

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Vincenzo De Sena residente in Usmate alla via Stazione n.32, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Monza e della Brianza con il n.A158 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Monza, è stato incaricato dal Prof. Valter Zocchi, amministratore unico della società SERIST con sede in Cinisello Balsamo(MI) via Gozzano n.14-P.IVA:0967180964, di effettuare la stima di beni mobili collocati in diversi luoghi.

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha effettuato vari accessi, per ispezionare i beni oggetto di stima nella presente relazione.

Per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto ritiene di dividere la presente relazione nei seguenti capitoli:

Capitolo primo: **PREMESSA**

Capitolo secondo: **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI**

*** **

CAPITOLO PRIMO

PREMESSA

I beni mobili di proprietà SERIST srl sono costituiti da un insieme di componenti tipici delle attività di ristorazione; in particolare i beni si compongono sia di mobilio, quali sedie tavoli, utensili, sia di macchinari per la preparazione e conservazione dei generi alimentari, quali: forni, friggitrici, frigoriferi, lavastoviglie, ecc., tipici della componentistica del servizio ristorazione. Per una migliore comprensione dei beni in oggetto si rimanda agli allegati inventari. (All.1-2-3-4).

Durante il sopralluogo, oltre alla catalogazione dei beni, si è provveduto ed esaminare lo stato conservativo degli stessi, ed in particolare si è provveduto a verificarne quello relativo alle attrezzature per la preparazione e conservazione delle vivande, identificando il modello e la casa produttrice, se visibile, il funzionamento, ed ovviamente lo stato di usura. **Inoltre, si è proceduto ad una verifica a campione sull'elenco consegnato al sottoscritto dalla proprietà.**

In esito alle verifiche effettuate, i beni inventariati sono da ritenersi in un buono stato di conservazione; in particolare, i macchinari ed attrezzature classici della ristorazione disponibili sono di diversa tipologia, ed in particolare:

- armadi frigoriferi;
- friggitrici;
- lavastoviglie;
- cappa di aspirazione;
- produttore ghiaccio;
- grattugia/impastatrice;
- piastra;

- ecc...;

tali macchinari si presentano, come accennato, in un buono stato di qualità e conservazione, e dovrebbero avere, come da indagini fatte presso ditte che commercializzano l'usato, un buono mercato.

Gli altri arredi complementari più significativi sono rappresentati da:

- tavoli, in legno o metallo;
- armadi metallici;
- bicchieri di diversa tipologia in vetro;
- utensili classici in acciaio inox di buona qualità;
- ecc....;

anche tali arredi ed utensili, si presentano in un buono stato di qualità e conservazione, e dovrebbero avere, come da indagini fatte presso ditte che commercializzano l'usato, un buono mercato per la ricollocazione.

Stima economica

Attrezzature mense e centri cottura

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione del valore di mercato dei beni mobili in oggetto si è proceduto ad effettuare una “stima sintetica”, ovvero una stima di tipo diretto mediante l’applicazione dei prezzi correnti per beni di caratteristiche simili e sui costi necessari per sostituire gli stessi con beni di pari requisiti e utilità. Tale valutazione, è stata basata sull’esame di prodotto analoghi rincontrati attraverso internet ed il mercato elettronico in generale, contattando ditte del settore e grazie all’esperienza personale. In generale, la determinazione del valore di mercato è stata effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione;
- presenza o mancanza di certificazioni (marcatura CE);
- valore attuale dei beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- valore commerciale degli oggetti tenuto conto del loro stato di usura ed eventuale degrado;
- valore attuale dei beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- valore commerciale degli oggetti tenuto conto del loro stato di usura ed eventuale degrado;
- anno di acquisizione del bene;
- appetibilità e commerciabilità dei beni sul libero mercato;
- eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

Per la stima dei beni si è proceduto ad un’analisi dei prezzi praticati nel comparto di vendita locale e nazionale di beni analoghi, ovvero sono state effettuate indagini presso operatori specializzati, e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto dei parametri sopra richiamati in funzione del singolo bene.

In linea di massima rispetto al prezzo ordinario di un bene mobile nuovo di cui all’allegato 1, sono stati applicati dei deprezzamenti medi pari all’incirca del 50%. Pertanto, alla luce dello stato di consistenza e delle condizioni di conservazione dei beni suddetti, e sulla scorta delle informazioni assunte presso fornitori di analoghe attrezzature, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell’intero compendio di mobilio, sedie, tavoli, utensili, macchinari ed attrezzature di che trattasi, come sopra illustrato, si è stimato un prezzo complessivo dovrebbero avere, come da indagini fatte presso ditte che commercializzano l'usato, un buono mercato per la ricollocazione.

Per gli automezzi si è utilizzato “Eurotax compera” che è il riferimento dei concessionari nelle trattative di acquisto di veicoli usati con opportune riduzioni.

La valutazione dei beni appartenenti alla categoria:

Mobili vari e complementi di arredo per l'ufficio e Attrezzature elettroniche per l'ufficio

è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene o, dove ciò non sia risultato possibile, attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

E' stata poi applicata sia una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura sia per una eventuale immediatezza della vendita di un ulteriore del 40%.

DUE PAROLE SULLA SOCIETA' SERIST:

La Società è stata fondata nel 1983 ad Arcore (MB). Pur essendo il mercato della ristorazione per grandi collettività in condizioni prossime alla maturità, i consumatori recepiscono immediatamente l'unicità della proposta consentendoci un tasso di crescita costante. Svolgiamo con nostre risorse interne la totalità delle attività di filiera e collaterali necessarie per l'erogazione di servizi di ristorazione a collettività nella sua accezione più ampia ovvero :

- somministrazione pasti ad ogni tipologia di utenza
- forniture alimentari a collettività
- consulenza dietetico – nutrizionale
- ottenimento licenze commerciali ed autorizzazioni sanitarie
- progettazione e direzione lavori grandi cucine e ristoranti nelle varie tipologie
- (bar, self-service, free – flow, food court)
- formazione del personale
- direzione e gestione filiera alimentare per conto terzi

Eroga circa 45.000 pasti giornalieri con il lavoro di circa 1100 dipendenti operanti presso utenze distribuite sull'intero territorio nazionale.

Attualmente la società è perfettamente funzionante.

*** **

CAPITOLO SECONDO

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI al 2020

1. ATTREZZATURE MENSE-Allegato N.1	€.1.264.561,64
2. AUTOMEZZI-Allegato n.2	€. 103.601,00
3. MOBILI E APPARECCHIATURE UFFICI-Allegato n.3	€. 19.655,50
4. BENI EX SEDE	€. 5.000,00
5. BENI NON CESPITATI-allegato n.4	€. 10.000,00

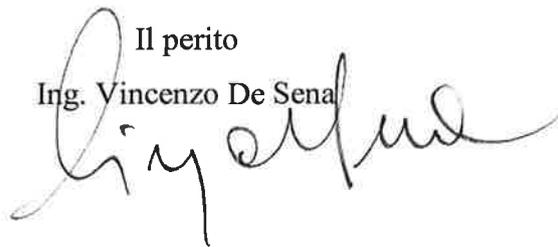
RIEPILOGO			
		Valutazione 2020	Abbattimento 40%
Attrezzature mense		1.264.561,64 €	758.736,98 €
automezzi		103.601,00 €	62.160,60 €
mobili uffici		19.655,50 €	11.793,30 €
materiale ex sede		5.000,00 €	3.000,00 €
beni non cespitati		10.000,00 €	6.000,00 €
		Valutazione finale	841.690,88 €

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Usmate Velate, 09 marzo 2020

Il perito

Ing. Vincenzo De Sena



Allegati:

1. Attrezzature mense
2. Automezzi
3. Mobili e apparecchiature uffici
4. Beni non cespitati
5. Rilievo fotografico;