



**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 - SEDE OMISSIS DI
MODUGNO**

Bari, 03.01.2025

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - Via Brigata Bari, 128
70123 - Bari - Telefono: 080/2379126
Mail: info@maurelli.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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* OMISSIS *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 ad effettuare il sopralluogo presso la sede della OMISSIS ubicata in Modugno – via dei Gerani 11-13, al fine di visionare a campione i beni da stimare. Successivamente, si è proceduto alla quantificazione e stima dei beni mobili ubicati presso il suddetto spazio.

RISPOSTA AL QUESITO

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

- Attrezzature per l'espletamento delle attività industriali quali cisterne, compressori, estintori...;

- Mezzi di trasporto e sollevamento: carrelli elevatori, transpallet, caricabatterie;
- Automezzi: mezzi di trasporto su strada quali furgoni isotermici, semirimorchi, cassoni fissi;
- Mobili ed arredi per ufficio: scrivanie, armadi per documenti, sedie, cassettiere ...;
- Macchine elettriche ed elettroniche: personal computer, stampanti;
- Scaffalature per lo stoccaggio della merce in magazzino;

e sono richiamati nei verbali di inventario redatti dal Curatore della procedura nella data **03.07.2024**.

Più precisamente i beni oggetto di stima sono i seguenti:

ATTREZZATURE	
Descrizione	Quantità
CISTERNE DI ACQUA DI 5000LT	2
CISTERNA DI ACQUA CILINDRICA DI 800 LT	1
CISTERNA DI ACQUA DI 5000 LT	1
CONTAINER N. 061517517 MISURE: 6x24	1
CONTAINER N.061517421 MISURE: 6x24	1
CUBO PLASTICA TAYKE 1650	1
BILANCIA	1
FRESATRICE "E – MOTION" S170533 (CE)	1
ESTINTORE CON CARRELLO GRANDE	1
CONTAINER/ GABBIOTTO	1
ESTINTORE GRANDE SU CARRELLO	1
TAVOLO – CARRELLO IN ACCIAIO	1
COMPRESSORE BLU ABAC LT300	1
MACCHINARIO LUNGO MAGIKITCH'N SMONTATO IN DUE COMPONENTI COMPLETAMENTE IMBALLATI	1
CISTERNA CON LIQUIDO REFRIGERANTE	1
LAVAPAVIMENTI TECNOMECC SL15/200	1

MEZZI DI TRASPORTO E SOLLEVAMENTO

<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
MULETTO ELETTRICO LINDE L14	1
MULETTO LINDE N.20 (12) MATR. 507172 – R0	1
MULETTO LINDE L2 TIPO 3HP2375 – CAPACITA' 375	1
MULETTO LINDE N.20 (11)	1
CARICABATTERIE	5
CARRELLO ELETTRICO L6 MOD. 12X3YPA PORTATA 375	1
CARRELLO ELETTRICO LINDE PORTATA 375 TIPO 3HP25375	1
CARRELLO ELETTRICO LINDE T9	1
CARRELLO ELETTRICO LINDE	1
CARRELLO LINDE L3 W4X13W00377	1
CARRELLO LINDE L1 CAPACITA' 375 MOD. 12X31Z5375 MATR. W4X133W00345	1
CARRELLO LINDE L12 MATR. W4X133B00645	1
CARRELLO LINDE L7 MATR. W4X133200260	1
CARRELLO LINDE MATR.W4X13IW00218	1
CARRELLO LINDE TIPO E16C02 – H2X35N00392 CON POSTO GUIDATORE PORTATA 1600KG	1
TRANSPALLET MANUALE	1
CARRELLO ELEVATORE GENIE GS2632	1
TRANSPALLET MANUALE	1
CARRELLO LINDE T10 MOD 12X3FP25 PORTATA 375 MATR. W4X131W00280	1
CARRELLO LINDE R14S ACTIVE CON POSTO GUIDATORE – PORTATA 1400 KG – MATR. G1X115W00861	1
CARRELLO STILL R50 15	1
TRANSPALLET MANUALI	2
CARRELLO LINDE L5 MOD. 12X3FP25 – 375 KG	1
CARICABATTERIE	8
CARRELLO LINDE CON POSTO GUIDA E PARABREZZA E18P – 02 – 1800KG – MATR. H2X335T06684	1
TRANSPALLET MANUALI	3
CARRELLINI MANUALI	6
GABBIE PER TRASPORTO DI ACCIAIO SU RUOTE	5
AUTOMEZZI	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
AUTOCARRO IVECO – TG. FN634VS	1
RIMORCHIO – TG. AF24555	1
RIMORCHIO – TG. AE47974	1
RIMORCHIO – TG.ED805MT	1
RIMORCHIO – TG. AE79891	1
RIMORCHIO – TG. AC24348	1
RIMORCHIO – TG. AB91996	1

