



**TRIBUNALE CIVILE
DI BARI**

IV Sezione Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni

Proc. n. L.G. 125/2024

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
MOBILI - ZONA INTERPORTO**

Bari, 20.11.2024

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - Via Brigata Bari, 128

70123 - Bari - Telefono: 080/2379126

Mail: info@maurelli.net

PREMESSA

Il G.D. dott.ssa Paola Cesaroni in data 10.07.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari alla via Brigata e Divisione Bari, n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n°. 242, all'albo dei Consulenti Tecnici al n°. 1758, negli elenchi speciali della Procura di Trani, ed al Ruolo Nazionale Periti Assicurativi IVASS al n.° P000007642, al fine di *procedere alla quantificazione dei beni mobili all'attualità ricompresi nell'attivo della* in liquidazione Giudiziale.

Lo scrivente, accettato l'incarico ed esaminata la cospicua documentazione trasmessa dai Curatori, frutto di una intensa, complessa e capillare attività inventariale svolta dagli stessi, peraltro in tempi ristretti, procedeva alla quantificazione e stima dei beni mobili ubicati presso gli spazi ii

- **Capannone F1A, Capannone**

D1.

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla disamina della documentazione ricevuta dalla Curatela si evince che i beni da stimare rientrano nelle seguenti classi:

- Attrezzature: condizionatori;
- Mezzi di trasporto e sollevamento: carrelli elevatori, transpallet;

- Mobili ed arredi per ufficio: scrivanie, armadi per documenti, tavoli da riunione, sedie, cassettiere ...;
- Macchine elettriche ed elettroniche: telefoni, personal computer, stampanti...

e sono richiamati nei verbali di inventario redatti dal Curatore della procedura nelle date **04.07.2024, 05.07.2024, 12.07.2024.**

Più precisamente i beni oggetto di stima sono i seguenti:

ATTREZZATURE	
<i>Ubicazione: CAPANNONE F1A (Sede</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
CONDIZIONATORI	6
CONDIZIONATORE LG	1
<i>Ubicazione: CAPANNONE D1 (Sede</i>	
CONDIZIONATORE LG	1
CONDIZIONATORE SAMSUNG	1
MEZZI DI TRASPORTO E SOLLEVAMENTO	
<i>Ubicazione: CAPANNONE F1A (Sede</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH ER20 MATR. 90248492	1
1 CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH EJC216 MATR. 90044490	1
2 CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH ECE225XL MATR. 90468410	1
3 CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH SPONDE PICCOLE MATR. 98082516	1
4 CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH ECE225XL MATR. 90468411	1
5 CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH SPONDE PICCOLE MATR. 98296041	1
6 TRANSPALLET ELETTRICO STILL ECU1SC MATR. ZTS138J00117	1

CARRELLO ELEVATORE JUNGHEINRICH FFE120 MATR. 98032792	1
MOBILI ED ARREDI PER UFFICIO	
<i>Ubicazione: CAPANNONE F1A (Sede I)</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
ARMADIO ALTO 2 ANTE	8
MOBILETTO 2 CUBI CON CASSETTO A SCOMPARTO APERTO	1
MOBILETTO PICCOLO 4 CUBI E 2 CASSETTI	1
SCRIVANIA	4
SEDIA SU RUOTE	2
SEDIA A RETE SU RUOTE	2
SEDIA SENZA RUOTE IN PLASTICA	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
APPENDIABITI	1
SCRIVANIA	1
LAVAGNA IN SUGHERO	2
DIVISORI IN PLEXIGLASS PER SCRIVANIA	2
SCRIVANIA	1
SEDIA IN RETE SENZA RUOTE	2
SEDIA IN RETE SU RUOTE	1
ARMADIO BASSO 4 ANTE	1
APPENDIABITI	1
TAVOLO ROTONDO RIUNIONI	1
SEDIA IN PLASTICA SENZA RUOTE	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
SCRIVANIA	4
MOBILE BASSO 6 ANTE	1
APPENDIABITI	1
SEDIA SU RUOTE	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	4
LAVAGNA IN SUGHERO	1
QUADRO VESPA	1
APPENDIABITI	1
SCRIVANIA DIREZIONALE IN VETRO	1
MOBILE BASSO SUPPORTO LATERALE CON 3 CASSETTI	1
MOBILE BASSO 4 ANTE	1
SEDIA IN PELLE DIREZIONALE SU RUOTE CON BRACCIOLI	1
SEDIA IN PELLE SENZA RUOTE CON BRACCIOLI	2
LAVAGNA MAGNETICA IN METALLO	1
ARMADIO ALTO 3 ANTE	1
LAVAGNA MAGNETICA 90CMX70CM	1

