

RELAZIONE ESTIMATIVA DI BENI MOBILI E IMMOBILI



PREMESSA

Lo scrivente Arch. Carlo Mutignani, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di L'Aquila al n. 67, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di L'Aquila, è stato incaricato, in data 21/12/2019, dal Giudice Delegato Dott. Stefano Iannaccone, di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato attuale, di beni mobili e immobili relativi al fallimento ** omissis** di L'Aquila.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver acquisito la documentazione tecnica e amministrativa necessaria e dopo aver effettuato gli indispensabili sopralluoghi di rito sui beni oggetto di stima, il sottoscritto ha proceduto alla stesura del presente atto tecnico-estimativo.

Nella presente relazione il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani e/o esteri.

1. CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE DI CANTIERE

Le attrezzature in utilizzo a una ditta di costruzioni edili sono così raggruppabili:

- attrezzature portatili: trapani portatili, avvitatori, molatrici, demolitori;
- attrezzature di sollevamento e movimento terra: bobcat, gru, escavatori, ecc.;
- attrezzature ausiliarie: container di cantiere, banchi di lavoro, scaffalature, pallet stoccaggio materiali, contenitori metallici per materiali, rastrelliere, ecc.

Nel caso in oggetto, la valutazione delle attrezzature si è fondata sull'analisi delle caratteristiche tecniche delle stesse, sullo stato di conservazione e sull'effettiva possibilità di ricollocamento sul mercato.

CRITERIO DI STIMA PER VALUTAZIONE DEI MACCHINARI

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione del valore dei macchinari periziati, si è tenuto conto dei seguenti criteri:

- univoca identificazione;
- vetustà;
- costo storico;

- vita utile;
- ammortamento;
- obsolescenza più o meno spinta in funzione della tipologia del bene;
- andamento del mercato dell'usato e del nuovo per ciascuna tipologia di bene ricavato da listini specifici;
- funzionamento o meno (per quanto concerne macchinari ed impianti tecnologici, mediante prove di accensione dei quadri di linea o bordo macchina);
- custodia in area esterna (es. piazzale pavimentato o terreno di pertinenza di stabilimento, area di cantiere, area esterna non identificata) o all'interno di immobile (es. stabilimento industriale, deposito, ufficio, ecc.);
- stato di conservazione (ottimo, buono, discreto, mediocre, pessimo, stato di abbandono);
- eventuale assenza di parte della componentistica;
- presenza, integrità e funzionalità dei dispositivi di sicurezza;
- eventuale presenza di danneggiamenti alla componentistica meccanica o all'impiantistica elettrica, oleodinamica, pneumatica di alimentazione;
- installazione in linea di produzione o modalità di funzionamento in autonomia;
- ore di funzionamento (es. per macchine operatrici ed attrezzature di sollevamento).

L'aspetto vetustà è stato inoltre considerato tramite applicazione di coefficienti demoltiplicativi rispetto al costo storico, calibrati in funzione della tipologia del bene.

La scorta delle esperienze professionali fin qui maturate e la particolare conoscenza dei beni oggetto della presente perizia, portano a determinare i seguenti valori di vita utile:

MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO	5 anni
ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO E DI MOVIMENTO TERRA	15 anni
SCAFFALATURE E SIMILI	15 anni
IMPIANTI TECNOLOGICI (ARIA COMPRESSA, REFRIGERAZIONE, ECC.)	10 anni
ATTREZZATURE PORTATILI	5 anni

2. CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DI ARREDI E DI MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO

E' stata effettuata una media dei valori ottenuti applicando i seguenti criteri di stima:

1. costo storico del bene modificato in base ad un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di conservazione;
2. eventuale prezzo di mercato del bene ricavabile da listini specifici;
3. prezzo del bene nuovo moltiplicato per un coefficiente di ammortamento determinato dal D.M. 31.12.1988 e successive modifiche ed integrazioni.

3. CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEI TERRENI

La stima definitiva del valore di mercato dei beni oggetto di analisi, è stata effettuata con il metodo "sintetico per comparazione". Il valore commerciale dei beni

pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione e destinazione urbanistica dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; suoi dati metrici ed infine sulla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta condizionata pesantemente, a L'Aquila, dal sisma del 2009. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai lotti oggetto della stima.

Si specifica inoltre che le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi eventuale variazione delle dimensioni degli immobili, avvenuta in una fase successiva al sopralluogo, non è stata presa in considerazione nella relazione di perizia;

Ove non diversamente specificato nel testo, la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche.

Non sono stati condotti né accertamenti in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore dell'immobile, né ricerche in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dalla proprietà.

Si riportano di seguito i valori di stima attribuiti ai beni mobili e immobili visionati durante i sopralluoghi condotti in data 06.02.2020, 11.02.2020 e 25.02.2020 presso:

- un terreno recintato a destinazione artigianale, sito in località Nucleo Industriale agglomerato di Sassa, L'Aquila – C.T. Fg. 35 Part.IIe 734 e 735;
- un minuscolo terreno in centro storico della Frazione di Pagliare di Sassa – Via Vaccarito snc - C.T. Fg. 9 Part.IIa 791;
- un'area recintata, parzialmente edificata, sita in frazione Pagliare di Sassa, sede degli uffici e dei magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**.

I valori di stima derivano dall'applicazione dei criteri sopra esposti per le varie categorie di beni considerati.

Sono state omesse per brevità tutte le elaborazioni numeriche.

N.B. Per una migliore comprensione e condivisione dei valori di stima attribuiti alle macchine operatrici, nella fattispecie al Bobcat, si è considerato che dal 21 settembre 1996 (dal 01 gennaio 2005 in Europa) la commercializzazione di macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE, successivamente riunite nella Direttiva 98/37/CE, concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine) ad oggi abrogato e sostituito dal D.Lgs n.17 del 27.01.2010 che recepisce la nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE. Le macchine immesse sul mercato antecedentemente a questa data non sono marcate CE.

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE DI CANTIERE

1) **ESCAVATORE Bobcat mod. 337**

DATI TECNICI e STATO DI CONSERVAZIONE:

Costruttore: Bobcat Company

Numero di telaio: A9W711033

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Funzionamento: funzionante

Velocità della sterzata: 11,3 giri/minuto

Potenza totale: 35,8 Kw

Cingoli in gomma: completamente usurati, da sostituire

Carrozzeria: in stato di conservazione scadente, evidenti tracce di scalfitture

Ore di lavoro: 3.212,6

Anno prima immatricolazione: 2008

Cilindrata motore: 2 L.

Peso operativo: Kg. 5028,1

Volume combustibile: l. 83,30

Portata della pompa idraulica: l/min. 177,5

Numero di posti a sedere: 1

Misura di pattino: 400 mm.

Larghezza della carreggiata: 1500 mm.

Altezza parte superiore cabina: 2508,5 mm

Lunghezza del cingolo a fascia a livello terra: 1932 mm.

Alimentazione: gasolio

Vetrature: integre lateralmente e posteriormente, danneggiata l'anteriore

Tipo di cambio: meccanico

Fari notturni: mancanti

Interni escavatore: cattivo stato di conservazione

Sostituzioni effettuate : n.d.

Precedenti proprietari : nessuno

VALORE DI STIMA: € 7.800,00 (euro settemilaottocento/00)

2) **CONTAINER adibito ad ufficio**

Dimensioni: m. 6,20x2,40x2,70 circa

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis**. Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: buono, completo di impianto di climatizzazione e WC.

VALORE DI STIMA: € 1.200,00 (euro milleduecento/00)

3) **N° 2 CONTAINER adibiti a magazzino**

Dimensioni: m. 4,00x2,40x2,70 circa

Sede di custodia: Uno risulta posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**, l'altro è ubicato presso l'area artigianale recintata e sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: scadente per ambedue (Uno presenta usura del pavimento e mancanza di serratura alla porta. L'altro presenta il vetro della porta sfondato, usura del pavimento, cerniere della porta posticce ecc.)

VALORE DI STIMA complessivo: € 600,00 (euro seicento/00)

4) **DISTRIBUTORE DI GASOLIO Demo Costruzioni**

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: "*** omissis**"

Capacità: litri 3.000

Spessore: 30/10

Anno di installazione: 2011

Omologazione: Ministero dell'Interno n. TF03073411

Stato di conservazione: buono

Particolarità: Il serbatoio è protetto da una gabbia di metallo artigianale chiusa con lucchetto.

VALORE DI STIMA: € 1.000,00 (euro mille/00)

5) **TRAPANO marca Bosch**

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**.

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 25,00 (euro venticinque/00)

6) **N. 2 FRULLINI marca Bosch**

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: non funzionanti

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

7) **SEGHETTO alternativo marca Bosch**

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 40,00 (euro quaranta/00)

8) FRULLINO a batteria marca Bosch

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: NON funzionante

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

9) TRAPANO a batteria

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 50,00 (euro cinquanta/00)

10) SEGA taglia blocchi Hilti

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: Non funzionante

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

11) N. 3 quadri da cantiere Gewiss

Sede di custodia: Posizionati in area recintata esterna sita in frazione Pagliare di Sassa, presso gli uffici e i magazzini della ditta ** omissis** Via ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 150,00 (euro centocinquanta/00)

12) N. 4 SERVIZI IGIENICI da cantiere

Sede di custodia: Posizionato in area recintata esterna sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: pessimo, tazze turche danneggiate.

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

13) N. 80 tubi Innocenti

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 120,00 (euro centoventi/00)



14) N. 28 tavole in legno 3,00x0,35

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 50,00 (euro cinquanta/00)



15) N.14 tavole in legno 3,00x0,50

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 25,00 (euro venticinque/00)

16) N.10 tavole in legno 2,50x0,50

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 20,00 (euro venti/00)



17) Barre in ferro da circa 5,00 m.

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: scadente, con tracce di ruggine

VALORE DI STIMA: € 20,00 (euro venti/00)

18) Materiale di ferro vario

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: pessimo

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.



19) N.4 pannelli per recinzioni mobili



Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: pessimo

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

20) Tubi Innocenti assortiti (di varie lunghezze) e n. 120 cancelletti per ponteggi

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: scadente

VALORE DI STIMA: € 400,00 (euro quattrocento/00)

21) N.4 bancali di tegole portoghesi

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 250,00 (euro duecentocinquanta/00)

22) N.6 bancali di cortina da rivestimento

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)

23) N.10 ceste metalliche contenenti materiale assortito per ponteggi (piedini, stocchetti da ancoraggio ecc.)

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: scadente

VALORE DI STIMA: € 210,00 (euro duecentodieci/00)

24) N.20 zavorre in calcestruzzo per il basamento delle gru

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: scadente

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da smaltire in discarica.

25) Circa N. 300 battitacco metallici per ponteggio

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: discreto

VALORE DI STIMA: € 360,00 (euro trecentosessanta/00)



26) N.1 scala metallica da cantiere

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: pessimo

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da conferire in discarica.



27) Materiale assortito di risulta (metallico, legnoso e pietroso)

Sede di custodia: Posizionato in area recintata artigianale sita in Preturo, presso il terreno della ditta ** omissis**, nonché in area recintata esterna sita in Preturo, presso il terreno artigianale della ditta ** omissis**

Proprietà: ** omissis**

Stato di conservazione: pessimo

VALORE DI STIMA: nessun valore commerciale, da conferire in discarica.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DELLE ATTREZZATURE DI CANTIERE:

€ 12.870,00 (euro dodicimilaottocentosettanta/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI ARREDI E DELLE MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO

n. 1 fotocopiatrice Image Runner 2520 funzionante

valore di stima €. 100,00

n. 1 fax Samsung funzionante

senza valore comm.le, da conferire in discarica.

n. 1 calcolatrice Canon

senza valore comm.le, da conferire in discarica.

n. 1 computer da tavolo Acer completo di monitor e tastiera funzionante

valore di stima €. 60,00

n. 1 computer portatile Asus funzionante

valore di stima €. 50,00

n. 1 scrivania

valore di stima €. 50,00

n. 1 cassettiera con 4 cassetti

valore di stima €. 20,00

n. 3 poltroncine rosse

valore di stima €. 60,00

n. 1 tritura-carta Fellowes funzionante

valore di stima €. 20,00



n. 1 scaffale a 4 ripiani in legno grigio

valore di stima €. 50,00

n. 1 scaffale pensile a 3 ripiani in legno grigio

valore di stima €. 50,00

n. 1 scaffalatura metallica a 4 ripiani lunghezza m.5,00

valore di stima €. 50,00



VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEI MACCHINARI E DEGLI ARREDI:
€ 510,00 (euro cinquecentodieci/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI DUE LOTTI DI TERRENO

1) Lotto di proprietà ** omissis**, di complessivi mq. 2.125 catastali, edificabile a destinazione artigianale, ubicato all'interno della perimetrazione del Nucleo per lo Sviluppo Industriale di Sassa (AQ), località Preturo. Il bene è destinato, dal Piano Urbanistico e normativo del Consorzio (Piano Regolatore Territoriale), alla realizzazione di insediamenti artigianali con indice di edificabilità di 0,2-0,5 mq/mq. L'appezzamento ha subito di recente lavori di sbancamento e di spianatura per la preparazione successiva all'edificazione. Esso è identificato al Catasto Terreni del Comune di L'Aquila - Sezione di Preturo - al Fg. n. 35, alle particelle 734 e 735. Sul Piano Regolatore Territoriale vigente il fondo ricade per intero in zona "B" di edificazione artigianale ed è sottoposto alla normativa di cui all'art. 13 delle N.T.A. allegata al P.R.T.

VALORE DI STIMA: € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

2) Minuscolo lotto ubicato all'interno del centro storico della frazione di Pagliare di Sassa, in Via ** omissis**, derivato dalla demolizione di un vecchio fabbricato pericolante e chiuso su tre lati da altri fabbricati. Il fondo misura mq. 59 catastali e, in caso di nuova edificazione, presenta l'opportunità di aprire luci e vedute soltanto sul fronte libero stradale. Il valore venale di tale piccolissimo appezzamento, per quanto sopra esposto, risulta essere assolutamente esiguo.

VALORE DI STIMA: € 2.800,00 (euro duemilaottocento/00)

CONCLUSIONI



Per riassumere, il sottoscritto Arch. Carlo Mutignani è pervenuto, per verità, all'attribuzione dei seguenti valori di stima:



- ai macchinari e alle attrezzature di cantiere, nelle condizioni sopra descritte, può attribuirsi un valore complessivo di **€ 12.870,00** (euro dodicimilaottocentosettanta/00);
 - ai macchinari elettronici e all'arredo dell'ufficio, nelle condizioni sopra descritte, può attribuirsi un valore complessivo di **€ 510,00** (euro cinquecentodieci/00);
 - al terreno con destinazione artigianale, nelle condizioni sopra descritte, può attribuirsi il valore di **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00)
 - al terreno con destinazione edificatoria, nelle condizioni sopra descritte, può attribuirsi il valore di **€ 2.800,00** (euro duemilaottocento/00);
- per tanto, il valore estimativo complessivamente attribuibile ai beni mobili e immobili, appartenenti alla ditta ** omissis**, ammonta a:
€ 81.180,00 (euro ottantunomilacentottanta/00).

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

L'Aquila, 6.03.2020

In fede.

Arch. Carlo Mutignani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it