

TRIBUNALE DI BELLUNO

██████████ in Fallimento (n. ██████████)

Curatore Fallimentare: avv. Sandra Constantini

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI BENI MOBILI E IMMOBILI

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili della ditta ██████████ siti in Italia a Lentiai (Belluno) e di due unità immobiliari (garage) in Feltre.

Stima sommaria secondo criterio valutativo basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e organi rappresentativi

RELAZIONE

Perizia eseguita dal tecnico estimatore:

dott. ing. Mauro CASE, nato a Bergamo il 12.02.1960, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 13 a Belluno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 483, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno.

C. F. CSA MRA 60B12 A794 W P. IVA 00867630253

Belluno, 10 ottobre 2012

il Tecnico estimatore
dott. ing. Mauro CASE

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente perizia sono i beni di proprietà della ditta:



La presente relazione riguarda i beni mobili di proprietà della ditta siti in un capannone della Zona Artigianale di Lentiai (BL), [redacted] e di due unità immobiliari a destinazione autorimessa in comune di Feltre (BL).

Per maggior chiarezza si è suddivisa la stima dei beni MOBILI del capannone di Lentiai nelle seguenti parti:

- A) Beni assimilabili a VEICOLI
- B) Beni assimilabili ad ARREDO UFFICI e altro
- C) Beni assimilabili a MACCHINARI PER FALEGNAMERIA e altro
- D) Beni assimilabili a MATERIALI PER FALEGNAMERIA e altro

Sono stati stimati poi i due beni IMMOBILI di Feltre:

- E) Beni assimilabili a UNITA' IMMOBILIARE

Premessa

I beni oggetto di stima di cui alle lettere A), B), C) e D) sono per la totalità stati visionati in occasione dei vari sopralluoghi a Lentiai. I beni di cui alla lettera E) non sono stati visionati direttamente dal sottoscritto ma sulla base di documenti presentati dal Curatore.

I beni mobili sono stati visionati e fotografati; è stata predisposta per ciascun bene una scheda numerata con descrizione e fotografie, oltre alla stima del valore in Euro (al quale deve essere aggiunta l'IVA). Le schede sono state raggruppate in quattro sezioni corrispondenti ai veicoli, all'arredo, ai macchinari e al materiale. È stato anche fatto uno schema riassuntivo per ciascuna delle quattro sezioni in cui appaiono la descrizione e la stima del valore per ciascun bene oltre che il totale della stima.

Non è stato possibile accertare bene per bene l'effettiva funzionalità ma ove appariva un cartello con l'indicazione "macchina fuori uso" questo fatto è stato riportato nella scheda relativa al bene.

I veicoli di Lentiai erano parcheggiati nell'area di competenza del capannone con chiavi sul cruscotto e quindi è stato possibile leggere dal contachilometri i chilometri percorsi alla data del sopralluogo e fotografare il libretto di circolazione, tutti dati riportati nelle schede relative ai veicoli. Comunque detti veicoli apparivano in efficienza.

Criterio generale di stima

La stima dei beni mobili è stata condotta secondo il criterio valutativo basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e organi rappresentativi..

Nella presente perizia è indicato il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.

Nel criterio di stima si è tenuto conto dei seguenti valori attribuibili:

prezzo di mercato dell'usato ricavato da listini specifici in funzione dell'anno di acquisto e dello stato di funzionamento e manutenzione del macchinario o impianto;

funzionamento e manutenzione del macchinario o impianto; dal momento che non sempre è stato possibile accertare la funzionalità delle macchine, nell'indicazione del valore stimato si è stati sempre vicini al limite inferiore della naturale "forchetta" entro cui si varia il dato di stima medesimo

valore residuo in funzione del prezzo di acquisto o del costo di fabbricazione tenuto conto degli ammortamenti normali ;

per quanto riguarda i macchinari completamente ammortizzati si è considerato il valore del costo di riproduzione inteso come costo di sostituzione immediata, tenuto conto del minor valore dei macchinari stimati, calcolato secondo la loro età, il loro stato e la loro probabile durata residua di utilizzazione .

Per quanto riguarda gli impianti fissi, nei quali è compreso il costo di installazione, tale costo non viene considerato, ma viene invece considerato il costo di smontaggio e dismissione (o in alternativa lo smaltimento) per differenza con il valore del materiale riutilizzabile.

I valori di stima riportati si intendono al netto di i.v.a. di legge.

NOTA: dato che nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso fra il 10 % in eccesso o in difetto di ciascuno dei valori sopra indicati.

Le parti della presente relazione

A) Beni assimilabili a VEICOLI

B) Beni assimilabili ad ARREDO UFFICI e altro

C) Beni assimilabili a MACCHINARI PER FALEGNAMERIA e altro

D) Beni assimilabili a MATERIALI PER FALEGNAMERIA e altro

Sono stati stimati poi i due beni IMMOBILI di Feltre:

E) Beni assimilabili a UNITA' IMMOBILIARE

Parte A - VEICOLI

Parte A. Veicoli della ditta conservati in Italia presso la sede di Lentiai al momento della stesura della presente relazione o comunque al momento dei sopralluoghi. I veicoli sono tre:

Riassunto delle stima dei veicoli

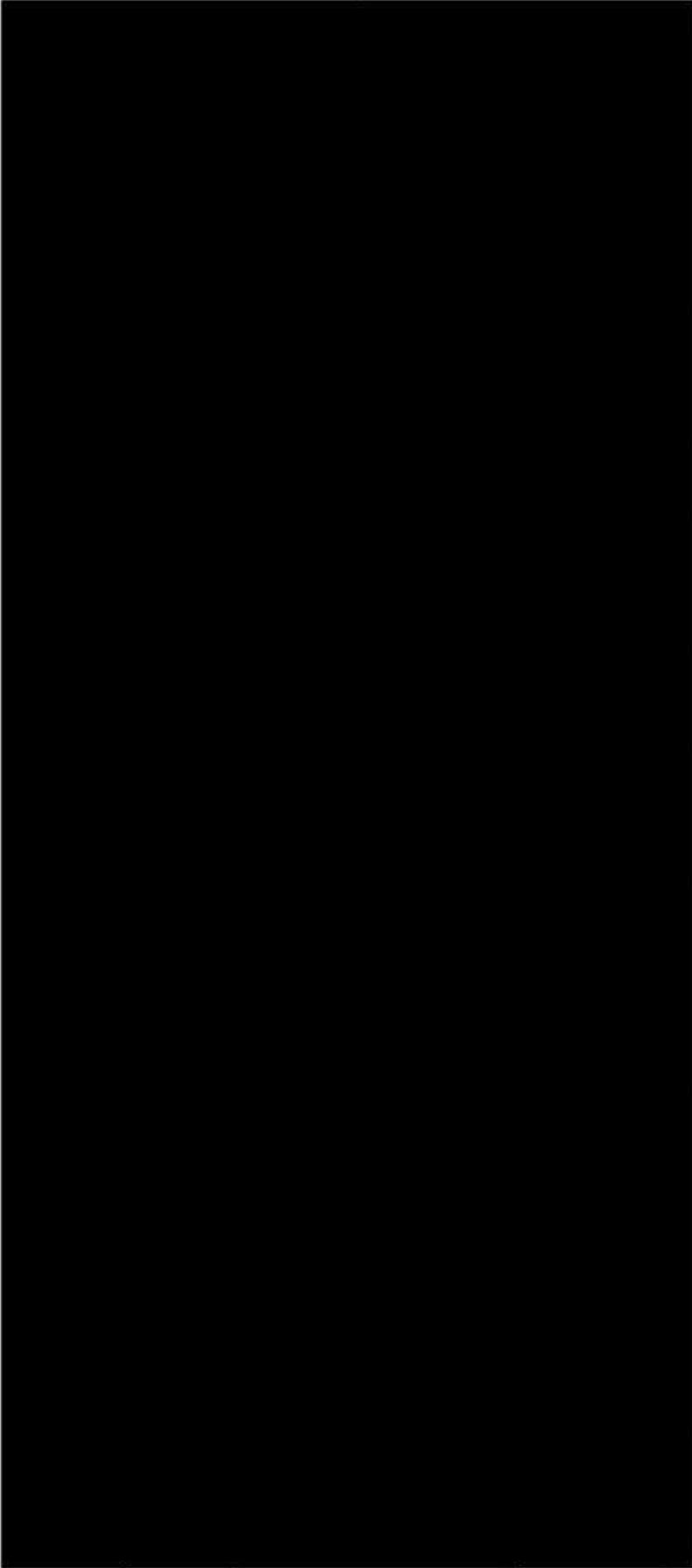


Parte B - ARREDO UFFICI

Parte B. Arredo per uffici come riscontrato durante il sopralluogo del 31 luglio 2012 presso la sede di Lentiai; piano terra del capannone, zona uffici. Si noti che poco altro materiale assimilabile ad arredo uffici è stato stimato in altre parti della perizia.

I singoli beni stimati sono stati fotografati e descritti nelle apposite schede allegate.

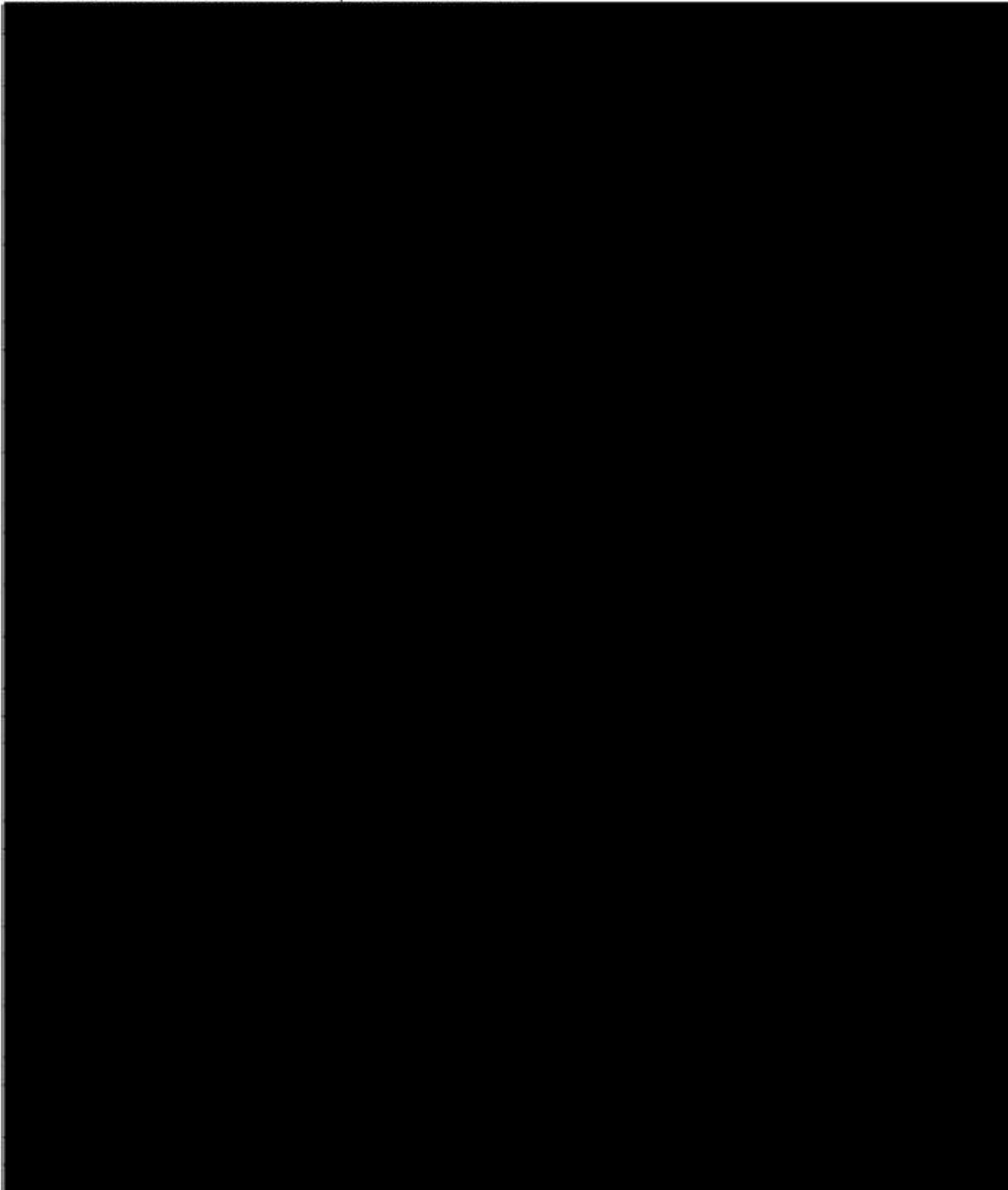
Qui appresso viene riportato una tabella ovvero un quadro riassuntivo della stima:

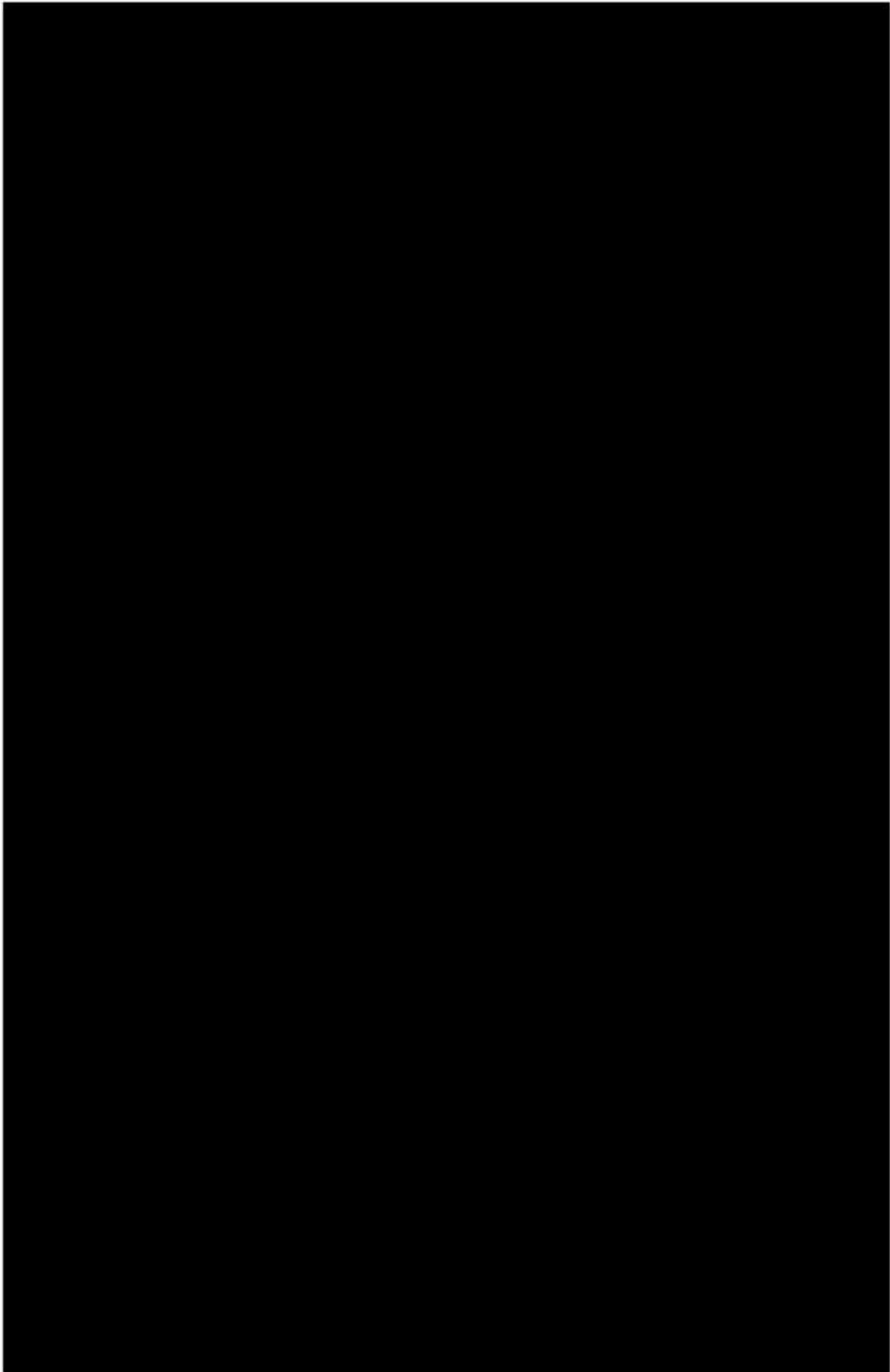


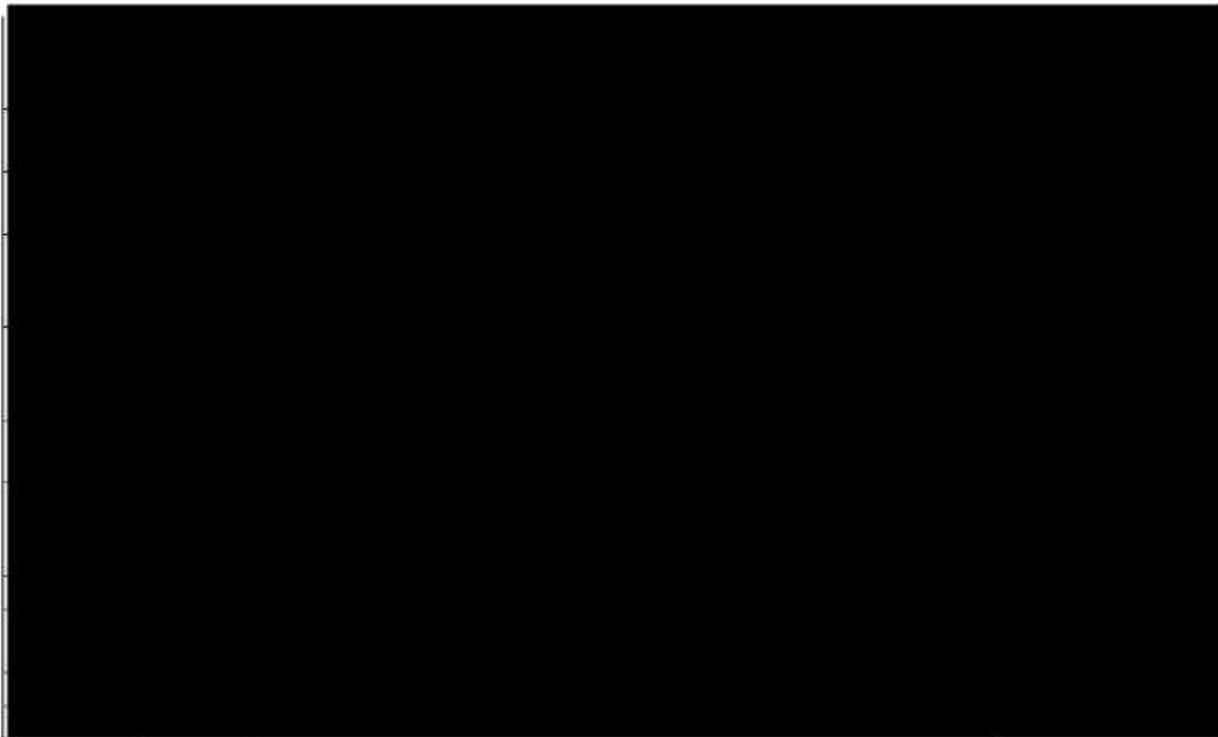
Parte C - MACCHINARI PER FALEGNAMERIA

Parte C. Macchinari per falegnameria come riscontrato durante i sopralluoghi del 31 agosto 2012 e del 6 settembre 2012 presso la sede di Lentiai; piano terra del capannone, zona operativa e area esterna al capannone. I singoli beni stimati sono stati fotografati e descritti nelle apposite schede allegate. Qui appresso viene riportato una tabella ovvero un quadro riassuntivo della stima:

Riassunto delle stima dei beni mobili, MACCHINARI e varie







NOTA: le voci 3 est e 6 est sono negative

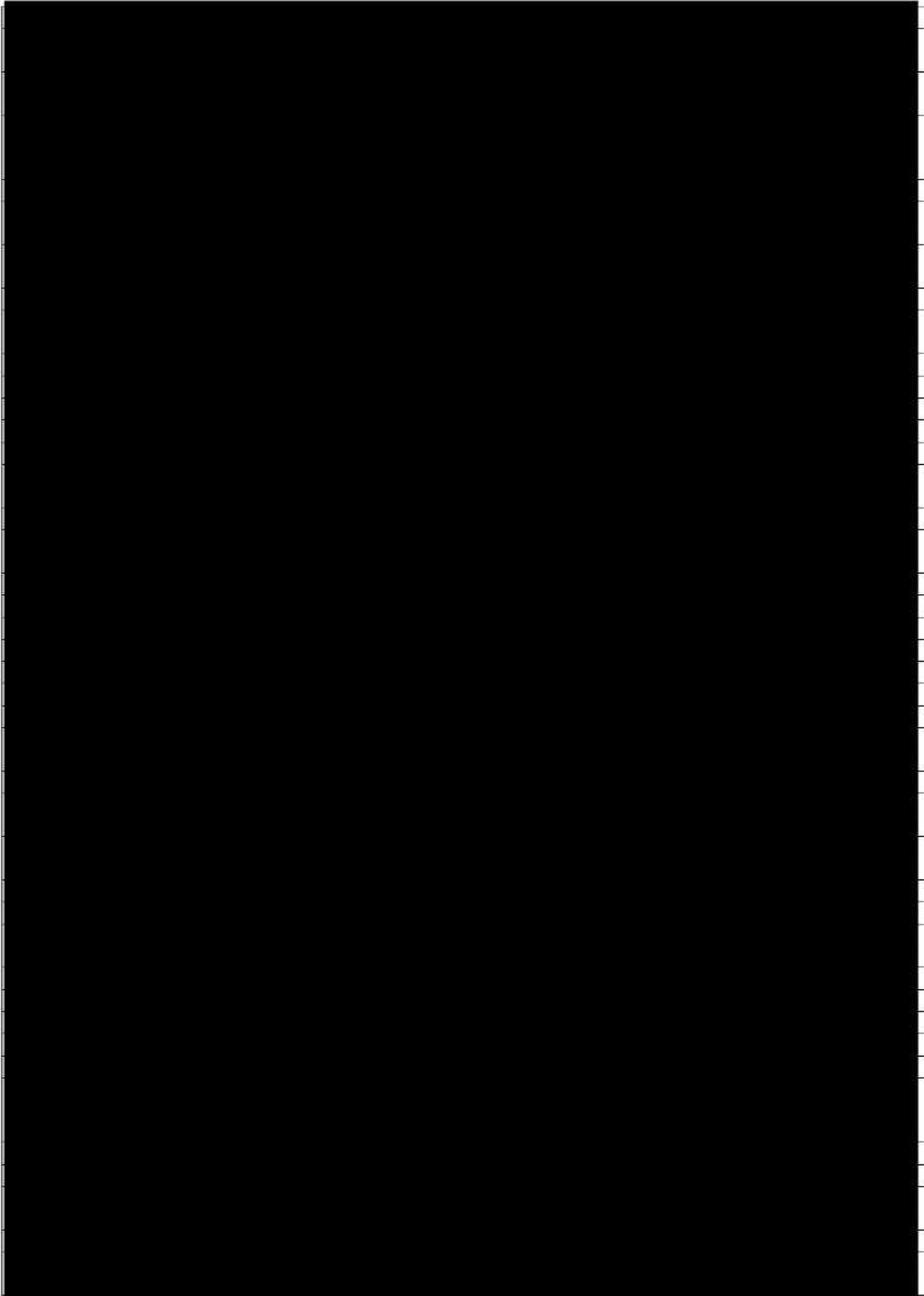
Parte D - MATERIALI PER FALEGNAMERIA e altro

Parte D. Materiali per falegnameria come riscontrato durante i sopralluoghi del 12 e 13 settembre 2012 presso la sede di Lentiai; piano terra del capannone, zona operativa.

I singoli beni stimati sono stati fotografati e descritti nelle apposite schede allegate.

Qui appresso viene riportato una tabella ovvero un quadro riassuntivo della stima:

Riassunto delle stima dei beni mobili, MATERIALI e varie



Parte E – UNITA' IMMOBILIARI

Parte E. Stima dei beni immobiliari in capio alla ditta fallita. Si tratta di due garage siti in Feltre. Vediamo i dati catastali. Unità Immobiliari site nel Comune di Feltre, via Renato Soppelsa, censite al NCEU come da tabella seguente:

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita	Piano
39	2433	14	C6	5	13 mq	24,17 €	S1
39	2433	15	C6	5	13 mq	24,17 €	S1

Dette unità immobiliari risultano intestate alla data del 24/9/2012 alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Detti beni non sono stati visionati causa mancata possibilità

di accesso. Il valore dei due garage viene quindi attribuito assumendo come valori unitari di stima quelli medi per la zona della città di Feltre in cui si trovano. Si tratta di una zona semicentrale per cui si stima un valore unitario di 600 Euro/mq. Risulta quindi un valore per ciascun bene di Euro 600 x 13 = 7.800 Euro. In totale per questi due beni si stima un importo di Euro 15.600,00 a cui aggiungere l'IVA.

SINTESI DELLA STIMA

Infine diamo una tabella riepilogativa dei valori di stima nelle parti in cui è stata suddivisa la presente relazione.

A) Beni assimilabili a VEICOLI	
B) Beni assimilabili ad ARREDO UFFICI e altro	
C) Beni assimilabili a MACCHINARI PER FALEGNAMERIA e altro	
D) Beni assimilabili a MATERIALI PER FALEGNAMERIA e altro	
E) Beni assimilabili a UNITA' IMMOBILIARE	€ 15.600,00
TOTALE	

Alla presente relazione di n. 11 facciate A4 sono allegare le citate schede nonché le planimetrie del capannone di Lentiai con localizzazione indicativa dei beni stimati.

Belluno, 10 ottobre 2012

Il Perito estimatore
(dott. ing. Mauro Case)

TRIBUNALE DI BELLUNO

MISTER PINE s.r.l. in Fallimento (n. 12/2012)

Curatore Fallimentare: avv. Sandra Constantini

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI BENI MOBILI E IMMOBILI

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili della ditta Mister Pine srl sili in Italia a Lentiai (Belluno) e di due unità immobiliari (garage) in Feltre.

Stima sommaria secondo criterio valutativo basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e organi rappresentativi

SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE

Relazione ipocatastale

Perizia eseguita dal tecnico estimatore:

dott. ing. Mauro CASE, nato a Bergamo il 12.02.1960, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II, n. 13 a Belluno, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Belluno al n. 483, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Belluno.

C. F. CSA MRA 60B12 A794 W

P. IVA 00867630253

Belluno, 10 dicembre 2012

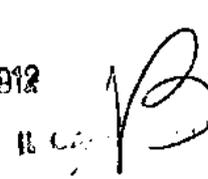
il Tecnico estimatore
dott. ing. Mauro CASE



Deposito

12 DIC 2012

Il



DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Oggetto della presente perizia sono i beni di proprietà della ditta:

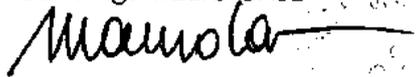
Mister Pine s.r.l. c.f. / p.iva 04873940961 con sede in Feltre (BL) via Isonzo 3

La presente relazione (supplemento alla relazione principale) riguarda l'analisi condotta presso l'Agenzia del Territorio di Belluno su due unità immobiliari a destinazione autorimessa in comune di Feltre (BL). Aggiornamento al 16 ottobre 2012.

In allegato le relazioni composte di n. due facciate A4.

il Tecnico estimatore

dott. ing. Mauro CASE

A handwritten signature in black ink that reads "Mauro Case". The signature is written in a cursive style and is positioned over a faint, circular official stamp or seal.

Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marco Dolzani di Trento in data 09.07.2009 al rep.n.63654, trascritto a Belluno il 31.07.2009 ai nn.9188/6506 di formalità, la società [REDACTED] con sede in Feltre vendette alla società "MISTER PINE S.R.L." con sede in Arcore le unità urbane distinte al foglio 39 coi mappali 2433/14 e 2433/15.

In atto venne richiamata la convenzione stipulata tra la società dante causa ed il Comune di Feltre in data 03.12.1996 al rep.n.29552 del Notaio Rossi di Feltre, trascritta il 28.05.1997 ai nn.5152/4203 di formalità, in forza della quale la [REDACTED] con sede in Fonzaso, avendo presentato istanza di concessione edilizia ricadente nella zona n.4 C del P.P.A, si impegnavo a realizzare a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione, contemporaneamente alla costruzione del fabbricato, in conformità alle indicazioni di progetto e alle prescrizioni impartite dall'U.T.C.

ISCRIZIONI

20.06.2012 nn.7066/707 Ipoteca giudiziale iscritta per l'importo di € 40.000,00 (capitale € 27.766,90) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Belluno il 12.05.2012 al n.244 a carico della "MISTER PINE S.R.L." con sede in Feltre ed a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] S [REDACTED] a carico delle due unità urbane in esame.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

08.10.2012 nn.10732/8666 Sentenza dichiarativa di fallimento n.12/12 del 04.07.2012 depositata il 09.07.2012 trascritta contro la "MISTER PINE S.R.L." con sede in Feltre ed a favore della Massa dei Creditori.