SCRIVANIA	1
SEDIA A RETE SU RUOTE	1
SEDIA IN PLASTICA SENZA RUOTE	5
MOBILE MEDIO 3 ANTE	1
APPENDIABITI	1
TAVOLO ROTONDO RIUNIONI	1
SCRIVANIA AD "ELLE"	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
SEDIA IN PELLE CON RUOTE	1
SEDIA IN PELLE SENZA RUOTE	2
TAVOLO ROTONDO RIUNIONI	1
SEDIA A RETE SENZA RUOTE	4
APPENDIABITI	1
LAVAGNA MAGNETICA PICCOLA	1
SCRIVANIA GRANDE	1
MOBILE BASSO SU RUOTE 3 MODULI	1
MOBILE BASSO DA 5 MODULI	1
SEDIA IN TELA SU RUOTE CON BRACCIOLI	1
SEDIE IN TELA SENZA RUOTE CON BRACCIOLI	2
ARMADIO ALTO 4 ANTE	1
APPENDIABITI	1
TAVOLO QUADRATO	1
SEDIE IN RETE SENZA RUOTE CON BRACCIOLI	8
MOBILE BASSO 4 ANTE	1
PANNELLI E VETRATE X REALIZZAZIONE UFFICI TOT. 30 METRI LINEARI CIRCA, H 2, 70MT	1
MODULI DA 3 SEDUTE CADAUNO IN METALLO	2
LAVAGNA MAGNETICA CORNICE LEGNO	1
LAMPADE SOSPESE	3
MOBILETTO IN METALLO A TRE RIPIANI	1
ARMADIO ALTO 2 ANTE MARCA LAS	1
APPENDIABITI	1
MOBILE BASSO 4 ANTE	1
SEDIE SU RUOTE	2
SCRIVANIE VERDE CHIARO	3
CASSETTIERE 3 CASSETTI	3
PANNELLI E VETRATE X REALIZZAZIONE UFFICI TOT. 18 METRI LINEARI CIRCA, H 2,70MT	1
SCRIVANIA AD "ELLE"	4
SCRIVANIA	3
CASSETTERIA 3 CASSETTI	5

MOBILE BASSO 3 ANTE	1
MOBILE BASSO 6 ANTE	1
SEDIE SU RUOTE	7
ARMADIO ALTO 2 ANTE	3
MOBILE BASSO 2 ANTE	3
MOBILE MEDIO 4 ANTE X TV	1
ARMADIO ALTO DA 2 ANTE ALTE MARCA LAS	1
ARMADIO ALTO DA 1 MODULO CON 2 ANTE PICCOLE MARCA LAS	1
APPENDIABITI	1
CASSETTIERE A 3 CASSETTI	2
ARMADIO ALTO 3 ANTE	1
SCRIVANIA AD "ELLE"	1
CASSETTERIA 3 CASSETTI	1
SEDIE SU RUOTE	3
SCRIVANIE AD "ELLE"	6
SCRIVANIA	1
ARMADIO ALTO 2 ANTE	3
ARMADIO 2 ANTE INF E 3 RIPIANI SUPERIORI	3
APPENDIABITI	2
SEDIE NERE SU RUOTE	5
SEDIA BLU SU RUOTE	1
CASSETTIERE A 3 CASSETTI	5
CONTENITORE RIFIUTI DIFFERENZIATA IN METALLO 3 SCOMPARTI	1
SEDIE SU RUOTE	4
CASELLARIO 25 POSTI	1
SCRIVANIA	1
SEDIA SU RUOTE	1
SCRIVANIA	1
SCRIVANIA AD "ELLE"	2
SEDIA IN PELLE SU RUOTE	3
CASSETTIERA 3 CASSETTI LAS	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
MOBILE BASSO 2 ANTE LAS	1
MOBILE ALTO A 4 RIPIANI	1
GABBIOTTO TUTTO VETRO USO UFFICI (MT 6X 2,25)	1
SCRIVANIE	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	4
SEDIA SU RUOTE IN PELLE	2
SEDIA SU RUOTE IN RETE	1
MOBILE ALTO TUTTO RIPIANI	1
APPENDIABITI	1

APPENDIABITI IN FERRO PER TUTE CELLA	2
PANCHE SPOGLIATOIO PER PREPARATORI AL PIANO TERRA	2
ARMADI SPOGLIATOIO PER PREPARATORI AL PIANO TERRA	3
SEDIE BLUETTE	2
ARMADIO ALTO 2 ANTE	3
ARMADIO ALTO 4 ANTE	3
ARMADIO ALTO 4 ANTE LAS	1
APPENDIABITI	1
ARMADI ALTI 2 ANTE	2
APPENDIABITI	1
SCRIVANIA	4
SEDIA A RETE SU RUOTE	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	4
MOBILI BASSI DA 2 ANTE CIASCUNO	2
LAVAGNA MAGNETICA 90 X 120	1
APPENDIABITI	1
PANNELLI E VETRATE X REALIZZAZIONE UFFICI TOT. 10 METRI LINEARI CIRCA, H 2,70MT	1
SCRIVANIA	4
SEDIA IN RETE SU RUOTE	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	3
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
MOBILE BASSO CUBI IKEA A 8 SCOMPARTI	1
APPENDIABITI	2
LAVAGNA MAGNETICA 90 X 120	1
SCRIVANIA	2
SEDIA A RETE SU RUOTE	3
CASSETTIERA 3 CASSETTI	3
ARMADI ALTI 2 ANTE CAD	3
APPENDIABITI	1
SCRIVANIA AD "ELLE"	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	3
SEDIA A RETE SU RUOTE	4
ARMADIETTI SPOGLIATOIO	18
<i>Ubicazione: CAPANNONE D1 (Sede)</i>	
SEDIE SU RUOTE IN PELLE	8
SEDIE SU RUOTE	2
TAVOLO RIUNIONI 8 POSTI SMONTATO	1
ARMADI SPOGLIATOIO DA 3 POSTI IN METALLO	1
ARMADI SPOGLIATOIO DA 2 POSTI IN METALLO	3

APPENDIABILI	1
PANCHE IN LEGNO E METALLO	2
ARMADIO ALTO 2 ANTE MARCA LAS	4
ARMADIETTI A 2 ANTE E 3 CASSETTI	2
SCRIVANIE	2
SEDIE SU RUOTE	4
CASSETTIERA 3 CASSETTI	3
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
LAVAGNA MAGNETICA 90 x 120	1
SCRIVANIE AD "ELLE" MARCA LAS	6
CASSETTIERA 3 CASSETTI MARCA LAS	3
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
ARMADIO ALTO 2 ANTE	8
LAVAGNA MAGNETICA 90 x 120	1
CASSETTIERE A 3 CASSETTI	2
CASSETTIERA A 4 CASSETTI	1
TAVOLO RIUNIONI	1
SEDIE DA SALA SENZA RUOTE	9
SEDIE SU RUOTE	2
LAVAGNA MAGNETICA 90 X 120	2
ARMADIO BASSO 4 ANTE	1
MOBILE BASSO 6 ANTE	1
SCRIVANIE AD "ELLE"	2
SEDIA ROSSA SU RUOTE	1
SEDIE PELLE NERA	4
TAVOLO RIUNIONI QUADRATO	1
SEDIE RETE SENZA RUOTE	2
ARMADIO ALTO 2 ANTE	3
SEDIE CON BRACCIOLI SALAFORM	41
TAVOLO ANGOLARE IN VETRO	1
MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	
<i>Ubicazione: CAPANNONE F1A (Sede I)</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
STAMPANTE MARCA CANON IMAGE RUNNER ADVANCED DX	1
MONITOR PICCOLO PHILIPS	1
MONITOR HP	1
MONITOR PHILIPS	1
MONITOR AOC	1
GRUPPO DI CONTINUITA' LEGRAND	1
TASTIERE	3
UNITA' DI BASE DELL	1
MONITOR AOC	4

PORTATILE HP	1
PORTATILE DELL	1
MONITOR SAMSUNG	2
UNITA' DI BASE DELL	2
TASTIERE	3
MONITOR MSI	1
DISTRUGGI DOCUMENTI FELLOWES MOD. 8MC	1
IMPIANTO TELEFONIA CISCO	12 unità
MONITOR PANASONIC	1
MONITOR ACER	1
MONITOR PHILIPS	1
TASTIERE	2
TOWER DELL	1
GRUPPI CONTINUITA' LEGRAND	2
ETICHETTATRICE BROTHER QL 570	1
TV MARCA SONY BRAVIA KDL-52Z4500	1
STAMPANTE GRANDE MARCA CANON MOD. C3725I	1
STAMPANTE PICCOLA MARCA CANON C357I	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD.4745I	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD.4745I	1
MONITOR	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD. 61 7I	1
MONITOR PHILIPS	3
TOWER DELL	1
TOWER HP	1
GRUPPO CONTINUITA' LEGRAND	1
TASTIERE	3
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD. 61 7I	1
STAMPANTE CANON I-SENSYS MOD. LBP226DW	1
MONITOR PHILIPS	1
TASTIERA	1
TOWER HP	1
GRUPPO CONTINUITA' LEGRAND	1
STAMPANTE MARCA CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD. C3725I	1
MONITOR ACER	1
MONITOR HP	1
MONITOR AOC	1
NOTEBOOK DELL	3
GRUPPO CONTINUITA LEGRAND	1

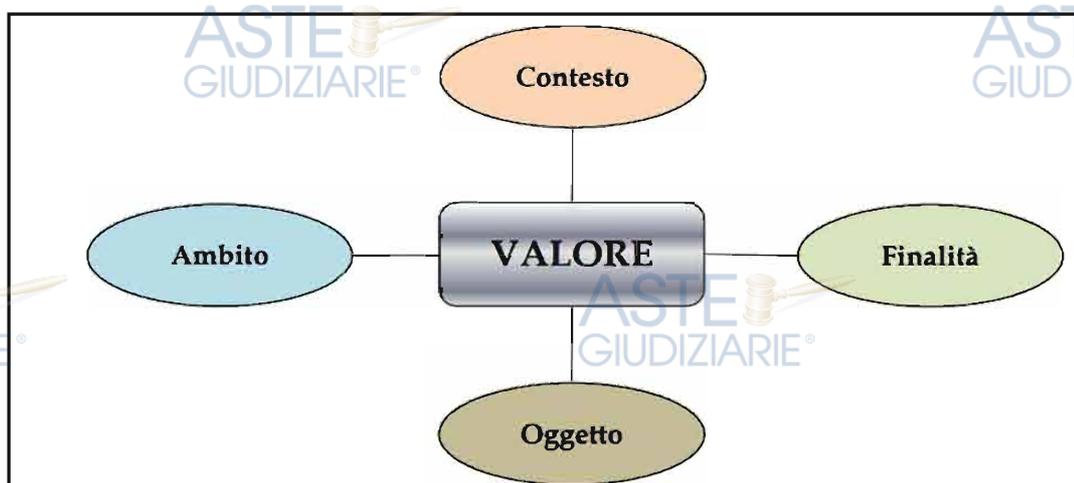
STAMPANTE PER BADGE MATICA ELECTRONICS ESPRESSO II	1
MONITOR SAMSUNG	1
MONITOR ACER	1
MONITOR ASUS	1
NOTEBOOK DELL	2
NOTEBOOK HP	1
STAMPANTE PER BADGE MATICA ELECTRONICS ESPRESSO II	1
MONITOR HP	5
TASTIERE + MOUSE	2
TELEFONO MOBILE GALAXY A23 5G (NUOVI CONF. SIGILLATA)	6
NOTEBOOK DELL	6
NOTEBOOK ASUS	2
MONITOR PC DISMESSI	18
NOTEBOOK DISMESSI	19
MONITOR AOC	1
MONITOR PHILIPS	1
TASTIERA	1
NOTEBOOK DELL	2
IMPIANTO TELEFONIA CISCO	24 unità
<i>Ubicazione: CAPANNONE D1 (Sede)</i>	
RACK	1
STAMPANTE MARCA CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD617I	1
RACK	1
STAMPANTE MARCA CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD.C3725I	1
STAMPANTE MARCA CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX MOD.C357I	1
MONITOR PANASONIC	2
MONITOR	1
MONITOR SAMSUNG + CAVALLETTO	1

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dei beni mobili in questione e cioè il più probabile valore all'attualità da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita e quindi l'eventuale differenza di valore tra il tale valore e

quello al momento della cessione, da cui far discernere il più probabile valore di vendita giudiziaria, ovvero un valore differente da quello di mercato, o meglio un valore di mercato in condizioni differenti, chiamato (FJV – Forced Judicial Value). Il Valore di vendita giudiziaria (FJV) è il più probabile valore, alla data della stima, al quale un determinato bene o cespite può essere aggiudicato, attraverso un procedimento giudiziario, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni ai fini della transazione.

