medika4502t"). Dim. La=0,80m; Pr=0,50m; H=2,00m **(500€)**
22. Frigo capienza 90 litri (marca Zappas) **(30€)**
23. Pesa persona professionale a monete funzionante (modello "Pesofarma2070") **(400€)**
24. Misuratore di pressione automatico funzionante (modello "Prontex Syntesi") **(30€)**
25. Bilancia meccanica in legno con ripiani in marmo e piatti in ottone funzionante **(100€)**
26. Antica bilancia da farmacia con pesi e bacheca in vetro funzionante **(200€)**
27. Bilancia elettronica con revisione scaduta (si accende) (marca Sortorius modello "LP620S") **(500€)**
28. Distributore condom esterno della Control ad 8 canali funzionante **(800€)**
29. Insegna a bandiera bifacciale a neon con croce e scritta "farmacia" **(300€)**
30. Registratore di cassa funzionante (modello "Custom Kube IIF) con cassetto in ferro porta soldi, stampante fiscale, alimentatore, display bifacciale a torretta e tastiera con reparti **(400€)**
31. N.2 P.C. All in One funzionanti (marca Dell modello "21,5 Optiplex 3240 A10") **(500€)**
32. Server funzionante da 84gb (modello Fujitsu TX1310 M1) **(400€)**
33. Stampante multifunzione b/n laser (modello Canon I-Sensys MF433OD) **(40€)**
34. Telefono-fax (marca Panasonic modello KX-FP205) **(15€)**
35. N.2 monitor funzionanti da 19 pollici (marche Asus e Philips) **(30€)**
36. N.3 pompe di calore da 9000 btu funzionanti (marche Daikin e Tecno) **(300€)**
37. Impianto d'allarme funzionante con sensori volumetrici e combinatore telefonico (modello "Informa300") **(100€)**
38. Impianto di videosorveglianza funzionante con 6 telecamere e dvr h264 (marca Dahua) **(400€)**

TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: R.G.F. n.7/2019 “Farmacia S.Paolo”

Giudice Delegato: Dott. Claudia Giovanna Bisignano

Curatore: Avv. Marco Merenda

ALLEGATI:

B) Documentazione Fotografica



Data: Maggio 2019



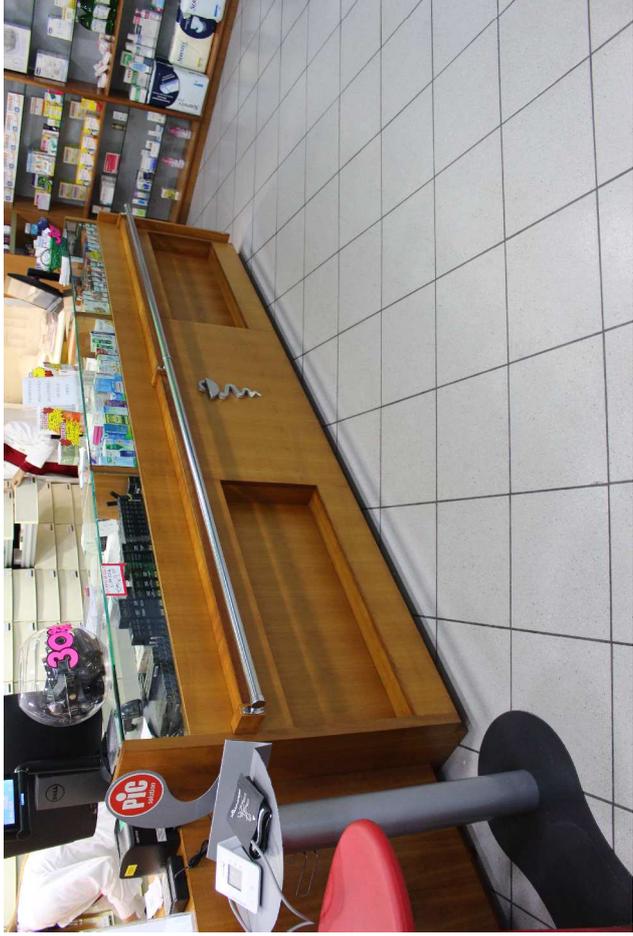
OGGETTO 1



OGGETTO 3



OGGETTO 1



OGGETTO 2



OGGETTO 4



OGGETTO 5



OGGETTO 6



OGGETTO 7



OGGETTO 8



OGGETTO 9



OGGETTO 10



OGGETTO 10



OGGETTO 11



OGGETTO 12



OGGETTO 12



OGGETTO 13



OGGETTO 19



OGGETTO 21



OGGETTO 18



OGGETTO 20



OGGETTO 23



OGGETTO 25



OGGETTO 22



OGGETTO 24



OGGETTO 26



OGGETTO 27



OGGETTO 28



OGGETTO 29



OGGETTO 31



OGGETTO 33



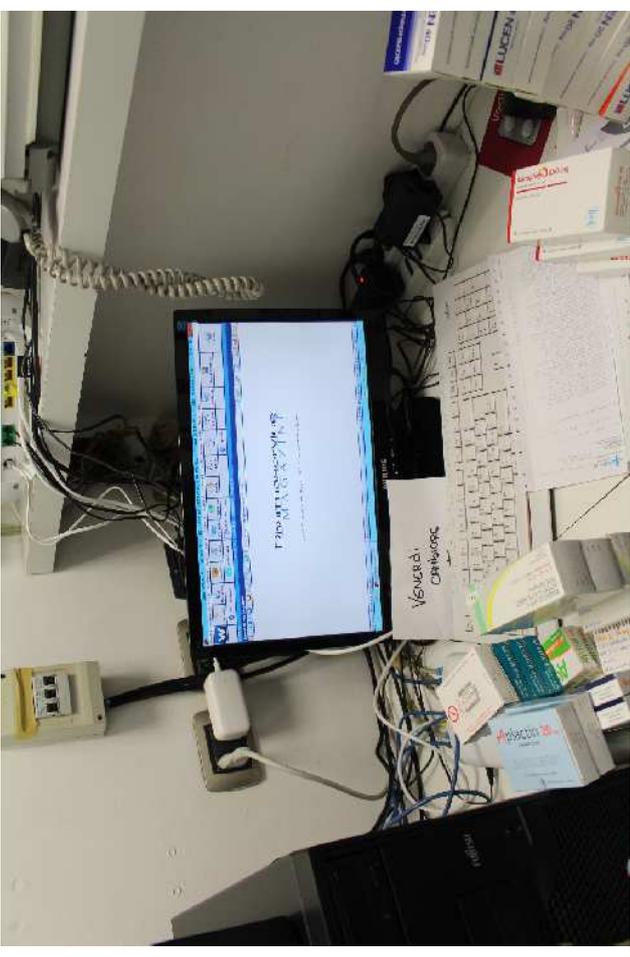
OGGETTO 30



OGGETTO 32



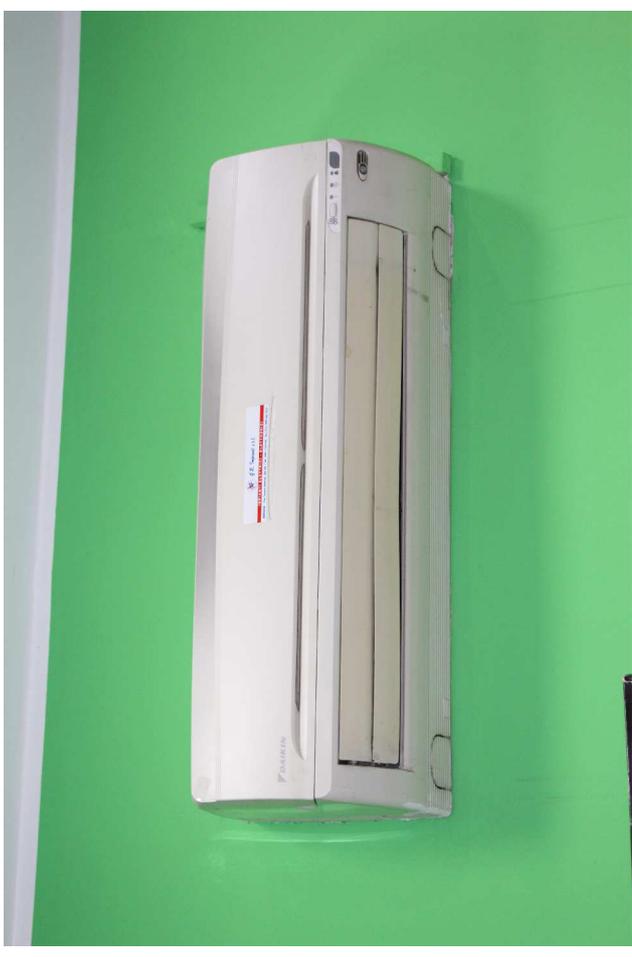
OGGETTO 34



OGGETTO 35



OGGETTO 35



OGGETTO 36



OGGETTO 36



OGGETTO 38



OGGETTO 36



OGGETTO 37



OGGETTO 38