

Tribunale di Fermo
PROCEDURE CONCURSUALI
N.E.G. 61-3/2023

SCIARRA S.P.A.
PIANO DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTO AD OMOLOGAZIONE

GIUDICE:
Dott. ssa Sara Marzialetti

COMMISSARIO:
Dott. Andrea Di Cesare

RELAZIONE DI STIMA BENI
Aggiornata 22-04-2025



Firmato Da: RUTILI ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e341575d7e9e842fb6f58ce37e03ed9



CONFERIMENTO ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Ester Maria Rutili, nominato stimatore nella procedura concorsuale in epigrafe con giuramento del 30/01/2025, in assolvimento dell'incarico conferito, redige la presente valutazione riguardante i beni immobili e mobili.

OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Al fine di rispondere in maniera più adeguata alle richieste dell'Ill.mo G.D. si sono avviate le operazioni peritali in data 08/02/2025 presso l'immobile alla presenza del Commissario Dott. Andrea Di Cesare e dell'Amministratore unico della Società "Sciarra S.p.A" Sig. Gabriele Sciarra.

Per il corretto espletamento del presente incarico, al fine di una completa identificazione di tutti i beni, le operazioni di raccolta dei dati necessari alla stima richiesta si sono svolte in diversi accessi e sopralluoghi sia presso l'immobile principale, nel Comune di Grottammare, utilizzato come sede operativa della società, sia presso gli altri immobili nel Comune di Ripatransone.

Effettuata una prima ricognizione degli impianti, delle attrezzature, nonché dei beni materiali si è avviata una capillare attività di inventariazione finalizzata a catalogare ogni singolo cespite e realizzata ampia documentazione fotografica, allegata per una migliore descrizione dei beni.

L'azienda svolge l'attività di vendita auto e moto e relativi accessori, comprendendo anche l'attività di officina di riparazione. Tutti i beni della presente relazione sono depositati ed installati presso lo stabilimento in via Ischia I n. 300 a Grottammare (AP).

Durante gli accessi si è rilevato lo stato di conservazione dei veicoli e analizzata la documentazione reperita, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

CRITERI DI STIMA

Considerata la numerosa quantità di beni, la diversa natura che li caratterizza e le prerogative che ne determinano il valore commerciale, il compendio mobiliare è stato suddiviso in virtù delle funzioni operative e/o settore di riferimento.

In quest'ottica i cespiti sono stati classificati come indicato:

A.01 - Targati (auto e moto)

A.02 - Attrezzature officina e carrozzeria: impianti, macchinari e attrezzature



A.03 - Ricambi, accessori ed Utilities (vestiario, caschi, etc.)

A.04 – Arredi, attrezzature ufficio e complementi vari

A.05 – Beni immobili.

Si è effettuata un'indagine di mercato atta a valutare l'attuale presenza in commercio dei beni stessi, lo stato e la situazione economica generale del relativo settore merceologico.

Il metodo di stima applicato è quello del benchmark, cioè della comparazione con quelli analoghi presenti in commercio, stabilendo appetibilità e commerciabilità sul libero mercato.

E' stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore 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.

Dal punto di vista tecnico, i parametri maggiormente considerati sono lo stato strutturale e conservativo, l'obsolescenza, l'anno di costruzione/produzione finalizzato a definire principalmente la fruibilità, la vita utile residua, le eventuali spese di ripristino e adeguamento.

In considerazione delle peculiarità che contraddistinguono le vendite forzate, dovendo procedere alla liquidazione dei cespiti in tale ambito, i valori sono stati attribuiti anche in considerazione dei fattori di seguito riassunti:

- Assenza di prova;
- Assenza di garanzia;
- Oneri di smontaggio e trasporto;
- Ricondizionamento e messa in funzione;
- Esclusione di facilitazioni di pagamento.

A.01 - Targati (auto e moto)

Di tutti i targati non è possibile garantire che i mezzi siano stati sottoposti a revisione obbligatoria o abbiano necessità di manutenzione, di tale possibilità è già stato tenuto conto nella valutazione proposta.

Per i mezzi di trasporto il valore riportato nei prospetti in Appendice **TIENE conto** del costo della cancellazione dei gravami ad oggi conosciuti. **In fase di vendita occorrerà provvedere all'accertamento di eventuali iscrizioni la cui cancellazione sarà a carico dell'acquirente.**

Il valore di stima è sempre da intendersi IVA di legge inclusa.



A.02 - Attrezzature officina e carrozzeria: impianti, macchinari e attrezzature

Per quanto riguarda la funzionalità delle attrezzature si ritiene che la maggior parte di esse siano funzionanti, essendo state utilizzate con regolarità fino alla chiusura dell'attività così come riferito dal titolare.

Si fa presente che non è stato possibile verificare i dati di ogni singolo componente costituente gli impianti, inoltre non è stato nemmeno possibile verificare la presenza di marchiatura CE e di relative dichiarazioni di conformità che dovranno essere verificate a cura del futuro acquirente.

Anche se molto aleatoriamente nel valore si è cercato di considerare gli oneri di smontaggio, trasporto e montaggio con revisione relativa per la messa in funzione dei macchinari.

Il valore di stima è sempre da intendersi IVA di legge inclusa.

A.03 - Ricambi, accessori ed Utilities (vestiario, caschi, etc.)

Nel sito dove veniva svolta l'attività sono presenti accessori di magazzino, componentistica varia, ricambi e prodotti pronti per la vendita.

Il valore attribuito è stato valutato nello stato nel quale si trovano, considerando i prezzi correnti di listino dei beni pressoché dalle analoghe caratteristiche, opportunamente correlato e confrontato ove reperito, al costo storico di acquisto.

Le informazioni sono state mediate applicando una riduzione di sconto.

Si puntualizza che i beni sono stati inventariati dal personale dipendente.

Il valore di stima è sempre da intendersi IVA di legge inclusa.

A.04 – Arredi, attrezzature ufficio e complementi vari

Per quanto riguarda gli arredi e le attrezzature di ufficio (pc, scrivanie, sedie, armadi, scaffalature, etc) nonché i complementi di arredo vari, si relaziona che trattasi di arredo di ampia diffusione, seppur di commerciabilità limitata risulta adattabile in altre ambientazioni similari, rendendo preferibile ed appropriata la vendita in blocco.

Controllato visivamente lo stato di conservazione, anche se non è stato possibile verificarne di ognuno il corretto funzionamento né definirne lo stato ed il grado di usura, la stima viene redatta mediante attribuzione di un valore a corpo per ogni singola stanza.

Si precisa che i beni strumentali possono presentare varie problematiche, e non si è in grado di stabilire la loro funzionalità né la durata di vita attesa.

Non sono presenti categorie di mobili antichi e tappeti di valore.

Si puntualizza che i beni sono stati inventariati dal personale dipendente.



Nel valore **non sono stati** considerati gli oneri di smontaggio e trasporto.

Il valore di stima è sempre da intendersi IVA di legge inclusa.

A.05 – Beni immobili

Per la descrizione e valutazione dei beni immobili si rimanda completamente all'**Appendice A.05 – Consulenza estimativa beni immobili.**

VALORIZZAZIONE

Le quotazioni indicate nel presente elaborato vengono espresse singolarmente.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene in maniera tale da poter affrontare la possibilità di vendite parziali, e dove ciò non sia risultato possibile, riportando anche un prezzo complessivo in considerazione di un'eventuale cessione in blocco attribuendo un valore di mercato a corpo per una singola sottocategoria.

Il valore ottenuto è quello riportato nelle Appendici e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile, ma comunque contenuta entro il 20%.



RIEPILOGO

Tale procedura di valutazione, riferita alla **data odierna 31/03/2025**, origina tutti i prospetti riportati in appendice che costituiscono **parte integrante** della presente relazione.

- **Appendice A.01 – Prospetto Auto e Moto.**
- **Appendice A.02 – Prospetto Impianti, macchinari e attrezzature.**
- **Appendice A.03 – Prospetto Ricambi, accessori ed Utilities (vestiario, caschi, etc.).**
- **Appendice A.04 – Prospetto Arredi e attrezzature ufficio.**
- **Appendice A.05 – Consulenza estimativa beni immobili.**

ID	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE		VALORE DI STIMA COMPLESSIVO
Appendice A.01	Auto	Usate (5)	150.000,00 €	333.700,00 €
		Nuove (2)	24.000,00 €	
	Moto	Usate (13)	79.600,00 €	
		Nuove (25)	80.100,00 €	
Appendice A.02	Impianti, macchinari e attrezzature			135.280,00 €
Appendice A.03	Ricambi, accessori ed utilities	Accessori moto e varie	2.100,00	119.830,00 €
		Alpinestars	5.575,00	
		Archive	500,00	
		Husqvarna	9.200,00	
		Ksr	65,00	
		Ktm	4.050,00	
		Kymco	330,00	
		Merce varia	290,00	
		Mv agusta	210,00	
		Olio	7.850,00	
		Ricambi Ford	54.245,00	
		Ricambi Mazda	10.200,00	
		Ricambi vari	8.500,00	
Appendice A.04	Arredi, attrezzature ufficio, complementi vari			45.300,00 €
Appendice A.05	Beni immobili	Grottammare	3.753.800,00 €	4.072.800,00 €
		Ripatransone	319.000,00 €	

Fermo, 22/04/2025

Con osservanza
Ing. Ester Maria Rutili

Firmato Da: RUTILI ESTER MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e341575d7e9e842fb6f58ce37e03ed9



Appendice A.01	Auto e Moto		
	AUTO USATE		€ 150 000.00
	AUTO NUOVE		€ 24 000.00
	MOTO USATE		€ 79 600.00
	MOTO NUOVE		€ 80 100.00
			€ 333 700.00

Appendice A.02	Impianti, macchinari e attrezzature	
	Attrezzature	€ 135 280.00

Appendice A.03	Ricambi, accessori ed utilities	
	accessori moto e varie	€ 2 100.00
	alpinestars	€ 5 575.00
	archive	€ 500.00
	husqvarna	€ 9 200.00
	ksr	€ 65.00
	ktm	€ 4 050.00
	kymco	€ 330.00
	merce varia	€ 290.00
	mv agusta	€ 210.00
	olio	€ 7 850.00
	ricambi ford	€ 54 245.00
	ricambi mazda	€ 10 200.00
	ricambi vari	€ 8 500.00
	vgi ricambi	€ 16 715.00
		€ 119 830.00

Appendice A.04	Arredi, attrezzature ufficio, complementi vari	
	Arredi, attrezzature ufficio	€ 45 300.00

Appendice A.05	Beni immobili	
	Comune di Grottammare	€ 3 753 800.00
	Comne di Ripatransone	€ 319 000.00
		€ 4 072 800.00

TOTALE		€ 4 706 910.00
---------------	--	-----------------------