Ai fini valutativi essi vengono suddivisi in categorie omogenee “classi” (attrezzature, mezzi di trasporto e sollevamento, mobili ed arredi ad uso ufficio e macchine elettriche ed elettroniche, ecc....) sulla base della loro funzione e delle loro caratteristiche. In generale i beni in oggetto sono caratterizzati da un diverso grado di usura e pertanto si applica un diverso coefficiente di deprezzamento.

I driver del valore:

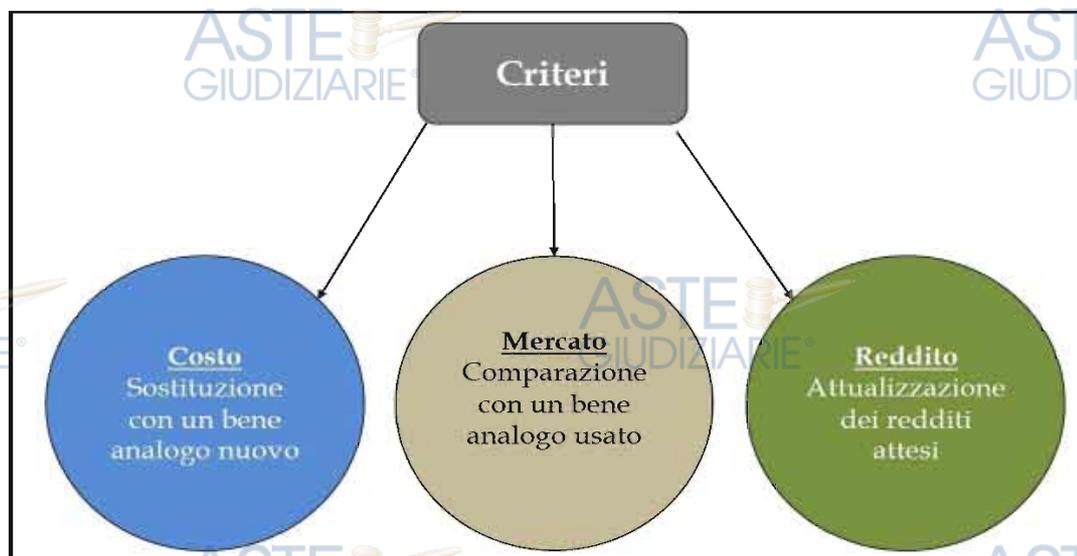


- **Ambito:** determina la logica di riferimento della valutazione (es. reddituale, patrimoniale)
- **Contesto:** determina le condizioni a contorno alla valutazione (disponibilità, operatività e ubicazione del bene, situazione del mercato, condizioni della trattativa, ecc.)
- **Finalità:** determina l'iter e i contenuti della valutazione (es. cessione, assicurazione, rivalutazione, M&A, ecc.)
- **Oggetto:** determina il perimetro della valutazione (es. singolo bene, insieme di beni, azienda, ecc.)

Configurazioni di valore:

Nella determinazione del valore dei beni è possibile richiamarsi al Valore di Mercato in Continuità d'Uso • Valore di Mercato con Rimozione (per un uso simile o alternativo) • Valori di Liquidazione • Altri valori (Valore a Nuovo e Valore Attuale ai fini assicurativi, Valore di Rottamazione, Valore Prospettico, ecc).