FURGONE – TG. EB965XD	1
MOBILI ED ARREDO UFFICIO	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
SEDIA SU RUOTE CON BRACCIOLI	1
SEDIA SU RUOTE CON BRACCIOLI	2
SEDIA SENZA BRACCIOLI	1
SCRIVANIA	1
SCRIVANIA	1
MOBILE CON SCAFFALE	1
SCRIVANIE	2
SEDIE DI PELLE	3
SCRIVANIE	2
SEDIE CON BRACCIOLI	2
MOBILETTI	2
CASSETTIERE	2
APPENDIABITI	1
SCRIVANIE	3
SEDIE	3
CASSETTIERA	1
MOBILE PICCOLO A 2 ANTE	1
SCRIVANIA	1
SEDIE	2
ARMADIETTI SPOGLIATOIO	3
MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	
* FOTOCOPIATORI	3
STAMPANTE CANON SINAGE RUNNER ADVANCE DX6171	1
PC ASUS CON MONITOR, TASTIERA, MOUSE E UNITA' DI BASE	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX6171	1
SCAFFALATURE	
SCAFFALATURE GS METALLI (198 posti pallet)	1
SCAFFALATURE JUNGHEINRICH (5589 posti pallet)	1
SCAFFALATURE JUNGHEINRICH (2907 posti pallet)	1
TRAVERSE PER SCAFFALATURE PER MANUTENZIONE SCAFFALATURA –	500 C.A.

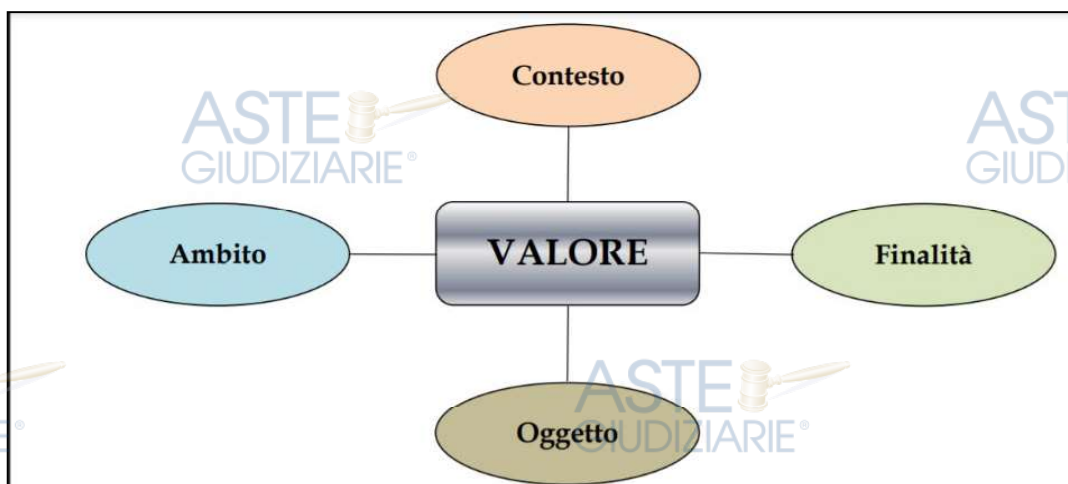
* N. 1 TV SAMSUNG

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.

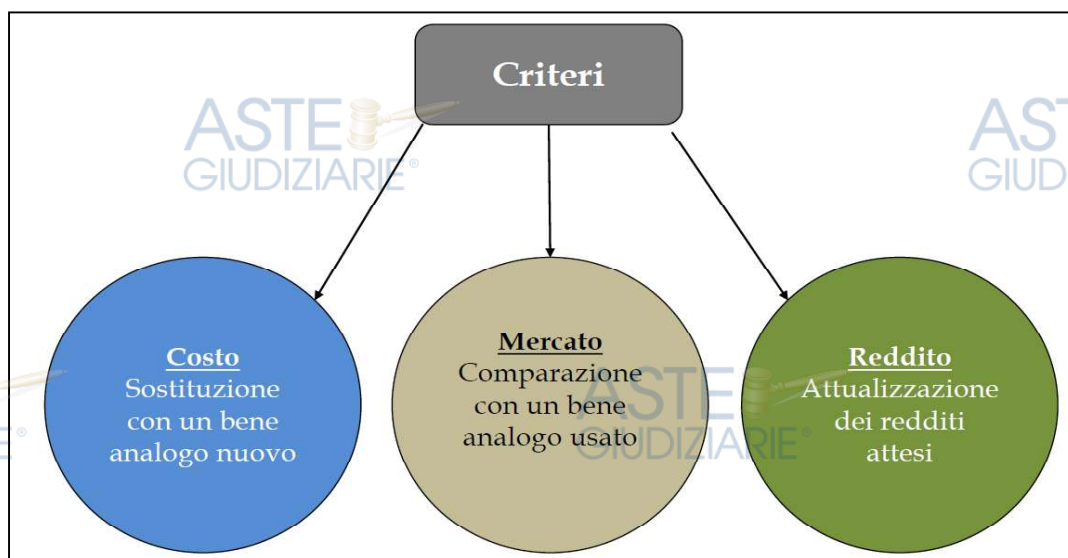
I driver del valore:



- **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:

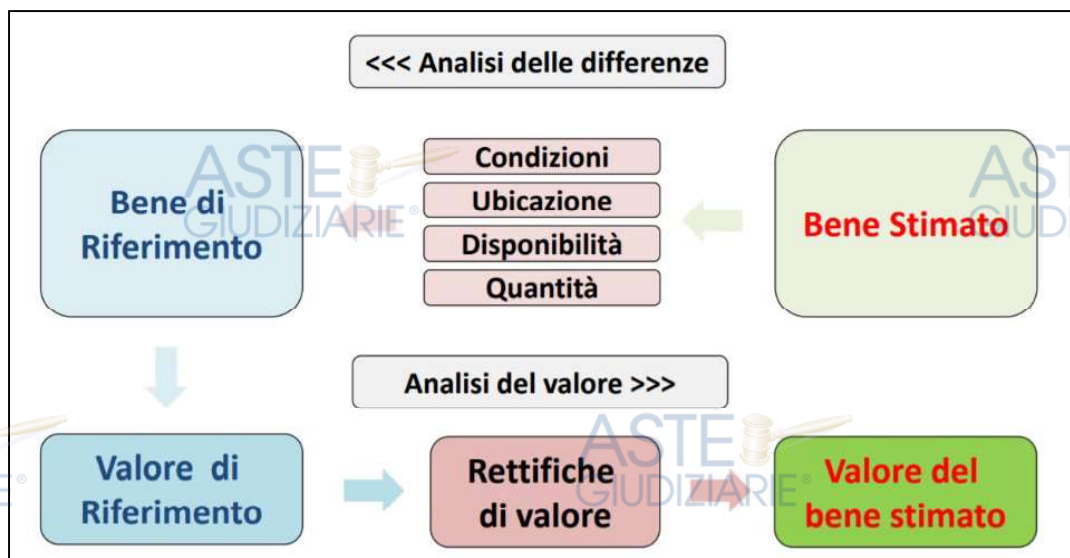
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

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:



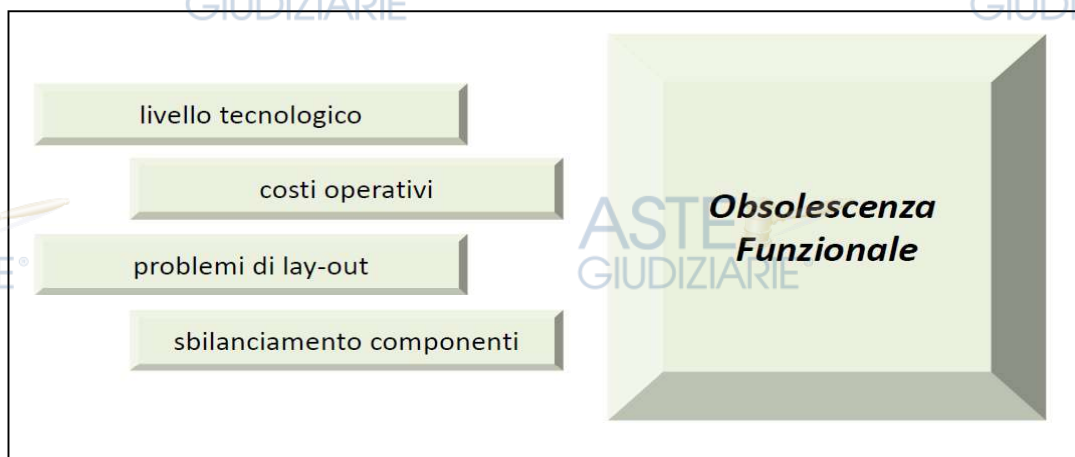
Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base dell'elenco dei beni mobili fornito. In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale che annualmente 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

