

## TRIBUNALE DI PESCARA

GIUDICE DELEGATO  
Dott. Elio Bongrazio

Curatori Avv. Carlo Del Torto  
Dott. Michele Pomponio

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx N. 65/2021 R.F.

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

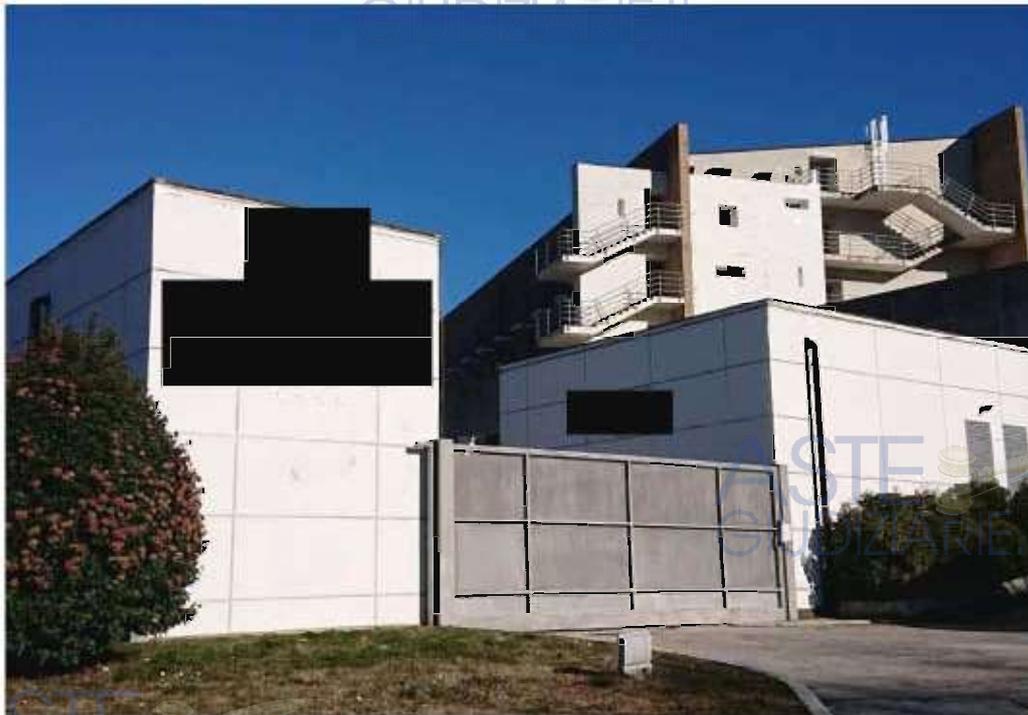
con sede con sede legale in Pescara (PE) al Viale Giovanni Bovio n. 154,

## PERIZIA DI STIMA

per la determinazione di beni mobili della società presenti nelle strutture site in  
Caramanico Terme (PE)

Pag.1

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## Sommario

1. INCARICO.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	3
3. CRITERIO DI STIMA.....	3
4. CATEGORIE MERCEOLOGICHE.....	4
5. VALORI.....	6

## 1. INCARICO

La Società DASI srl, C.F. e P.IVA 01926800671, con sede legale in Via Giovanni Fuschi snc – Zona Industriale San Nicolò a Tordino, Teramo (TE) nella persona del Legale Rappresentante, Dott. Franco Di Donatantonio, nato a Teramo il 01/04/1965 e residente in Roseto degli Abruzzi (TE), Via Cristoforo Colombo n° 101, cap 64024, c.f. DDNFNC65D01L103Y, e-mail [info@dasisrl.eu](mailto:info@dasisrl.eu), PEC [srl.dasi@pec.it](mailto:srl.dasi@pec.it), in data 17 gennaio 2022 riceveva l'incarico di Coadiutore tecnico e perito stimatore dall'Avv. Carlo Del Torto e dal Dott. Michele Pomponio per conto della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto della perizia di stima sono i beni inventariati presso le strutture di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxx siti in Caramanico Terme (PE):



Pag.3

## 3. CRITERIO DI STIMA

La stima è stata redatta considerando principalmente i prezzi di mercato, in alcuni casi anche valutando il valore di acquisto, e considerando la situazione attuale in cui si trova il settore specifico di appartenenza. I beni sono stati quotati considerando che saranno venduti assieme alla struttura che li ospita per diverse ragioni:

- **Chi volesse riavviare l'attività termale e di accoglienza** avrà comunque la necessità di arredare gli ambienti
- Molti articoli sono stati realizzati su misura, pertanto non sarebbero utilizzabili in altri contesti
- I costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio della maggior parte dei beni, in particolare arredi ed impianti, inciderebbero in drasticamente sul prezzo finale
- Se venduti separatamente dagli immobili, arredi ed impianti troverebbero difficoltà di posizionamento e inciderebbero negativamente sulla **vendita dell'intero compendio.**

#### 4. CATEGORIE MERCEOLOGICHE

Riteniamo opportuno fare alcune considerazioni sui beni mobili oggetto di stima per categoria merceologica:

##### Arredamento:

Gli arredi delle camere de [REDACTED] e [REDACTED] pur essendo in buono stato di conservazione portano il segno degli anni, soprattutto in termini di stile e di estetica. In particolare quelli presso [REDACTED] sono più vecchi ed usurati rispetto agli altri, oltre ad avere uno stile più da clinica che da struttura ricettiva.

I materiali utilizzati sono di qualità media ma le finiture non rispecchiano i gusti attuali. Molti elementi sono stati realizzati su misura (es. gli armadi a muro) e non sono utilizzabili in altri ambienti.

Per alcuni elementi di arredo abbiamo dato un valore non oggettivo ma soggettivo, trattandosi di prodotti disegnati da architetti o acquistati da aziende leader nel settore che hanno raggiunto valori eccezionali (ad es. sedie Kartell, oggi presenti nel museo dell'arredamento della stessa azienda, ritirati dal mercato e diventati prodotti cult).

Alle opere d'arte e complementi di arredo disegnati e progettati da architetti non è stato possibile attribuire un valore oggettivo in quanto realizzati su commissione pertanto abbiamo fatto riferimento a prodotti analoghi presenti sul mercato.

Va sottolineato che molti arredi sono stati danneggiati da animali che li hanno imbrattato con peli ed escrementi, in particolar modo divani, sedute, letti, parti lignee, tappeti.

##### Cucine industriali:

Un valore importante tra gli arredamenti tecnici lo ricoprono le due cucine industriali, in particolar modo quella del [REDACTED]. Composta principalmente da elementi della Zanussi è realizzata con materiali di qualità ed è completa di svariati accessori. Benché usate sono lo stato di conservazione è buono.

##### Spugne, tovaglie, piatti, posate, ecc.

Biancheria, tovaglie, asciugamani, spugne, piatti, posate, bicchieri ecc. sono stati quotati considerando che hanno ancora un'utilità residua ma che possono essere comprati a prezzi veramente minimi facendo una rapida ricerca in rete.

##### Dispositivi di inalazione e cura

Abbiamo contattato le ditte produttrici dei dispositivi, fornendo foto e descrizioni degli impianti in oggetto, che ci hanno delucidato sugli aspetti tecnici, funzionali e normativi. Ne risulta che i dispositivi di inalazione e cura, sia quelli presenti presso [REDACTED] che presso [REDACTED] hanno un valore nullo non potendo più essere utilizzati, neanche qualora fossero funzionanti, in quanto:

- hanno superato il termine massimo temporale di utilizzo programmato
- non rispettano le normative vigenti
- non hanno i dispositivi di sicurezza previsti dalle norme
- esiste il concreto pericolo che siano infettati dal batterio della legionella

inoltre, molti dispositivi risultano

- manomessi
- montati in maniera irregolare e non conforme alle né alle disposizioni di legge né a quelle del costruttore
- parzialmente smontati

#### **Arredi e dispositivi per ambulatorio ed ufficio**

Gli arredi e i macchinari e le attrezzature ambulatoriali de [REDACTED] anche se obsoleti sono stati conservati, nel complesso, in un stato discreto benché ci siano alcuni beni fortemente usurati.

Gli arredi per ufficio sono vetusti e, ad eccezione di alcune postazioni, sono privi di valore commerciale così come le attrezzature informatiche ormai obsolete.

#### **Impianto fotovoltaico**

L'impianto fotovoltaico è stato valutato considerando in costo storico, gli ammortamenti subiti ed il prezzo a cui si può oggi reperire pannelli con analoghe caratteristiche. Va anche considerato che oggi l'efficienza dei nuovi pannelli è notevolmente aumentata negli ultimi cinque/sette anni e che la mancanza di manutenzione ne ha ulteriormente ridotto il valore.

#### **Prodotti vari**

Nel corso dell'inventario sono stati rinvenuti prodotti alimentari, medicali e cosmetici scaduti e beni in disuso da smaltire (soprattutto nella vecchia accettazione della [REDACTED]). Tali beni sono stati valutati a zero.

## 5. VALORI

Tenendo conto di quanto premesso, esaminato e riportato nei punti precedenti formuliamo la perizia di stima dei beni mobili distinti per le diverse sedi:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENI MOBILI GIACENTI PRESSO		€ 464.330,19
BENI MOBILI GIACENTI PRESSO		€ 137.626,35
BENI MOBILI GIACENTI PRESSO		€ 403.894,16
BENI MOBILI GIACENTI PRESSO		€ <u>436,00</u>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 1.006.286,70</b>

Si allega la distinta analitica (all.1) da cui si evincono i valori assegnati ai singoli beni rinvenuti

Allegati:

- All. 1 – distinta analitica
- All. 2 – inventario fotografico

Pag.6

Teramo, 16/05/2022



**DASI srl**  
Via G. Fuschi snc  
Zona Ind. le S. Nicolò a Tordino  
64100 TERAMO  
Partita IVA 01926800671



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it