

Perito Paolo Vangelisti

Iscritto al n. 202 p. Trib. Arezzo
n. 1262 albo Ctu trib. Arezzo
n. 319 ruolo perito ed esperti CCIAA Arezzo
Via Crocina, n.10
52014 Poppi (AR)

**Destinatario:
Al curatore del
Fallimento**

**MABESSA S.R.L. □
VIA CONTE CUNGI 72
□ 52048 MONTE SAN SAVINO**

Rag. Simona Favilli

Poppi, 12.07.16

Oggetto: perizia estimativa dei beni facenti parte del fallimento della Società Mabessa Srl

PREMESSA

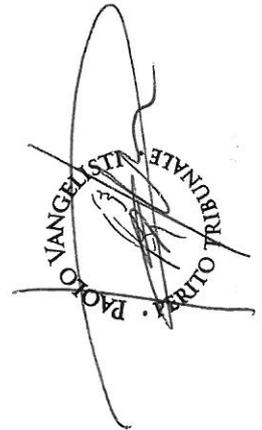
Il Tribunale di Arezzo dichiarava il fallimento della società con sentenza n.17/16 del 27.02.2016.

Il sottoscritto Vangelisti p.i. Paolo, residente in Poppi (Ar), Via Crocina, 10, iscritto all'Albo dei Periti Industriali, in data 14 Giugno 2016, in occasione del primo sopralluogo, veniva nominato a verbale quale perito della curatela con incarico di periziare i beni della società fallita.

SOPRALLUOGHI E CRITERIO DI STIMA

Al fine di redigere la presente perizia, lo scrivente si è recato presso la sede della società congiuntamente con il cancelliere del Tribunale di Arezzo ed il Curatore Rag. Favilli ed in tale occasione ha provveduto a verificare l'esistenza dei beni mobili come da inventario redatto in modo analitico e dettagliato per piano e locali. Si è quindi proceduto con una verifica a campione di tutti i beni presenti che ha dato esito positivo.

Si precisa che la società fallita, destinata a struttura ricettiva (albergo) di fatto non ha mai operato in tale settore, di conseguenza molti arredi non risultano



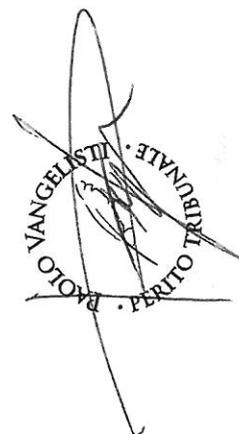
A circular stamp from the Tribunale di Arezzo is visible on the right side of the page. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI AREZZO' around the perimeter and 'PAOLO VANGELISTI' in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

mai stati utilizzati.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una struttura immobiliare destinata ad albergo che pertanto presenta tutti gli ambienti per la recezione e accoglienza degli ospiti. Per cui si va dalla reception, bar, cucina, ristorante, camere e bagni, salotti, sala lettura, biblioteca ect. Questi si presentano per la gran parte arredati o parzialmente arredati a partire dall'illuminazione fino agli accessori di complemento.

Gli arredi, seppur nuovi poiché mai utilizzati, si presentano ormai usurati dal tempo trattandosi di beni acquistati oltre 15 anni fa. Inoltre, molti di questi, sono stati progettati e realizzati su misura per l'ambiente in cui sarebbero stati collocati sia in termini di spazio che di stile. Ed infatti, gli stessi si presentano connessi e/o incorporati definitivamente all'immobile rappresentando ormai un tutt'uno con lo stesso.



VALUTAZIONE

La valutazione complessiva dei beni è stata fatta tenendo conto del loro valore di mercato e del loro stato d'uso ed in particolare dei seguenti aspetti:

- le attuali condizioni di crisi del mercato che si ripercuotono negativamente anche nel settore alberghiero;
- stato d'uso e di obsolescenza degli arredi e delle attrezzature;
- parte degli arredi presentano un valore intrinseco dato dalla possibilità di essere riadattati ad altri ambienti e quindi riutilizzati;
- la considerazione che i beni presentano inevitabili costi di smontaggio, trasporto, riassemblamento, adattamento;
- il rapporto domanda/offerta per beni di tale tipologia.

Dati i predetti criteri e tenuto conto in particolare della circostanza che molti

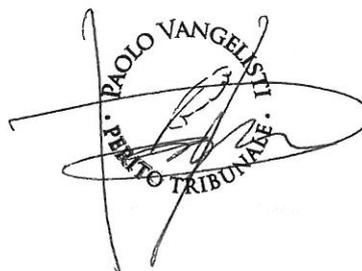
dei gli arredi risultano strutturalmente connessi all'immobile, quando non realizzati su misura per lo stesso, lo scrivente ritiene che sia più conveniente per la procedura vendere il fabbricato con i relativi arredi prevedendo un valore aggiunto alla valutazione del cespite pari ad €. 34.000,00 dato dalla somma dei singoli valori attribuiti a ciascun bene nella condizione in cui si trova attualmente. Invero, nel caso in cui si volesse procedere alla vendita dei singoli arredi, quindi rimossi dalla loro collocazione odierna, solo alcuni rappresenterebbero un effettivo valore commerciale, come ad esempio gli arredi della cucina, mentre molti altri, come i sanitari, la mobilia a muro e/o ad incasso e l'illuminazione, oltre a non avere un valore commerciale interessante subirebbero anche dei danni durante la rimozione con conseguenti danni anche per l'edificio che la procedura dovrebbe poi provvedere a ripristinare.

CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei criteri di stima, si evidenzia come i beni periziati facciano strettamente parte dell'immobile di cui ne costituiscono l'allestimento. Per tale motivo, ritenendo assolutamente non conveniente per la procedura una vendita del singolo bene mobile, per cui necessiterebbe la sua rimozione dall'attuale collocazione che, in alcuni casi, comporterebbe anche dei danni sia per il bene che per l'immobile, lo scrivente ritiene di dover consigliare una vendita a corpo di tutti gli arredi valutati congiuntamente all'immobile cui afferiscono attribuendo agli stessi una valutazione di complessivi €. 34.000,00.

Tanto dovevo periziare in evasione dell'incarico ricevuto.

p.i. Paolo Vangelisti

A circular stamp with the text "PAOLO VANGELISTI" at the top and "PERITO TRIBUNALE" at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.