



**Rapporto di Valutazione
relativo ai beni mobili di proprietà
della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l.**

redatta da

geometra Nadia Lorenzi

studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con la società oggetto di procedura, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 03
estremi della procedura	pagina 03
estremi della società	pagina 03
localizzazione dei beni	pagina 03
dettagli della proprietà	pagina 04
oggetto dell'incarico	pagina 04
analisi generali	pagina 05
criteri di valutazione relativi alle categorie 01 e 02	pagina 06
criteri di valutazione relativi alla categoria 03	pagina 06
criteri di valutazione relativi alla categoria 04	pagina 07
categoria 01 – arredi camere motel	pagina 08
categoria 02 – arredi altri locali motel	pagina 17
categoria 03 – macchine d'ufficio	pagina 20
categoria 04 – attrezzature	pagina 22
riepilogo valori – ipotesi A	pagina 23
determinazione del valore di liquidazione a stock – ipotesi C	pagina 23
standard e assunzioni del rapporto di valutazione	pagina 24



Estremi del rapporto di valutazione

data incarico 15 Aprile 2022

data sopralluogo 30 Maggio 2022

data valutazione 11 Luglio 2022

Estremi della procedura

fallimento Registro Fallimenti n. 55/2022 – Tribunale di Bergamo
Sentenza n. 55/2022 pubblicata in data 11 Aprile 2022, repertorio
n. 59/2022 del 11 Aprile 2022

giudice delegato dr.ssa Laura De Simone

curatore fallimentare dr. Nicola Ascari

Estremi della società

denominazione I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione

sede legale Comun Nuovo (Bg), Via Torquato Tasso n. 16

codice fiscale 02448220166

partita I.V.A. 02448220166

numero REA BG – 290044

rappresentante dell'impresa

Localizzazione dei beni

provincia Bergamo

indirizzo Verdello, Strada Provinciale Francesca Km. 6

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione

arredi motel e altri locali, macchine d'ufficio e attrezzature presenti nella struttura ricettiva denominata Sweet Motel

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla predisposizione del Rapporto di Valutazione relativo ai beni mobili di proprietà della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione, ubicati presso l'immobile posto in Comune di Verdello (Bg), Strada Provinciale Francesca Km. 6

Tali beni sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

01. arredi camere motel
02. arredi altri locali motel
03. macchine d'ufficio
04. attrezzature

Lo sviluppo del Rapporto di Valutazione contempla la determinazione del valore dei beni in questione nelle attuali condizioni.

A tal proposito preciso che non mi è stato possibile verificare il regolare funzionamento di quanto visionato.

Per quanto concerne le riproduzioni visive dei beni mobili oggetto di valutazione, rimando al supporto DVD nel quale è presente l'intera documentazione fotografica realizzata nel corso del sopralluogo.



Analisi generali

Specifiche delle analisi:

- » l'inventario dei beni mobili è stato effettuato durante il sopralluogo svolto in data 30 Maggio 2022, alla presenza del curatore fallimentare dr. Nicola Ascari e del liquidatore della società signor _____ ;
- » tale accertamento si è sviluppato senza procedere alla verifica dell'effettiva proprietà dei singoli cespiti mobiliari analizzati, non registrati, ma facendo riferimento all'elenco dei beni quale allegato 1.1. al contratto di affitto di ramo d'azienda del 07 Maggio 2018;
- » al fine di individuare la condizione e la fungibilità dei beni analizzati, ho adottato dei concetti estimativi mirati alla più reale determinazione del valore attuale dei cespiti visionati.

Tali concetti dispongono di una serie di compensazioni inevitabili da analizzare nel contesto di una perizia di carattere mobiliare a partire dalla manutenzione che, se programmata con serietà e continuità, mantiene sempre attualizzata la funzionalità;

- » gli scenari di mercato sui quali possono essere collocati i beni oggetto di stima sono di fatto riassumibili nelle tre distinte ipotesi di equilibrio contrattualistico di seguito descritte:

- **ipotesi A** – cessione dell'intera azienda ad una terza società, in tempi non sospetti, che acquista per continuare la medesima attività, quindi senza alcun smantellamento dell'esistente.

In tale ipotesi il valore è di fatto riconducibile ad una quota parte del valore dell'azienda, determinato con il metodo di stima della capitalizzazione dei redditi;

- **ipotesi B** – cessione a terze aziende dei singoli beni, anche tramite società specializzate.