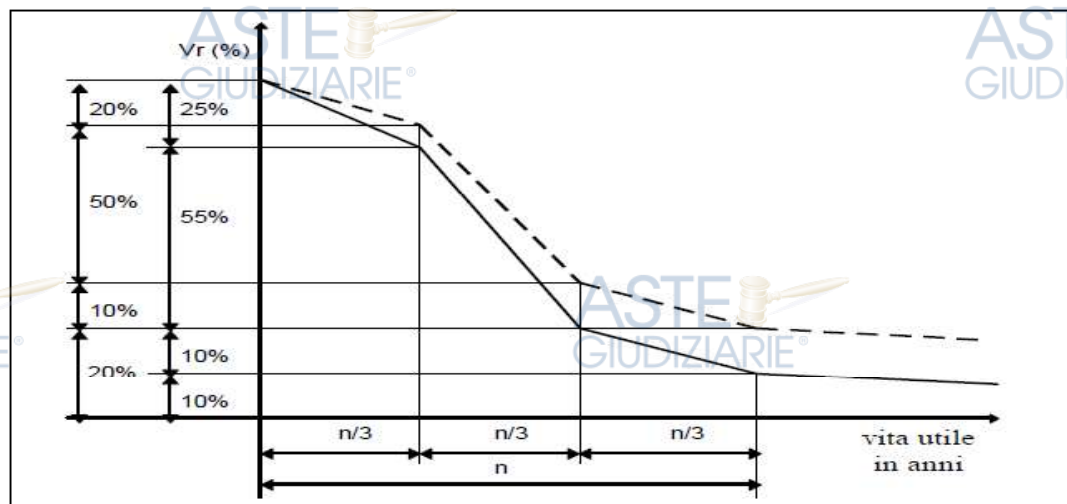
Definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame.

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;

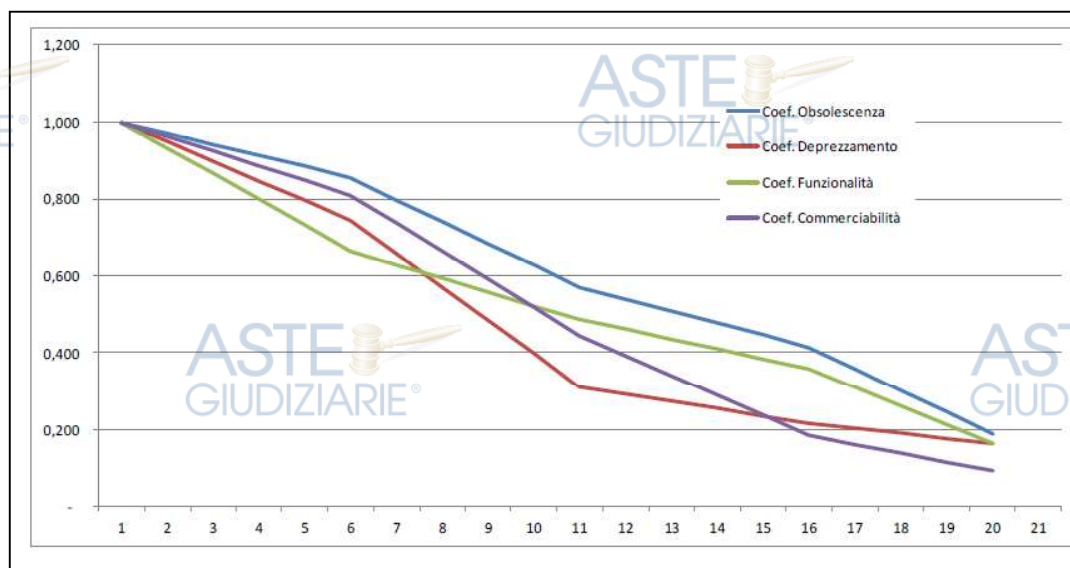
2° fase che dura circa $1/3$ della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al $20 \div 30\%$ del valore iniziale;

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.



Si precisa che per quanto attiene gli automezzi la valutazione ha tenuto conto della verifica di validità dell'ATP (*Accord Transport Perissable*).

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.

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	15.860,00 €	12.688,00 €
MEZZI DI TRASPORTO E SOLLEVAMENTO INTERNO	86.250,00 € - 25.700 € = 60.550 €	69.000,00 € - 20.500 € = 48.440 €
AUTOMEZZI	20.500,00 €	16.400,00 €
MOBILI ED ARREDI UFFICIO	3.885,00 €	3.108,00 € + 200,00 € = 3.400,00 €
MACCHINE ELETTR. ED ELETTRONICHE	4.000,00 €	3.200,00 €
SCAFFALATURE	222.350,00 €	177.880,00 €
TOTALE	352.845,00 €	282.276,00 €

Con la presente relazione, che è composta di n. 14 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 03.07.2024.

Bari, li data di deposito

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI