



---

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

---

# PERIZIA

## RELAZIONE TECNICA

---

***FALLIMENTO N. 11/2020 R.F.***

**IL GIUDICE DELEGATO**

*dott. ssa Adele Foresta*

**CURATRICE FALLIMENTARE**

*avv. Rosellina Mendicino*

**COADIUTORE TECNICO**

*arch. Carla Isabella*

---



## TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

**Oggetto: FALLIMENTO** [REDACTED]  
[REDACTED] - **N.**  
**11/2020 R.F.” - TRIBUNALE DI**  
**LAMEZIA TERME**

**Giudice Delegato:** *dott.ssa ADELE FORESTA*

**Curatore Fallimentare:** *Avv. Rosellina MENDICINO*

**Coadiutore Stimatore:** *arch. Carla ISABELLA*

### **VALUTAZIONE COMPENDIO MOBILIARE DELLA SOCIETA' FALLITA**

#### QUESITI

In data 06/10/2020, il curatore fallimentare, avv. Rosellina Mendicino, giusta autorizzazione del G.D. dott.ssa Adele Foresta, nominava la scrivente Carla arch. ISABELLA, quale coadiutore tecnico nel Fallimento N. 11/2020 iscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme (CZ), al fine di procedere alla determinazione del valore economico del compendio immobiliare ascrivibile alla ditta fallita.

#### PREMESSA

In data 06/10/2020, il curatore fallimentare, avv. Rosellina Mendicino, giusta autorizzazione del G.D. dott.ssa Adele Foresta, nominava la scrivente Carla arch. ISABELLA, quale coadiutore tecnico nel Fallimento N. 11/2020 iscritto presso il Tribunale di Lamezia Terme (CZ), al fine di procedere alla determinazione del valore economico del compendio immobiliare ascrivibile alla ditta fallita.

### **PREMESSA**

---

Allo scopo di rispondere con precisione ai quesiti posti, si è reso necessario assistere alle operazioni di inventario alla costante presenza del cancelliere sig. Michele Albanese e del curatore, avv. Rosellina Mendicino, durante il quale si schedavano arredi, attrezzature e macchinari, oggetto di valutazione.

I beni da inventariare e stimare sono collocati in due stabilimenti differenti; I primi collocati nella sede legale ed operativa della società fallita sita in Lamezia Terme, zona industriale Area Ex Sir, comparto 11; il secondo luogo dove sono stati inventariati beni si trova in Belcastro(CZ), località Magliacane in un immobile di altra società.

Il giorno 6 ottobre 2020, alle ore 14:00, iniziando dalla zona industriale, area Ex Sir, di Lamezia Terme, si provvedeva alla visione, rilievo, censimento ed analisi delle attrezzature custodite in loco.

Erano presenti il curatore del fallimento, avvocato Rosellina Mendicino, coadiuvato dal proprio collaboratore avvocato Andrea Cartella, il signor Michele Albanese, cancelliere addetto del Tribunale

di Lamezia Terme, il signor ██████████, Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Fallita, la sottoscritta arch. Carla Isabella, tecnico estimatore nominato dall'ufficio, coadiuvata dai personali collaboratori Ing. Ottaviano Ferrieri e geom. Giovanni Marco Gualtieri. Erano presenti altresì i legali dei creditori "██████████", "██████████", "██████████" e "██████████" quale proprietaria della porzione di immobile occupato dalla società fallita. Sui luoghi si eseguiva una ricognizione completa del compendio mobiliare oggetto di valutazione e si scattavano una serie di fotogrammi che documentavano e cristallizzavano la situazione permettendo di effettuare un riscontro puntuale.

Per completare la ricognizione dei beni acquisiti al fallimento si rendeva necessario effettuare un altro sopralluogo in Belcastro(CZ), località Magliacane; i beni mobili risultavano essere custoditi nel capannone di proprietà della ditta "██████████". In data 27/10/2020 la sottoscritta, in accordo con il curatore del fallimento, avv. Rosellina Mendicino, si recava in Belcastro per visionare la cella frigorifera smontata, costituita da pannelli della misura di circa millecinquecento metri quadri. Sul posto erano presenti l'avv. Rosellina Mendicino, curatore del fallimento in oggetto n. 11/2020 R.F., l'avv. Maria Vittoria Barbieri, Custode giudiziario della procedura espropriativa 89/2019 pendente presso il Tribunale di Catanzaro e facente capo alla "██████████" srl, che ospita i beni mobili risalenti al fallimento, l'ing. Ottaviano Ferrieri personale collaboratore della scrivente e la sottoscritta. Nel capannone si rinvenivano i beni

descritti ovvero i pannelli e gli accessori atti a comporre una cella di grandi dimensioni, sprovvista di motore e si procedeva all'inventario degli stessi.

Alle ore 11,50, dopo aver svolto le operazioni tecniche ritenute necessarie, si terminava il sopralluogo.

Completati tutti i riscontri, verifiche accertamenti e confronti si espongono di seguito i risultati della consulenza.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

---

La massa mobiliare, in maggiore consistenza, si colloca all'interno di un capannone industriale sito nella zona industriale "Ex Sir" di Lamezia Terme (CZ); la restante parte, invece, è custodita all'interno di un immobile ubicato in località Magliacane, nel Comune di Belcastro (CZ).

I beni mobili inventariati (*si rimanda all'inventario e alle specifiche schede tecniche per il censimento puntuale*) sono principalmente attrezzature, accessori ed arredi, riconducibili ad attività di stoccaggio di prodotti alimentari e surgelati, e successivo servizio logistico relativo alla distribuzione della merce medesima.

Il capannone, ove sono allocati i beni ascrivibili alla procedura fallimentare in oggetto, risulta collocato all'interno dell'area industriale "Ex Sir" di Lamezia Terme (CZ). Il capannone, descritto sinteticamente al fine di individuare i beni mobili rinvenuti nelle varie zone, si compone complessivamente di quattro settori, di seguito descritti:

- zona Est: locali uffici distribuiti su due livelli, e collegati internamente mediante scala interna;

- zona centrale: suddivisa in due aree e destinata alla conservazione di prodotti alimentari; la stessa si sviluppa su un unico livello, con apposite aperture al lato Sud, necessarie per le operazioni di carico e scarico della merce;

- zona Ovest: trattasi di un'area di consistenza simile alla zona centrale, ma che risulta appositamente isolata dal punto di vista termico, nonché dotata di apposito impianto di climatizzazione in grado di offrire basse temperature, necessarie alla conservazione dei prodotti surgelati.

Nella "zona Est", trova collocazione svariata attrezzatura di tipo informatico, quale workstation, schermi, tastiere, mouse, fotocopiatrici, nonché materiale di cancelleria e vari arredi per ufficio.

Nella zona centrale e nel settore occidentale, invece, sono depositati numerosi bancali in legno, plastica di diversa consistenza, nonché di contenitori in plastica, accessori elettrici, quali batterie e gruppi di continuità, e da mezzi preposti allo spostamento in sito della merce.

L'intera struttura, altresì, è dotata di impianto di videosorveglianza.

Come relazionato in precedenza, una porzione di beni mobili, è collocata all'interno di un immobile ubicato in località Magliacane, nel Comune di Belcastro (CZ).

Nello specifico si tratta di un allestimento per cella frigorifera,



revisioni obbligatorie, ma anche di ogni cittadino.

L'accesso al database che unisce le informazioni tra la targa del veicolo e il suo proprietario/intestatario è del tutto legale in quanto - essendo queste informazioni custodite in un Registro Pubblico - chiunque abbia interesse può richiedere ed ottenere i dati e le informazioni relative a qualsiasi veicolo iscritto sulla base della indicazione del numero di targa.

Per farlo è necessaria la cosiddetta 'visura' al PRA che si ottiene attraverso il sito dell'Automobile Club d'Italia che è il gestore del Pubblico Registro Automobilistico (PRA).

Come previsto dalle norme del Codice Civile nel PRA sono effettuate le prime iscrizioni, le trascrizioni e le annotazioni relative agli autoveicoli, ai motoveicoli e ai rimorchi, in quanto "beni mobili registrati", secondo le norme previste dal codice civile.

Il documento di visura PRA per targa contiene:

- i dati anagrafici del proprietario (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza), in caso di persona fisica;
- la ragione sociale e la sede aziendale del proprietario, in caso di persona giuridica;
- i dati tecnici del veicolo (marca, modello, cilindrata, numero di telaio, cavalli, uso previsto, ecc.);
- la data dell'atto di vendita e quella di presentazione della trascrizione al PRA;
- l'eventuale presenza di ipoteche o fermi amministrativi;
- i dati anagrafici del conducente, in caso di veicolo in leasing.