In tale ipotesi, come riscontrato in molteplici occasioni, i valori vengono inevitabilmente alterati, in quanto i passaggi fra mediatori e acquirenti sono assolutamente gravosi.

- **ipotesi C** – cessione a terze aziende dell'intero patrimonio mobiliare nel contesto di una procedura concorsuale.

In tale ipotesi il valore è definito in modo complessivo sull'intero patrimonio nel contesto di una procedura concorsuale, considerando i normali ribassi d'asta che in genere abbattano in misura sostanziale il valore venale di mercato dei beni, ottenendo di fatto il valore di liquidazione a stock.

Sulla base di quanto sopra esposto, ho ritenuto opportuno esporre il valore dei beni mediante la metodologia di cessione di cui all'ipotesi A, quantificando altresì il valore complessivo dei medesimi beni in considerazione della cessione in blocco come dettagliato nell'ipotesi C, in quanto la medesima cessione avviene nel contesto di una procedura concorsuale.

Criteri di valutazione relativi alle categorie 01 e 02

Gli arredi posti nella struttura ricettiva di Verdello (Bg) risalgono all'anno 2015.

Si tratta per lo più di arredi posti nelle 54 camere che compongono la struttura; ogni camera ha un tema diverso e con arredo / finiture diversificate. Le stesse sono così divise:

- una camera royal suite – harem (n. 226)
- sei camere suite (nn. 214, 216, 218, 220, 228 e 230)
- quattro camere junior suite con vasca idromassaggio (nn. 120, 126, 132 e 138)
- quattordici camere junior suite (nn. 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 232, 234, 236, 238, 240, 242 e 244)
- dieci camere superior (nn. 114, 116, 118, 122, 124, 134, 136, 140, 142 e 144)
- diciannove camere comfort (nn. 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 128, 130, 146, 148, 150, 152, 156, 158, 160, 222 e 224)

Inoltre vi sono gli arredi posti nella hall, nella reception, nella sala bar – ristorante e nei locali di servizio.

Gli arredi sono in buono stato d'uso, anche se hanno quasi dieci anni.

Su tali basi ho ritenuto opportuno esporre un valore contenuto in quanto, anche in considerazione del costo a nuovo, tali beni presentano una scarsa commerciabilità.

Criteri di valutazione relativi alla categoria 03

Le attrezzature informatiche, pur essendo di media qualità, a causa della rapidità di evoluzione della tecnologia e del mercato di appartenenza, sono alienabili esclusivamente a prezzi contenuti, in quanto per tali tipologie di attrezzature non esiste un vero e proprio mercato dell'usato.

Si deve altresì considerare che, essendo attrezzature delicate, è necessario provvedere con un adeguato imballaggio per il trasporto al fine di non provocare danni tali da renderle non più vendibili.

Su tali basi ho ritenuto opportuno esporre un valore contenuto in quanto, anche in considerazione del modesto costo a nuovo, tali beni presentano una scarsa commerciabilità.

Criteri di valutazione relativi alla categoria 04

Il valore dei beni mobili, secondo le più accreditate dottrine estimative, può essere determinato applicando i seguenti criteri:

- » **criterio del prezzo corrente**, nel caso in cui esista un mercato di beni usati;
- » **criterio del costo di ricostruzione**, utilizzato quando la riproduzione rappresenta il modo più economico per rimpiazzare un bene;
- » **criterio del costo di sostituzione**, inteso quale costo necessario per costruire od acquistare beni simili basati su tecnologie e materiali correnti, in grado di rimpiazzare il bene in uso possedendone analoga capacità e resa.

Nella maggior parte dei casi, al fine di procedere alla stima corretta del valore attuale di un bene è determinante verificare il costo a nuovo, prescindendo dall'ipotesi di sostituzione, al quale è necessario applicare una serie di abbattimenti per esprimere l'usura fisica del bene oggetto di valutazione, tenendo in considerazione le seguenti variabili:

- » **obsolescenza economica**, derivante da varie cause esterne all'azienda, quali la sottoutilizzazione degli impianti per ragioni di mercato;
- » **obsolescenza operativa**, originata dall'incremento dei livelli produttivi e dalla riduzione dei costi operativi ottenibili con un nuovo bene, secondo il principio della sostituzione;
- » **obsolescenza funzionale**, comprendente l'eccesso d'investimento quale riflesso di una riduzione di valore conseguente a innovazioni costruttive e di migliori materiali, e l'insufficienza – o inadeguatezza – funzionale dovuta allo scarso bilanciamento tra produzione e, in generale, a motivi di inadeguatezza che provocano eccessi;
- » **deperimento fisico**, a differenza del concetto di obsolescenza, corrisponde alla perdita di valore conseguente all'uso; in questa tipologia di usura, è possibile determinare su specifiche categorie di attrezzature, dei coefficienti di deperimento fisico espressi in percentuale di residua vita possibile, rispetto alla vita totale del bene.

Tale parametro è condizionato dall'effettivo utilizzo del bene stesso e cioè dallo sfruttamento, proporzionato all'avverarsi o meno della necessaria manutenzione.

Nel contesto del concetto di valutazione, sono applicati i seguenti criteri:

- » criterio della reale consistenza dei beni;
- » criterio della capacità produttiva;
- » criterio dell'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'azienda;
- » criterio del valore corrente o della quotazione rilevata in mercati regolamentati italiani o esteri.

Tali criteri sono finalizzati all'individuazione del valore economico effettivamente attribuibile ai beni, per il quale s'intende il valore realizzabile sul mercato, ossia il prezzo realizzabile in caso di cessione.

Segue ...

... continua

Sulla base degli accertamenti effettuati, ho potuto svolgere la stima che ritengo più appropriata e trasparente per la valutazione dei beni aziendali, reperendo il prezzo a nuovo dei medesimi beni o, in caso di indisponibilità, del prezzo a nuovo di beni con caratteristiche simili.

A tali prezzi ho applicato specifici coefficienti di ragguaglio mirati alla quantificazione del valore attuale.

Si tratta nello specifico degli elettrodomestici presenti nella sala bar – ristorante e nelle camere del motel.

Nel contesto di una procedura concorsuale, in mancanza di una specifica norma contenuta nella Legge Fallimentare, sono applicabili le disposizioni di cui sopra in virtù del fatto che il diritto alla sicurezza sul posto di lavoro è ritenuto dal legislatore prevalente sul diritto alla riscossione del credito stesso.

In considerazione della difficoltà nel verificare il corretto funzionamento delle attrezzature e dei loro sistemi di sicurezza, che comporterebbero un aggravio di costi, nonché di dilatazione dei tempi delle operazioni peritali, le medesime attrezzature saranno vendute come viste e piacute lasciando la possibilità al futuro acquirente di poterle visionare e testare.

In caso di necessità di messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza, l'intervento di adeguamento dovrà essere obbligatoriamente effettuato a cura e spese dell'acquirente.

Categoria 01 – arredi camere motel

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
camera royal suite (harem) – numero 226			
01	letto con materasso	2	200,00
02	cuscino	4	20,00
03	sommier	2	200,00
04	armadio	2	80,00
05	frigobar	1	50,00
06	espositore quadretti plexiglass	2	-
07	applique / lampadario	2	30,00
08	faretto	38	190,00
09	vaso (varie dimensioni)	5	15,00
10	comodino	2	20,00
11	sedia	6	60,00
12	scrivania	1	15,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
13	tavolo	1	15,00
14	cassaforte	1	30,00
15	tenda	3	60,00
16	bidoncino immondizia	2	6,00
17	vasca idromassaggio	1	250,00
18	tappeto	1	5,00
19	puff	1	5,00
20	wc completo di sedile e placca pucci	1	-
21	specchio camera	7	105,00
22	scopino wc	1	3,00
23	bidet con miscelatore	1	-
24	lavabo con miscelatore	2	30,00
25	mensola porta lavabo	1	10,00
26	porta carta igienica	1	3,00
27	porta salviette	3	9,00
28	specchio bagno	1	15,00
29	piatto doccia con box, miscelatore e soffione	1	-
30	porta sapone	1	3,00
31	porta spazzolini	2	6,00
32	appendiabiti	2	6,00
33	termoarredo	1	-
34	porta sacchetti igienici	1	3,00
35	porta ceneri esterno	1	-
36	tenda box esterna	1	200,00

camere suite – numeri 214, 216, 218, 220, 228 e 230

37	letto con materasso	6	600,00
38	cuscino	12	60,00
39	sommier	6	600,00
40	posavaligie	6	30,00
41	appendiabiti	1	10,00
42	armadio	5	200,00
43	frigobar	6	300,00
44	espositore quadretti plexiglass	12	-
45	applique / lampadario	6	90,00
46	faretto	103	515,00
47	vaso (varie dimensioni)	50	150,00
48	mobile TV	2	20,00
49	comodino	10	100,00
50	sedia / poltrona	15	150,00
51	scrivania	6	90,00
52	tavolino	3	45,00
53	cassaforte	6	180,00
54	tenda	14	280,00
55	bidoncino immondizia	12	36,00
56	vasca idromassaggio	6	1.500,00
57	tappeto	6	30,00
58	puff	4	20,00
59	specchio camera	10	150,00
60	wc completo di sedile e placca pucci	6	-
61	scopino wc	6	18,00
62	bidet con miscelatore	6	-
63	lavabo con miscelatore	12	180,00
64	mensola porta lavabo	6	60,00
65	porta carta igienica	6	18,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
66	porta salviette	18	54,00
67	specchio bagno	7	105,00
68	piatto doccia con box, miscelatore e soffione	6	-
69	porta sapone	6	18,00
70	porta spazzolini	6	18,00
71	appendiabiti	12	36,00
72	termoarredo	6	-
73	porta sacchetti igienici	6	18,00
74	porta ceneri esterno	6	-
75	tenda box esterna	6	1.200,00

camere junior suite con idromassaggio – numeri 120, 126, 132 e 138

76	letto con materasso	4	400,00
77	cuscino	8	40,00
78	sommier	4	400,00
79	posavaligie	4	20,00
80	appendiabiti	4	40,00
81	frigobar	4	200,00
82	espositore quadretti plexiglass	8	-
83	applique / lampadario	4	60,00
84	faretto	48	240,00
85	stampa a parete	4	60,00
86	vaso (varie dimensioni)	12	36,00
87	comodino	8	80,00
88	sedia	8	80,00
89	scrittoio	4	60,00
90	cassaforte	4	120,00
91	tenda	4	80,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
92	bidoncino immondizia	8	24,00
93	vasca idromassaggio	4	1.000,00
94	tappeto	4	20,00
95	specchio camera	4	60,00
96	wc completo di sedile e placca pucci	4	-
97	specchio bagno	4	60,00
98	scopino wc	4	12,00
99	bidet con miscelatore	4	-
100	lavabo con miscelatore	4	60,00
101	mensola porta lavabo	4	40,00
102	porta carta igienica	4	8,00
103	porta salviette	8	16,00
104	piatto doccia con box, miscelatore e soffione	4	-
105	porta sapone	4	12,00
106	appendiabiti	8	24,00
107	termoarredo	4	-
108	porta sacchetti igienici	4	12,00
109	porta ceneri esterno	4	-
110	tenda box esterna	4	800,00

camere junior suite – numeri 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 232, 234, 236, 238, 240, 242 e 244

111	letto con materasso	14	1.400,00
112	cuscino	28	140,00
113	sommier	14	1.400,00
114	posavaligie	14	70,00
115	appendiabiti	14	140,00
116	frigobar	14	700,00
117	mobile frigobar	3	150,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
118	espositore quadretti plexiglass	28	-
119	applique / lampadario	46	690,00
120	faretto	174	870,00
121	vaso e lanterna (varie dimensioni)	47	141,00
122	comodino	28	280,00
123	sedia	28	280,00
125	scrivania	14	210,00
125	cassaforte	14	420,00
126	tenda	14	280,00
127	bidoncino immondizia	28	84,00
128	tappeto	9	45,00
129	specchio camera	20	300,00
130	wc completo di sedile e placca pucci	14	-
131	specchio bagno	17	255,00
132	scopino wc	14	28,00
133	bidet con miscelatore	14	-
134	lavabo con miscelatore	14	210,00
135	mensola porta lavabo	14	140,00
136	porta carta igienica	14	42,00
137	porta salviette	28	84,00
138	piatto doccia con box, miscelatore e soffione	14	-
139	porta sapone	14	42,00
140	appendiabiti	28	84,00
141	termoarredo	14	-
142	porta sacchetti igienici	14	42,00
143	porta ceneri esterno	14	---
144	tenda box esterna	14	2.800,00

camere superior – numeri 114, 116, 118, 122, 124, 134, 136, 140, 142 e 144

142	letto con materasso	10	1.000,00
144	cuscino	20	100,00
147	sommier	10	1.000,00
148	posavaligie	10	50,00
149	appendiabiti	10	100,00
150	frigobar	10	500,00
151	mobile frigobar	6	300,00
152	espositore quadretti plexiglass	20	-
153	applique / lampadario	14	210,00
154	faretto	122	610,00
155	stampa a parete	10	150,00
156	vaso e lanterna (varie dimensioni)	38	114,00
157	comodino	14	140,00
158	sedia	20	200,00
159	scrivania	10	150,00
160	cassaforte	10	300,00
161	tenda	10	200,00
162	bidoncino immondizia	20	60,00
163	tappeto	10	50,00
164	specchio camera	10	150,00
165	wc completo di sedile e placca pucci	10	-
166	specchio bagno	10	150,00
167	scopino wc	10	30,00
168	bidet con miscelatore	10	-
169	lavabo con miscelatore	10	150,00
170	mensola porta lavabo	10	100,00
171	porta carta igienica	10	30,00
172	porta salviette	20	60,00
173	porta sapone	10	30,00
174	piatto doccia con box, miscelatore e soffione	10	-

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
175	appendiabiti	20	60,00
176	termoarredo	10	-
177	porta sacchetti igienici	10	30,00
178	porta ceneri esterno	10	-
179	tenda box esterna	10	2.000,00

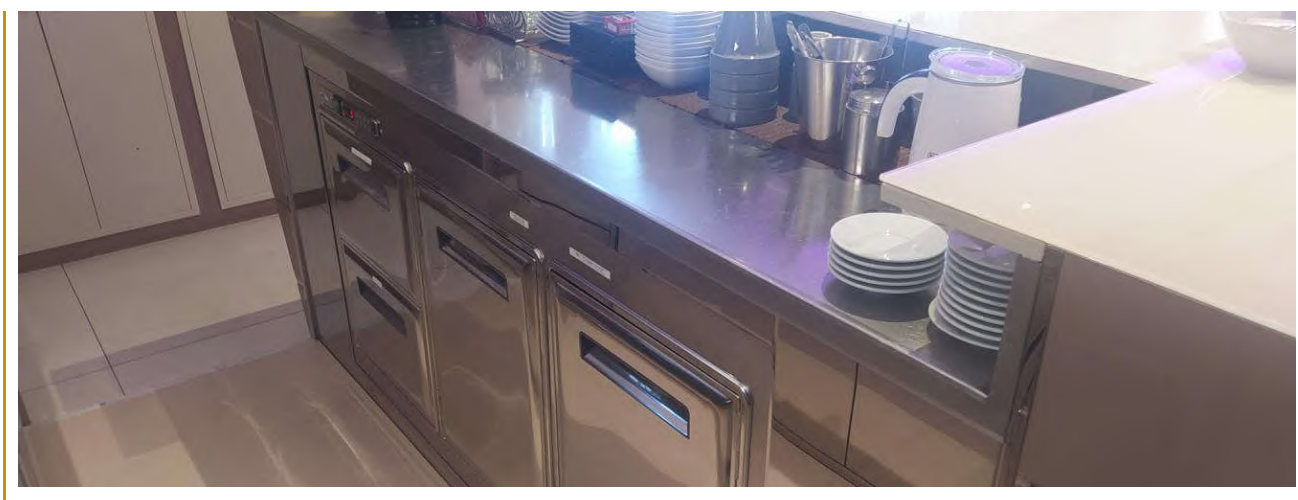
camere comfort – numeri 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 128, 130, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 222 e 224

180	letto con materasso	19	1.900,00
181	cuscino	38	190,00
182	sommier	19	1.900,00
183	posavaligie	19	95,00
184	appendiabiti	19	190,00
185	frigobar	19	950,00
186	espositore quadretti plexiglass	38	-
187	applique / lampadario	19	285,00
188	faretto	171	855,00
189	stampa a parete	19	285,00
190	vaso (varie dimensioni)	57	171,00
191	mobile TV	19	190,00
192	comodino	38	380,00
193	sedia	38	380,00
194	scrivania	19	285,00
195	cassaforte	19	570,00
196	tenda	19	380,00
197	bidoncino immondizia	38	114,00
198	specchio camera	19	285,00
199	wc completo di sedile e placca pucci	19	-