Criteri di valutazione:



CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

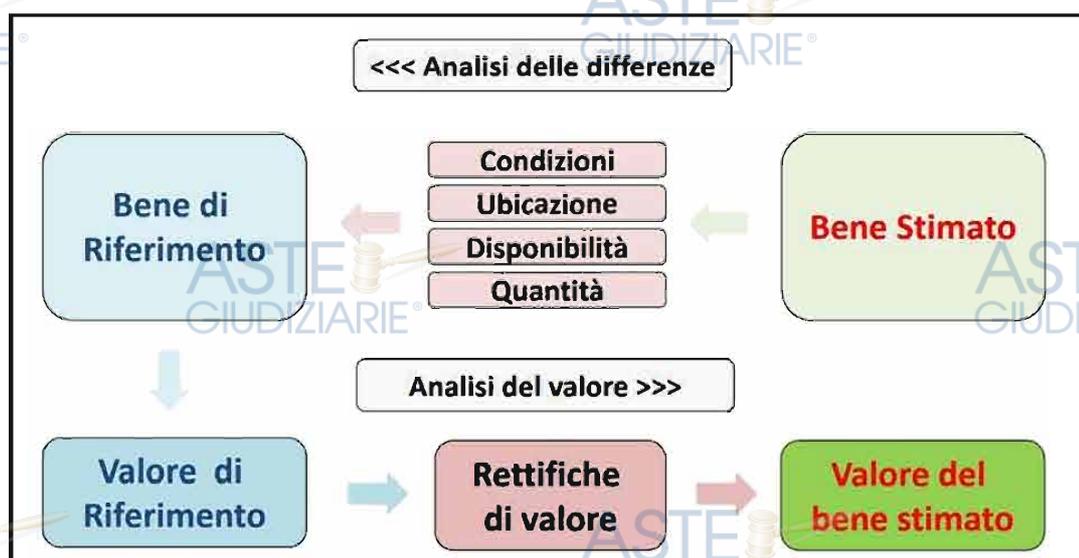
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

Metodo del Mercato - Caratteristiche

E' basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo del Mercato - Schema di Calcolo

Lo schema metodologico seguito per la determinazione del valore dei beni, compiutamente richiamati nell'allegato fotografico, è stato il seguente:



Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base dell'elenco dei beni mobili fornito. In

linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale che annualmente ha inciso sul relativo valore, sulla funzionalità del bene ovvero la sua capacità di assolvere alla funzione per cui è preposta.

Metodo del Costo – Caratteristiche

Definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame.

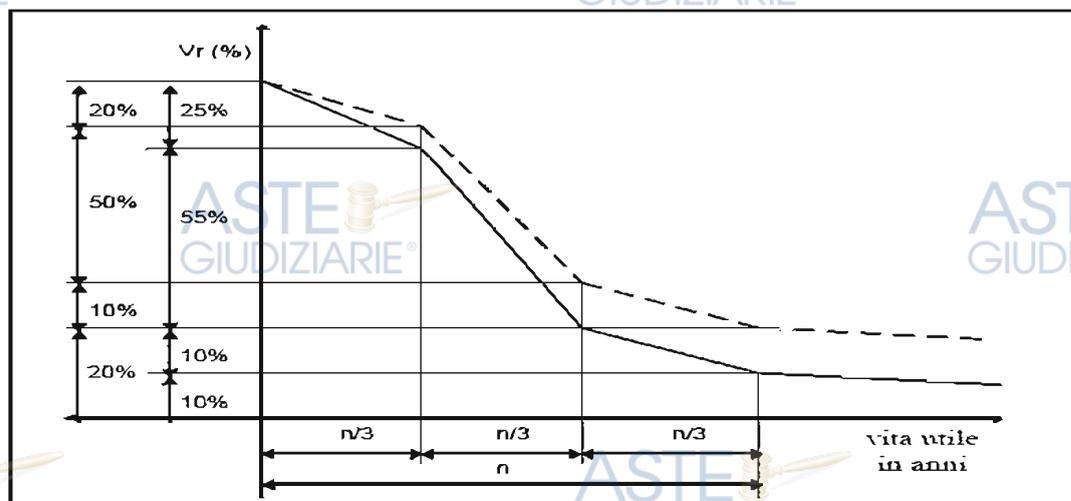
Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte delle obsolescenze attribuibili alla proprietà al momento della stima. Il Deprezzamento è per:

- Obsolescenza Fisica;
- Obsolescenza Funzionale;
- Obsolescenza Economica.