Non rilasciato documento a seguito dell'ultima formalità

Non risultano iscritte ipoteche/privilegi

Ispezione del 25/11/2020 16:17:18

**Di fatto, quindi, le ispezioni hanno dimostrato in modo incontrovertibile che prima dell'annotazione del Fallimento, esistevano i seguenti gravami:**

**LANCIA Y - [REDACTED]:**

**1) Provvedimento di fermo Amministrativo del 25/02/2020.**

## **CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI REGISTRATI**

In sede di stima, la sottoscritta si è attenuta a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo comparativo o del mercato:** basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente vendita.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato, è stato considerato il prezzo di acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il valore disponibile sul mercato.

- **Metodo del Costo:** che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Tale valore viene diminuito tenuto conto di vari fattori, fra i

quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale/tecnologica, l'eventuale necessità di mantenere/ripristinare alcune attrezzature visivamente in un generale stato di non ottimale conservazione, nonché il progressivo deperimento di alcuni beni non sufficientemente conservati.

Nello stimare il valore dei beni mobili con il metodo del costo, la sottoscritta, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- c) il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica;
- d) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- e) il deprezzamento del valore economico del bene.

Le principali cause che determinano il deprezzamento del bene, sono:

- l'uso;
- gli agenti fisici naturali;
- l'obsolescenza.

L'uso di un bene provoca una diminuzione dell'efficienza del bene: il deprezzamento determinato da questa causa è la normale utilizzazione del bene stesso.

Gli agenti fisici naturali, sono un insieme di cause quali: clima, inquinamento ed esposizione che concorrono al logorio fisico del bene.



nel settore si è determinato il probabile valore. Dalle ricerche effettuate sono stati ricavati i seguenti prezzi (variabili) allegati nell'elaborato "elementi di riscontro" (*vedi annunci allegati*).

Gli annunci selezionati sono quasi tutti provenienti da operatori professionali, con garanzia di almeno un anno (trattandosi di vendite effettuate da concessionari a privati) (*in allegato "scan" annunci online*).


Il prezzo ritenuto congruo ed idoneo da attribuire ai mezzi oggetto di valutazione, a parere della sottoscritta deve necessariamente tendere al minimo, con una ulteriore decurtazione per tenere conto di vizi occulti, mancanza di garanzia e di controlli specifici.

Bisogna, infatti, ribadire che la sottoscritta non ha avuto modo di verificare il corretto funzionamento dell'autovettura; le dichiarazioni della ditta fallita, altresì, hanno chiarito detto aspetto, enunciando il regolare funzionamento della medesima e dei relativi impianti.

Necessita, pertanto, ridurre sensibilmente i valori sopra indicati mediante una decurtazione che tenga conto dei possibili vizi o danni attribuibili ai veicoli indagati.

In particolare, per l'autovettura ricadente nel monte immobiliare fallito, è stato formato un Lotto di vendita indipendente, in considerazione della vetustà del bene medesimo e della possibile appetibilità sul mercato:

<b>LOTTO 7</b> (per l'attribuzione del numero d'ordine, vedi in seguito)						
<b>N.</b>	<b>Q.TA'</b>	<b>DESCRIZIONE ARTICOLO</b>	<b>ANNO</b>	<b>MARCA</b>	<b>TARGA</b>	<b>STATO</b>

44	1	<b>Lancia Y - anno 2009 - carburante benzina - Km 141.928</b>	30/04/2009	LANCIA		marciante
----	---	---	------------	--------	---	-----------

### *Formazione dei lotti di vendita*

Nella formazione dei restanti lotti, la sottoscritta, ha ritenuto di raggruppare il materiale per attinenza e per possibilità ed appetibilità di vendita.

Come detto, per alcuni articoli (come meglio specificato in ogni scheda tecnica) non si è al massimo della potenzialità, principalmente per la vetustà dei beni e per lo stato d'uso.

Si sono formati, in particolare, N. 9 Lotti omogenei che compongono l'intera massa mobiliare della società fallita:

- 1) **LOTTO 1:** Costituito da svariata attrezzatura di tipo informatico (workstation, schermi, tastiere, mouse, fotocopiatrici), versanti in uno stato conservativo precario - *Lamezia Terme, zona industriale "Ex Sir"*;
- 2) **LOTTO 2:** Costituito da numerosi bancali in legno, plastica di diversa consistenza, nonché di contenitori in plastica - *Lamezia Terme, zona industriale "Ex Sir"*;
- 3) **LOTTO 3:** Costituito da materiale di cancelleria - *Lamezia Terme, zona industriale "Ex Sir"*;

- 4) **LOTTO 4:** Costituito esclusivamente da un mezzo meccanico, utilizzato per lo spostamento di bancali in sito – *Lamezia Terme, zona industriale “Ex Sir”;*
- 5) **LOTTO 5:** Costituito da accessori "elettrici" – *Lamezia Terme, zona industriale “Ex Sir”;*
- 6) **LOTTO 6:** Costituito da vari arredi per ufficio – *Lamezia Terme, zona industriale “Ex Sir”;*
- 7) **LOTTO 7:** Costituito esclusivamente da un'autovettura per il trasporto di persone ad uso proprio– *Lamezia Terme, zona industriale “Ex Sir”;*
- 8) **LOTTO 8:** Costituito da un allestimento per cella frigorifera, allo stato smontato e versante in condizioni conservative precarie – *Belcastro, località Magliacane;*
- 9) **LOTTO 9:** Costituito da accessori di videosorveglianza (telecamere, sensori, allarmi) – *Lamezia Terme, zona industriale “Ex Sir”.*

### *Probabile Valore di Mercato*

Il metodo estimativo che si intende adottare per determinare il



più probabile valore del monte mobiliare ascrivibile al Fallimento in oggetto, è quello sintetico comparativo, il quale consiste nel ricercare il probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine confrontandolo con altri simili (o perfettamente identici) presenti sul libero mercato.

Nel caso in esame, però, ci si trova dinanzi a delle stime che presentano diversi gradi di complessità; se alcuni beni mobili oggetto di valutazione sono stati confrontati con beni simili nuovi o usati posti in vendita, o compravenduti recentemente, per altri articoli si è dovuto fare riferimento ad un probabile valore di mercato dei pezzi di ricambio (usati), al costo della manodopera, al valore residuale del bene in funzione degli elementi effettivamente funzionanti.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli oggetti in esame, quindi, si è fatto ricorso ad una ricerca di beni simili nuovi o usati posti in vendita, o compravenduti recentemente; dall'indagine condotta sono scaturiti, pertanto, i probabili valori di mercato di ogni singola attrezzatura, macchinario o bene mobile che costituisce il compendio in esame.

La scelta è stata condotta sulla base dei dati disponibili/reperibili e della tipologia di macchinario:

a. indagine di mercato per conoscere il valore commerciale del bene usato: l'indagine è stata svolta contattando gli operatori che effettuano la compravendita di tali beni nel territorio regionale, nazionale ed europeo, attraverso la consultazione di riviste specializzate di settore e dei diversi siti internet dedicati alla

compravendita dell'usato. Un esempio dell'applicabilità di tale approccio è la valutazione commerciale degli autoveicoli aziendali, per i quali è facilmente reperibile nelle riviste specializzate e ufficialmente riconosciute il valore commerciale dell'usato: *es. quattroruote, etc.*

In maniera analoga si possono valutare diverse macchine ed attrezzature impiegate per le quali, esiste una casistica significativa di compravendite sul mercato dell'usato.

Spesso un'indicazione sulla valutazione commerciale del macchinario usato viene fornita direttamente dalla casa costruttrice.

Nel caso in esame, ed in particolare per i beni smontati (o per le parti), i valori di mercato - individuati attraverso l'indagine precedentemente descritta - sono stati ridotti in maniera significativa proprio per tenere conto del fatto che di tali macchinari non si conoscono le reali condizioni d'uso e manutenzione e che, quindi, necessitano di una verifica generale, da parte di un tecnico specializzato o della casa costruttrice.

b. determinazione del valore commerciale del bene usato a partire dal prezzo attuale del bene nuovo: prendendo a base il prezzo attuale del bene nuovo fornito direttamente dalla casa costruttrice, devono essere decurtati tutti gli elementi di svalutazione dovuti alla senescenza, obsolescenza, interventi di messa a norma richiesti dalla normativa di sicurezza o i costi dovuti ad interventi di verifica e manutenzione di un tecnico specializzato o della casa costruttrice.

Più in dettaglio, il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale, prende in considerazione tutti i parametri

significativi che concorrono nella determinazione del valore.

La formula utilizzata nel calcolo è la seguente:

$$(V_{att} * D_{sen} * D_{obs}) - C_{sic} = V_c$$

Dove:

$V_{att}$ : valore corrente del macchinario nuovo o di macchinari funzionalmente analoghi;

$D_{sen}$ : coefficiente di deprezzamento per senescenza;

$D_{obs}$ : coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

$C_{sic}$ : costi per la messa a norma, per sostenere gli interventi di revisione / manutenzione e per la verifica del macchinario da parte di tecnico specializzato (ad esempio della casa costruttrice);

$V_c$ : valore commerciale del macchinario usato e così come rinvenuto in azienda.

Si analizzano, di seguito, in maniera dettagliata il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione.

- valore attuale del macchinario nuovo

È il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario o di macchinari dalle caratteristiche tecniche e funzionali equivalenti.

Il valore di mercato del macchinario nuovo è un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche.

Diventa, invece, un dato stimato se il macchinario non è più in produzione.

In questa ipotesi, il valore è stato determinato attraverso i seguenti approcci:

1. indagine per l'individuazione dei prezzi attuali di macchinari funzionalmente analoghi;

2. ricerca del prezzo storico dall'analisi dei listini di vendita del tempo, forniti dalle case costruttrici o dai rivenditori, o dalle fatture di acquisto (nel presente caso non sono state trovate le fatture di acquisto dei macchinari oggetto della perizia). Tale prezzo storico del macchinario nuovo è stato rivalutato attraverso il processo di attualizzazione.

- coefficiente di deprezzamento per senescenza

Questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico.

Per la sua determinazione si deve prima di tutto stimare il tempo di vita utile.

Il parametro dipende da molteplici fattori:

1. condizioni di esercizio;
2. fattore di servizio;
3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
4. complessità tecnologica;
5. fattori ambientali esterni;
6. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.

È evidente che non è stato possibile verificare l'azione di tutti i fattori sopra indicati, in particolar modo il secondo ed il terzo.

Inoltre, in base alle sole ispezioni visive, si è potuto appurare

esclusivamente se i macchinari presentano parti meccaniche danneggiate, lo stato dei dispositivi di comando, ma non si è potuto verificare la reale efficienza di funzionamento ed affidabilità degli stessi.

Per tutti i macchinari è stata quindi rappresentata la necessità di effettuare una verifica e revisione completa da parte della casa costruttrice.

In base alle indicazioni raccolte dalla sottoscritta presso le case costruttrici o nella letteratura di settore, possono essere attribuiti per i macchinari oggetto della presente perizia tempi di vita utile comprese tra 20 ed i 25 anni.

I tempi di vita minori sono attribuiti ai macchinari soggetti a condizioni di lavoro gravose, a fattori di processo aggressivi e sporcanti, che comportano manutenzioni periodiche frequenti.

I tempi di vita maggiori sono invece attribuiti ai macchinari soggetti a condizioni di lavoro poco gravose, a fattori di processo non aggressivi e sporcanti o che - per costruzione, condizioni di lavoro e manutenzione - sono progettati per operare per tempi di vita notevoli.

Per tener conto di tutti quelli che sono i benefit derivanti dall'acquisto di un macchinario nuovo - come la prima messa in servizio con i collaudi ed i performance test in presenza dei tecnici della casa costruttrice o, ancora, la garanzia fornita dal costruttore sul macchinario nuovo - si considera per il primo anno di vita un deprezzamento complessivo del 25%, indipendentemente dalla

tipologia di macchinario considerato.

Dal secondo anno in poi, e durante tutto il periodo di vita utile del macchinario, si considera un tasso di deprezzamento per senescenza costante.

- coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

Questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico.

Per la sua determinazione si deve, anzitutto, verificare se il macchinario sia ancora in produzione ovvero, in caso negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello.

In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio, necessari per le successive manutenzioni.

Se il macchinario è ancora in produzione, senza che la casa produttrice abbia apportato modifiche, si attribuisce un valore unitario al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.

Ove le modifiche vi siano state - ma non siano sostanziali, ed i pezzi di ricambio siano garantiti sul mercato - il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza si riduce progressivamente in funzione dell'entità delle modifiche.

Da ultimo, ove le modifiche siano sostanziali e tali da definire il bene come tecnologicamente superato ed in assenza di disponibilità dei pezzi di ricambio, potrebbe essere attribuito un valore positivo al macchinario solo ove si ipotizzi che lo stesso sia venduto per ottenere pezzi di ricambio.

- costi per la sanatoria delle irregolarità riscontrate

Sono tutti quei costi stimati per la sanatoria delle irregolarità riscontrate sotto gli aspetti della mancata rispondenza alla normativa di sicurezza dei macchinari, per sostenere gli interventi di revisione o manutenzione straordinaria dovuti al lungo fermo del macchinario, al ripristino di parti danneggiate/non funzionanti ed infine, quando necessaria, per la verifica da parte di un tecnico qualificato proveniente dalla casa costruttrice o da ditta specializzata.

- valore commerciale del macchinario nello stato in cui si trova

Dati o stimati tutti i precedenti parametri (utilizzando la formula iniziale) si valuta il valore commerciale dei macchinari usati nello stato in cui si trovano attualmente.

Tali valori (come quelli precedentemente descritti) sono riportati nelle singole schede facenti parte degli allegati.

Applicando le metodologie sopra esposte, di seguito si riepilogano i beni mobili oggetto della presente perizia, con indicazione del numero progressivo delle schede di dettaglio (presenti negli allegati alla presente relazione), breve descrizione del macchinario o attrezzatura (con indicazione della marca, modello, anno di costruzione) e valore commerciale del bene nello stato in cui si trova.

**APPROFONDIMENTO SU PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO**

Tenuto conto di tutti gli aspetti sopra esposti, si è affrontato il procedimento estimativo, seguendo una metodologia con valenza

scientifica.

Per essere definito tale, ed avere un effettivo riscontro su quelli che sono gli aspetti da valutare nel mercato mobiliare, si devono imporre dei parametri assoluti (che si spiegheranno di seguito) per ottenere una valutazione che sia obiettiva e realmente trasparente sullo stato di fatto, l'usura, la vita utile e la reimpiegabilità effettiva di un bene.

I beni mobili facenti parte della massa mobiliare fallita, sono stati raggruppati, come detto, in N. 9 Lotti di vendita; al fine di rendere nitido il procedimento di stima adottato, si espongono a seguire, dettagliatamente le procedure scientifiche adottate per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'elaborato "**inventario con stima**" (in allegato) si compone di tre colonne:

- I.** la prima "**STATO DI FATTO DEI BENI MOBILI**" rappresenta l'elenco (da inventario) dei beni catalogati, specificando le informazioni salienti stabilite in occasione dei sopralluoghi;
- II.** la seconda colonna "**VALUTAZIONE MOBILIARE**" rappresenta la valutazione economica dei beni secondo i prezzi di mercato, la tabella, si compone di:
  - o una parte **(verde)** nella quale sono stati esposti i prezzi degli elementi di riscontro (relativi a beni del tutto simili a quelli oggetto di stima – che saranno allegati in coda);
  - o una parte **(arancio)** che rappresenta il "metro di misura" ovvero quei parametri assoluti suddetti, secondo cui si è



"aggiustato" il prezzo, tale metodo, si basa sui cosiddetti "coefficienti di omogeneizzazione".

Posto che gli elementi di riscontro rinvenuti, sono simili al bene ma hanno qualità che si differenziano, al fine di stabilire un prezzo congruo, che rappresenti l'effettivo valore di mercato, si è proceduto nel modo seguente:

- ❖ preso l'elemento da stimare, si è assegnato un punteggio (coefficiente di omogeneizzazione) valutandolo rispetto all'elemento di riscontro e considerando:
  - *lo stato di fatto;*
  - *la qualità rispetto l'elemento di riscontro;*
  - *il possibile reimpiego;*
- ❖ si è stabilito un prezzo di mercato che tenesse conto dell'effettivo stato del bene mobile. Si precisa che, alcuni beni hanno scarsa appetibilità sul mercato dell'usato per cui si è partiti dal prezzo di acquisto a nuovo come sopra ampiamente argomentato.

**III.** La terza ed ultima colonna **"AGGIUSTAMENTO DEL PREZZO"** rappresenta il prezzo finale del bene ovvero con la detrazione del costo di smontaggio per stabilirne il valore netto.

La suddivisione in lotti è evidente dalla diversa colorazione delle caselle degli elementi appartenenti allo stesso lotto di vendita.

### *Beni mobili appartenenti ai lotti con relativo valore stimato*

## Lotto 1

Costituito da svariata attrezzatura di tipo informatico (workstation, schermi, tastiere, mouse, fotocopiatrici), versanti in uno stato conservativo precario					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
1	1	Laptop "Samsung - N150 Plus", completo di caricabatterie	€ 29,07	€ 0,00	€ 29,07
2	1	PC "Acer"	€ 19,60	€ 0,00	€ 19,60
3	2	Schermo per PC "Acer"	€ 115,19	€ 0,00	€ 115,19
4	1	Tastiera per PC "Dell"	€ 3,37	€ 0,00	€ 3,37
5	2	Mouse per PC "Logitech"	€ 4,53	€ 0,00	€ 4,53
6	1	Armadio tipo "RACK"	€ 234,05	€ 0,00	€ 234,05
7	1	Switch "Cisco system catalyst 2950"	€ 28,15	€ 0,00	€ 28,15
8	1	Switch "Netgear prosafe" a 24 porte gigabyte	€ 57,12	€ 0,00	€ 57,12
9	2	Switch tipo "CCS - cat. 6	€ 79,32	€ 0,00	€ 79,32
10	1	Switch tipo "CCS - data e voice patchpanel	€ 22,14	€ 0,00	€ 22,14
11	1	SonicWall TZ170 (piattaforma di sicurezza totale ideale per reti di piccole dimensioni)	€ 341,60	€ 0,00	€ 341,60
12	1	Workstation "IBM - System x3200 M3"	€ 37,33	€ 0,00	€ 37,33
13	1	Workstation "Hp - Proliant ml 150"	€ 88,67	€ 0,00	€ 88,67
14	1	Tastiera per PC "IBM"	€ 9,18	€ 0,00	€ 9,18
15	2	Tastiera per PC "Logitech"	€ 37,32	€ 0,00	€ 37,32
16	1	Centralino telefonico Echo 3Zs	€ 63,93	€ 0,00	€ 63,93
17	2	Schermo per PC "Samsung" (21 pollici)	€ 106,03	€ 0,00	€ 106,03
18	1	Schermo per PC "Lenovo" (19 pollici)	€ 38,42	€ 0,00	€ 38,42
19	1	Stampante "Xerox Phaser 3330"	€ 93,47	€ 0,00	€ 93,47
20	1	Notebook "Lenovo B50-10" - model name 80QR	€ 103,83	€ 0,00	€ 103,83
21	1	Fotocopiatrice "Konica minolta - bizhub c452"	€ 546,33	€ 0,00	€ 546,33
22	1	Lettrici code "Meteor"	€ 28,82	€ 0,00	€ 28,82
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>2.087,47</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>50,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>2.000,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 2

Costituito da numerosi bancali in legno, plastica di diversa consistenza, nonché di contenitori in plastica					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					

PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
23	834	Pedane in legno (tipo EPAL - EUR) H= 14 cm	€ 10,21	€ 0,00	€ 8.517,92
24	34	Pedane in legno H= 10 cm	€ 6,50	€ 0,00	€ 221,14
25	4	Pedane in plastica	€ 10,56	€ 0,00	€ 42,24
26	7	Contenitori in plastica	€ 12,05	€ 0,00	€ 84,33
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>8.865,63</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>100,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>8.750,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

### Lotto 3

Costituito da svariata attrezzatura di tipo informatico (workstation, schermi, tastiere, mouse, fotocopiatrici), versanti in uno stato conservativo precario					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
27	10	Confezione di carta formato A4 "Top class" (5 risme per confezione)	€ 34,67	€ 0,00	€ 350,00
28	3	Film estendibile manuale per imballaggi (6 rotoli per confezione)	€ 19,60	€ 0,00	€ 75,00
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>425,00</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>0,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>400,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

### Lotto 4

Costituito esclusivamente da un mezzo meccanico, utilizzato per lo spostamento di bancali in sito					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					

PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
29	1	Transpallet manuale "Ufter Pramact" (Kg 2200)	€ 230,10	€ 0,00	€ 230,10
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>230,10</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>0,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>230,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 5

Costituito da accessori "elettrici"					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
30	3	Gruppo di continuità "UPS 2 APC BACK-UPS CS 550"	€ 74,00	€ 0,00	€ 220,00
31	1	Carrello porta attrezzi a 5 cassetti - marca Beta (allo stato attuale è stato adattato a gruppo di continuità, a 5 batterie)	€ 533,05	€ 20,00	€ 530,00
32	1	Gruppo di continuità "D'Link - mod. DNS 323"	€ 100,00	€ 0,00	€ 100,00
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>850,00</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>20,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>830,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 6

Costituito da vari arredi per ufficio					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					

PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
33		Mobiletto in legno compresso a due ante	€ 166,48	€ 0,00	€ 665,00
34		Armadietto metallico a 1 ante	€ 125,17	€ 0,00	€ 500,00
35		Cassettiera a 3 scompartimenti	€ 135,02	€ 0,00	€ 135,00
36		Scrivania in legno e metallo	€ 200,16	€ 0,00	€ 200,00
37		Scrivania in legno e metallo	€ 63,80	€ 0,00	€ 125,00
38		Carrello porta PC metallico	€ 12,39	€ 0,00	€ 10,00
39		Schedario in materiale plastico	€ 12,72	€ 0,00	€ 10,00
40		Armadio in legno a 4 ante	€ 332,50	€ 0,00	€ 330,00
41		Scrivania a "L" componibile, in legno precompresso, composta da: 1° pezzo (60x110); 2° pezzo (180x80); angoliera (30x80); cassettiera a 3 scompartimenti (45x55x55)	€ 266,84	€ 0,00	€ 530,00
42		Armadio in legno a 4 ante	€ 265,68	€ 0,00	€ 530,00
43		Pattumiera mobile per la raccolta differenziata dei rifiuti	€ 26,99	€ 0,00	€ 80,00
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>3.115,00</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>10,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>3.000,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 7

Costituito esclusivamente da un'autovettura per il trasporto di persone ad uso proprio					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
44	1	Lancia Y - anno 2009 - carburante benzina - Km 141.928	€ 2.480,00	€ 0,00	€ 2.500,00
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>2.500,00</b>
<b>COSTI AMMINISTRATIVI</b>			€		<b>1.000,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>1500,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 8

Costituito da un allestimento per cella frigorifera, allo stato smontato e versante in condizioni conservative precarie					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
45	1	Cella frigorifera (allo stato smontata) composta da: pannelli coibentati (di dimensioni varie), porte complete con sistema di apertura, sistema di trascinamento porta, Tubi coibentati (diametro 17 cm), Raccorderia varia, terminali, Serbatoio liquido refrigerante a conduttura metallica	€ 30.000,00	€ 1.000,00	€ 30.000,00
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>30.000,00</b>
<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>			€		<b>1.000,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>			€		<b>29.000,00</b>

\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);

## Lotto 9

Costituito da accessori di videosorveglianza (telecamere, sensori, allarmi)					
<b>BENI MOBILI - ZONA INDUSTRIALE EX SIR</b>					
PROGRESSIVO INVENTARIO	QUANTITA'	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	SMONTAGGIO, CARICO E TRASPORTO (a carico dell'aggiudicatario)	TOTALE
46	3	Unità periferica radio "SICEP - mod IRS-88"	€ 50,00	€ 0,00	€ 35,00
47	1	Centrale allarme antifurto "Bentel Security"	€ 289,69	€ 0,00	€ 135,00
48	1	DVR "Extravision" a 16 canali	€ 289,00	€ 0,00	€ 150,00
49		Monitor "LG" (19 pollici)	€ 78,73	€ 0,00	€ 40,00
50		Telecamere esterne da videosorveglianza	€ 81,31	€ 0,00	€ 550,00
51		Sensori allarme	<b>VALORE CALCOLATO CON VOCE N. 47 (cfr. SCHEDA TECNICA ALLEGATA)</b>		
<b>TOTALE INTERO LOTTO</b>			€		<b>910,00</b>

<b>COSTO SMONTAGGIO INTERO LOTTO</b>	€	<b>50,00</b>
<b>TOTALE INTERO LOTTO VALORE ARROTONDATO</b>	€	<b>850,00</b>

*\*PER MAGGIORI INFORMAZIONI, CONSULTARE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (le voci evidenziate hanno una scheda singola) - (vedi schede tecniche allegate);*

A corredo della presente relazione sono presenti le schede riassuntive, una per ogni bene mobile, attrezzatura o macchinario oggetto di valutazione che contiene i fotogrammi più rappresentativi, le informazioni pregnanti, il costo ipotizzato di smontaggio (ove necessario) ed il valore probabile di mercato.

Il repertorio fotografico mostra in modo certo ed incontrovertibile lo stato dell'arte dei beni, il livello di conservazione e la consistenza.

Inoltre, sono allegati alla presente le "visure PRA" dei beni mobili registrati.

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lamezia terme

IL TECNICO  
*Carla Isabella*