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
200	specchio bagno	19	285,00
201	scopino wc	19	57,00
202	bidet con miscelatore	19	-
203	maniglione per disabili	16	48,00
204	lavabo con miscelatore	19	285,00
205	mensola porta lavabo	15	150,00
206	porta carta igienica	19	57,00
207	porta salviette	38	114,00
208	porta sapone	19	57,00
209	piatto doccia con miscelatore	19	-
210	soffione doccia	15	-
211	box doccia con asta	4	-
212	appendiabiti	34	102,00
213	termoarredo	19	-
214	porta sacchetti igienici	19	57,00
215	porta ceneri esterno	19	-
216	tenda box esterna	19	3.800,00
totale categoria 01 – arredi camere motel			46.357,00



Categoria 02 – arredi altri locali motel

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
reception			
01	sedia ufficio	3	45,00
02	scrivania	2	40,00
03	armadio	1	50,00
04	cassettiera	3	45,00
05	lampada da tavolo	3	45,00
06	cestino immondizia	3	9,00
07	faretto	4	20,00
08	cassettiera acciaio postazioni	2	10,00
09	espositore quadretti plexiglass	4	-
10	cassetta portachivi	1	15,00
11	porta tessere camere	2	30,00

office piani terra e primo + magazzino piano terra

12	lavella completa di mobiletto con miscelatore	1	25,00
13	lavella a muro con miscelatore	1	15,00
14	scaffale in metallo	6	90,00
15	carrello per carico bevande	2	40,00
16	carrello room service	1	20,00
17	trolley per controlli	1	20,00
18	lampada	3	45,00
19	espositore quadretti plexiglass	3	-

hall e bar – ristorante

20	bancone bar completo	1	3.000,00
21	cella ad incasso	1	200,00
22	arredamento vario zona bar	1	300,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
23	sedia	16	240,00
24	tavolo	8	120,00
25	sgabello	4	60,00
26	tavolo vassoio	24	72,00
27	specchio	3	45,00
28	mensola vetro	8	80,00
29	tavolino riviste	1	15,00
30	vaso (varie dimensioni)	11	33,00
31	faretto	20	100,00
32	lampada	5	75,00
33	tenda	7	140,00
34	portaombrelli	1	5,00
35	bidone gettacarte	3	15,00
36	posacenere a colonna	1	5,00
37	bidone plastica immondizia	5	25,00

bagni bar – ristorante

38	wc completo di sedile e placca pucci	3	-
39	scopino wc	3	9,00
40	lavabo con miscelatore	3	45,00
41	portacartaigeinica	3	9,00
42	bidone gettacarte	2	10,00
43	specchio	2	30,00
44	mensola portalavabo	1	10,00
45	termosifone	2	-
46	porta sacchetti igienici	2	6,00
47	dispencer sapone	2	4,00
48	appendiabiti	1	3,00

Segue ...

... continua

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
49	dispencer carta asciugamani	1	3,00
50	lampada	4	60,00
51	faretto	3	15,00

magazzino piano interrato

52	scaffale in metallo	2	30,00
53	cuscino	4	20,00
54	carrello legno - acciaio	2	40,00
55	carrello carico / scarico	1	20,00
56	posavaligie	1	5,00

lavanderia piano interrato

57	lavella completa di mobiletto e miscelatore	1	25,00
----	---	---	-------

bagni piano interrato

58	wc completo di sedile e placca pucci	2	-
59	scopino wc	2	6,00
60	lavabo con miscelatore	2	30,00
61	portacartaigeinica	2	6,00
62	bidone gettacarte	2	10,00
63	specchio	2	30,00
64	termosifone	4	-
65	porta sacchetti igienici	1	3,00
66	dispencer sapone	2	4,00
67	dispencer carta asciugamani	1	2,00
68	lampada	4	60,00

totale categoria 02 – arredi altri locali motel

5.589,00

Categoria 03 – macchine d'ufficio

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
reception			
01	stampante	3	150,00
02	televisore	1	40,00
03	telefono	4	20,00
04	televisore per vigilanza	2	80,00
05	contabanconote	1	5,00
06	cercapersone con impianto	1	100,00
07	tritacarte	1	5,00
08	pc completo di monitor, tower, tastiera e mouse	3	300,00
09	monitor pc	2	60,00
10	impianto microfoni postazioni	2	200,00
11	impianto radio diffusione	1	100,00
12	impianto videocitofonico	1	-
13	cellulare Samsung Galaxy S8	1	50,00
14	scanner Brother ADS 2200	1	20,00
15	scanner Brother ADS 2100	1	20,00

office piani terra e primo + magazzino piano terra

16	telefono cordeless	2	10,00
----	--------------------	---	-------

hall e bar – ristorante

17	Televisione	2	200,00
----	-------------	---	--------

camera royal suite (harem) – numero 226

18	televisore	2	200,00
19	telefono	2	10,00

camere suite – numeri 214, 216, 218, 220, 228 e 230

20	televisore	6	600,00
21	telefono	6	30,00

camere junior suite con idromassaggio – numeri 120, 126, 132 e 138

22	televisore	4	400,00
23	telefono	4	20,00

camere junior suite – numeri 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 232, 234, 236, 238, 240, 242 e 244

24	televisore	13	1.300,00
25	impianto cromoterapia	1	-
26	video proiettore con telo	1	50,00
27	decoder, cassa, telecamera	4	320,00
28	fibre ottiche e mini proiettore	1	-
29	telefono	14	70,00

camere superior – numeri 114, 116, 118, 122, 124, 134, 136, 140, 142 e 144

30	televisore	10	1.000,00
31	telefono	10	50,00

camere comfort – numeri 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 128, 130, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 222 e 224

32	televisore	19	1.900,00
33	telefono	19	95,00

totale categoria 03 – macchine d'ufficio

7.405,00

Categoria 04 – attrezzature

n. d'ordine	descrizione	pezzi	valore €
-------------	-------------	-------	----------

hall e bar – ristorante

01	lavabicchieri	1	100,00
02	produttore ghiaccio	1	80,00
03	forno microonde	2	40,00
04	tostiera sei piastre	1	10,00
05	spremiagrumi	1	10,00
06	vassoio colazione	16	80,00
07	tazze, bicchieri, piatti e posate	---	200,00
08	idropulitrice	1	80,00

camera royal suite (harem) – numero 226

09	vassoio linea cortesia	2	10,00
10	phon	1	10,00

camere suite – numeri 214, 216, 218, 220, 228 e 230

11	vassoio linea cortesia	11	55,00
12	phon	6	60,00

camere junior suite con idromassaggio – numeri 120, 126, 132 e 138

13	vassoio linea cortesia	4	20,00
14	phon	4	40,00

camere junior suite – numeri 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 232, 234, 236, 238, 240, 242 e 244

15	vassoio linea cortesia	14	70,00
16	phon	14	140,00

camere superior – numeri 114, 116, 118, 122, 124, 134, 136, 140, 142 e 144

17	vassoio linea cortesia	10	50,00
18	phon	10	100,00

camere comfort – numeri 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 128, 130, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 222 e 224

19	vassoio linea cortesia	15	75,00
20	phon	19	190,00

totale categoria 04 – attrezzature

1.420,00

valore complessivo beni mobili

60.981,00

Riepilogo valori – ipotesi A

descrizione	valore totale €
categoria 01 – arredi camere motel	46.357,00
categoria 02 – arredi altri locali motel	5.589,00
categoria 03 – macchine d'ufficio	7.405,00
categoria 04 – attrezzature	1.420,00
valore complessivo	60.771,00

Determinazione del valore di liquidazione a stock – ipotesi C

In considerazione della necessità di alienare in tempi brevi l'intero patrimonio mobiliare di proprietà della società I.C.I. Iniziative Commerciali Immobiliari S.r.l. in liquidazione, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione a stock.

Con la determinazione di tale valore si tiene in considerazione la tipologia di alienazione di cui all'ipotesi C, dettagliata al paragrafo Analisi generale.

descrizione	valore ipotesi A €	coefficiente di deprezzamento	valore totale €
valore complessivo beni mobili	60.771,00	– 20%	48.616,80

valore complessivo di liquidazione a stock, arrotondato

49.000,00

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➤ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione in base alla documentazione fornita dalla società committente e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche dei beni stimati sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione dei beni;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento dei macchinari e delle attrezzature, inclusa la loro conformità a speciali requisiti previsti per Legge.

➤ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto la società committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➤ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente la società committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue ...

... continua

➤ Legge applicabile e foro competente

L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

➤ Indipendenza delle parti

La sottoscritta e la società committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

➤ Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dalla società committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

➤ Assegnazione della proprietà dei documenti

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, la società committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

➤ Standard professionali

La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg) 11 Luglio 2022

il valutatore

Geom. Nadia Lorenzi