Osservazioni: le ispezioni ipotecarie a carico della [REDACTED] sono state condotte sulla società con sede sia a Fonzaso che a Feltre e quelle a carico della "MISTER PINE S.R.L." con sede sia ad Arcore che a Feltre.

Non risultano trascritti per nessuna delle due società i verbali di trasferimento delle sedi.

Aggiornamento al 16 ottobre 2012

Maria La
[Stampa illeggibile]



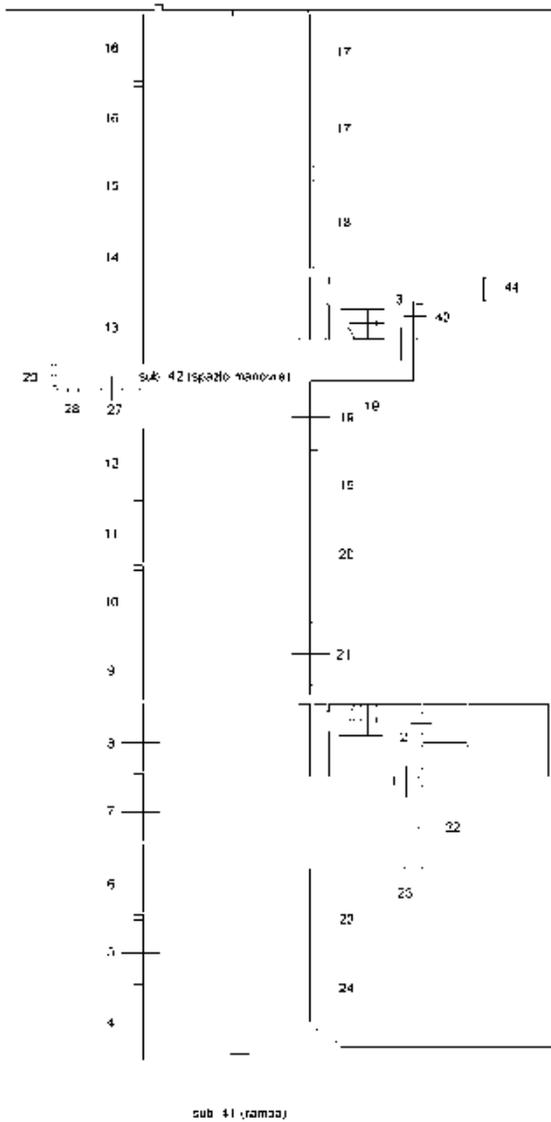
N 7697

C 59600

Particella: 2433

Comune MELIPIA
Prov. TA 09
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice: 384 300 x 575 000 cart.
10 Mag 2019 12:51:22
Prot. n. 1161374/2019

ELABORATO PLANIMETRICO	Comitato da: BRANDELISE Paolo	Isolato all'all. Geometri	Prov. Trento	N. 1139
Comune di: Feltre	Sezione: Foglio: 39	Particella: 2433	F=00029442 n	01/08/2003 da:
Dimostrazione grafica dei subaltri		Tip: Mappale n.	dal	Scala: 1 : 200



PIANO INTERRATO H. 240 - 260

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Belluno

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Brandalise Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Trento

N. 1389

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Belluno**

Comune di Feltre

Sezione: Foglio: 39

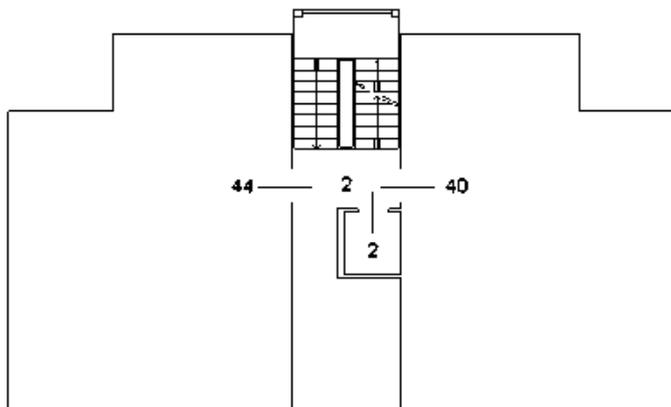
Particella: 2433

Protocollo n. 000121412 del 01/08/2003

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



PIANO SECONDO H. 260



Ultima planimetria in atti