Un bene mobile dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale del bene, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale tenendo conto delle cause che possono determinare l'estensione della vita utile e che sono molteplici: obsolescenza, manutenzione, funzionalità, ecc. In via teorica, la vita utile di un bene viene così suddivisa:



1° fase di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa $1/3$ della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al $20 \div 25\%$ del valore iniziale;

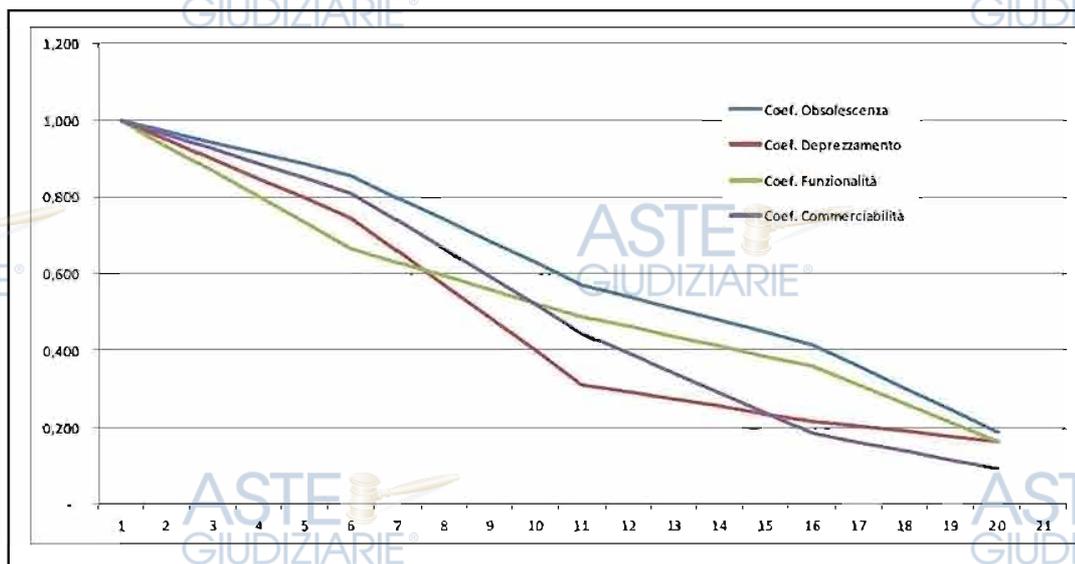
2° fase che dura circa $1/3$ della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al $20 \div 30\%$ del valore iniziale;

3° fase che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore;

4° fase che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente quattro macro-raggruppamenti di cespiti (attrezzature, mezzi di trasporto e sollevamento, mobili ed arredi per ufficio, macchine elettriche ed elettroniche) è stata scelta dallo

scrivente in un *range* compreso tra 2 e 20 anni in funzione della categoria del bene e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano gli andamenti sotto riportati.



Tanto premesso, lo scrivente perito riepiloga il valore all'attualità dei beni inventariati. La percentuale legata al deprezzamento è stata assunta variabile tra 0,2 e 0,7 in relazione alla tipologia dei beni.

Si precisa che per i mezzi di trasporto e sollevamento, considerate le condizioni (non funzionanti e non marcianti) è stato applicato un deprezzamento pari allo 0,8.

Il valore di vendita giudiziaria o valore di liquidazione tiene conto della riduzione pari al 20% del valore di mercato.

Si riporta nell'allegato 2 la tabella di valutazione dei beni suddivisi per tipologia e quantità, con associati i valori di mercato all'attualità ed i valori di liquidazione dei beni.

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo del valore di mercato e

del valore di liquidazione dei beni oggetto della presente relazione.

RIEPILOGO		
CATEGORIA BENI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
ATTREZZATURE	2.550,00 €	2.040,00 €
MEZZI DI TRASPORTO E SOLLEVAMENTO	3.960,00 €	3.168,00 €
MOBILI ED ARREDI UFFICIO	68.716,00 €	54.972,80 €
MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	23.672,00 €	18.937,60 €
TOTALE	98.898,00 €	79.118,40 €

Con la presente relazione, che è composta di n. 18 pagine dattiloscritte, oltre n. 3 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione del G.D. e degli organi della procedura per ogni eventuale/ulteriore necessità.

Allegati:

- 1) Fascicolo fotografico;
- 2) Tabella di valutazione;
- 3) Verbali di inventario del 04.07.2024, 05.07.2024, 12.07.2024.

Bari, li data di deposito

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI