

Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE CIVILE
DI BARI**

IV Sezione Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

Proc. n. L.G. 159/2025

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

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



PREMESSA

Il G.D. dott.ssa Valentina D'Aprile in data 05.02.2026 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, ing. Alberto Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, al fine di *procedere alla quantificazione dei beni mobili all'attualità ricompresi nell'attivo della*

Lo scrivente, accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Liquidatore procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso le sedi in cui erano ubicati i beni mobili della al fine di visionare le attrezzature ed acquisire ulteriore documentazione utile ai fini della quantificazione.

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Liquidatore e da quanto emerso in sede di sopralluogo si evince che i beni da stimare sono costituiti da attrezzature ed impianti professionali destinati ad attività di macelleria e lavorazione carni, attualmente smontati ed imballati e sono richiamati all'interno dei verbali ricevuti dal Liquidatore che si allegano alla presente. i Più precisamente i beni oggetto di stima risultano i seguenti:



Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

N.	ATTREZZATURA	MARCA / MODELLO INDICATO	QUANTITÀ	NOTE
LOTTO 1				
1	Affettatrice macelleria	non indicato	1	Attrezzatura per taglio carni
2	Affettatrice salumeria	non indicato	1	Attrezzatura per taglio salumi
3	Tritacarne	Fimar	1	Macchina lavorazione carne
4	Tritacarne	AMB Food Tech – cod. 2305214	1	Macchina lavorazione carne
5	Segaossa	Swedlinghaus	1	Macchina per sezionamento ossa
6	Segaossa	Officine CGT	1	Modello non verificabile
7	Tritaformaggio	non indicato	1	Attrezzatura da banco
8	Forno professionale con cappa	Eka	1	Attrezzatura cottura
9	Forno professionale con cappa	Giorik	1	Attrezzatura cottura
10	Insacatrice	non indicato	1	Produzione insaccati
11	Bilancia a terra	non indicato	1	Pesatura merci
12	Pannelli celle frigorifere (3 celle Oscartielle)	Oscartielle	set	Celle per polli, carne rossa e salumi
13	Motore refrigerazione celle	Oscartielle	1	Unità frigorifera
14	Ganciere celle	non indicato	1	Accessori sospensione carni
15	Ganciera a ruote	non indicato	1	Supporto mobile
16	Hamburgeratrice 60	non indicato	1	Attrezzatura formatura hamburger
LOTTO 2				
17	Tavoli inox aperti	non indicato	2	Tavoli da lavoro in acciaio inox
18	Mobile bianco chiuso	non indicato	2	Mobile contenitore
19	Lavandino armadiato con gocciolatoio	non indicato	1	Lavello con base chiusa
20	Porte celle frigorifere	non indicato	2	Porte per celle

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

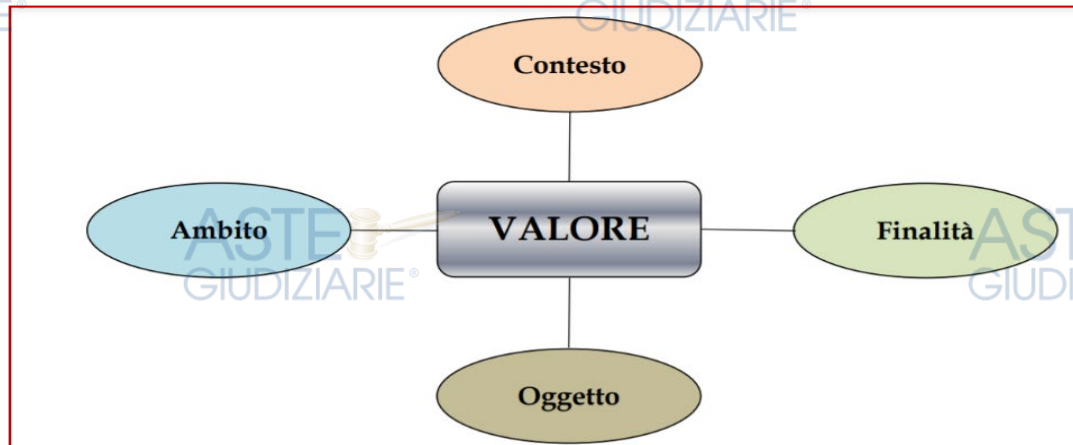
Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

N.	ATTREZZATURA	MARCA / MODELLO INDICATO	QUANTITÀ	NOTE
21	Scrivania bianca	non indicato	1	Arredo ufficio
22	Staffe ganciere celle	non indicato	2	Supporti per ganciere
23	Banco refrigerato ad angolo	non indicato	1	Banco frigorifero
24	Spalliera verticale	non indicato	1	Struttura di supporto
25	Guidovia (10 m)	non indicato	1	Binario movimentazione carni
26	Tavolo chiuso	non indicato	1	Tavolo da lavoro
27	Ceppo	non indicato	1	Ceppo da macelleria
28	Tavolo con lavandino	non indicato	1	Postazione inox con lavello
29	Spalliera salumi verticale	non indicato	1	Struttura per esposizione
30	Segaossa	non indicato	1	Macchina per sezionamento ossa
31	Cassa con TV display e stampante	non indicato	1	Sistema cassa
32	Bilancia a pavimento	non indicato	1	Bilancia industriale
33	Carrello in acciaio	non indicato	1	Carrello da laboratorio
34	Macchina esterna refrigerazione celle	non indicato	1	Unità frigorifera
35	Sterilizza coltelli	non indicato	1	Macchina per sterilizzazione coltelli
36	Alzatine	non indicato	20	Struttura per esposizione

Sono beni di uso durevole, impiegati come strumenti di produzione di un prodotto o servizio. Il loro massimo e miglior uso coincide pertanto con la possibilità che essi producano in modo convenientemente e per un mercato ricettivo. Ai fini valutativi essi vengono suddivisi in categorie omogenee "classi" (impianti generici, macchinari, impianti specifici, attrezzature,

strumenti da laboratorio, mobili da ufficio, macchine da ufficio, ecc.) sulla base della loro funzione e delle loro caratteristiche. In generale i beni in oggetto (impianti ed attrezzature) erano caratterizzati da un elevato grado di usura e pertanto a livello generalizzato le condizioni dei cespiti rilevati sono ben lontane dalle condizioni "a nuovo".

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.)



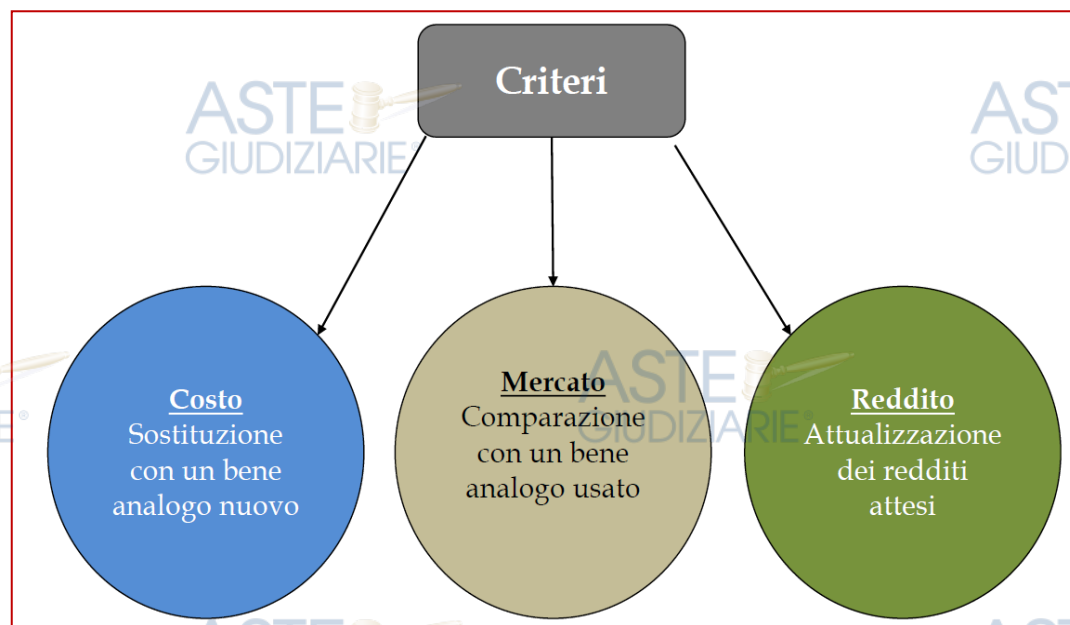
Configurazioni di valore:

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 determinare il valore di macchinari ed impianti si utilizzano le tre metodiche di valutazione universalmente riconosciute (cfr. PIV III. 6.8)

Il documento redatto dall'OIV relativo ai Principi Italiani di Valutazione rafforza la qualità delle valutazioni e favorisce la conoscenza degli standard di riferimento per tali attività da parte di tutti gli stakeholders, siano essi esperti di valutazione, utilizzatori delle valutazioni, autorità di vigilanza, legislatori o altri standard setter.



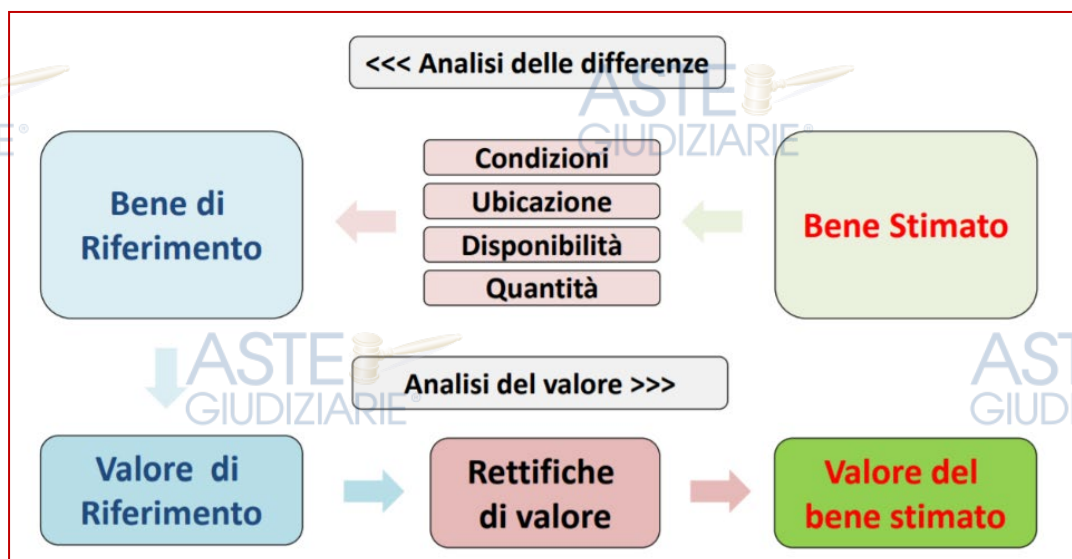
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

Metodo del Mercato – Caratteristiche

È 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 dall'azienda. 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.

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dei beni mobili (impianti, macchinari, attrezzature) 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.

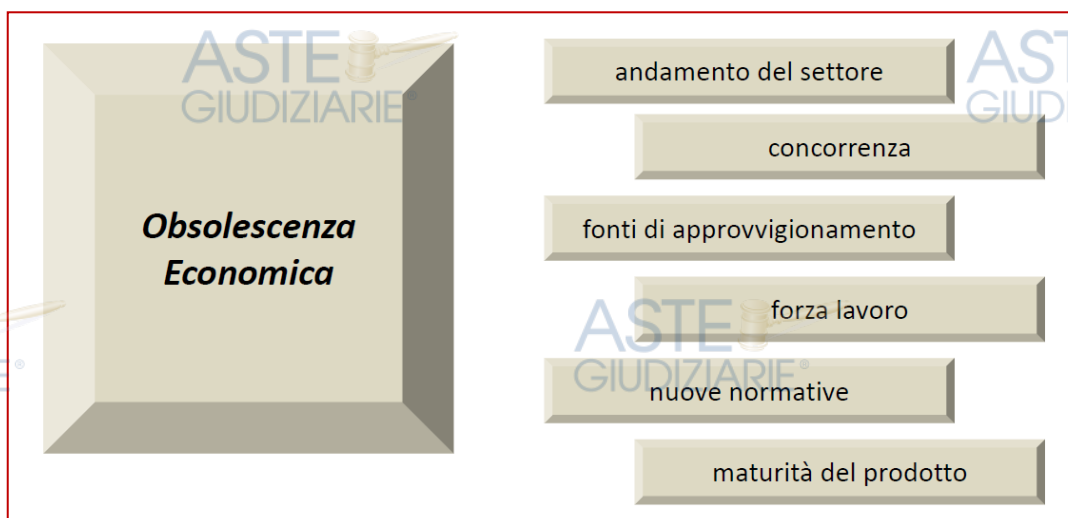
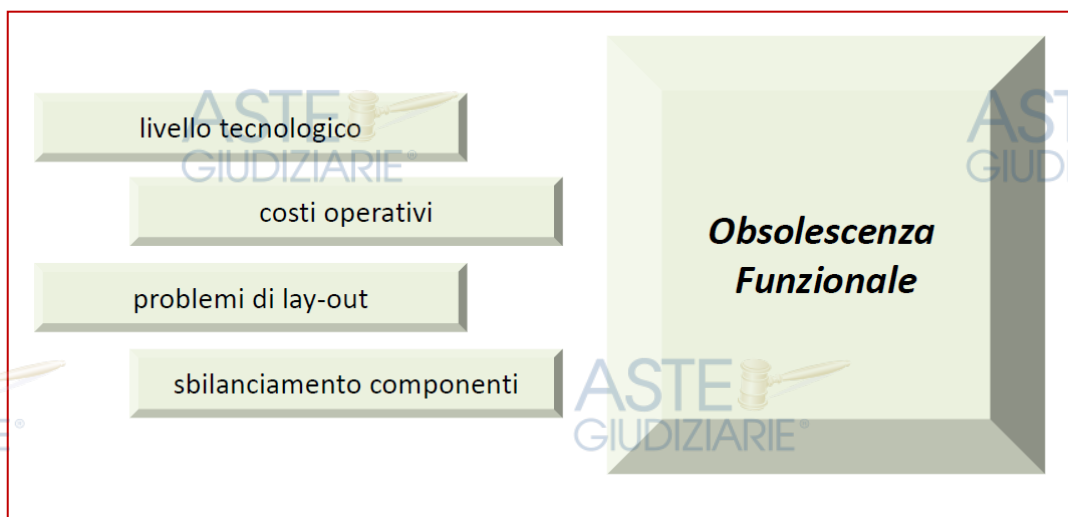
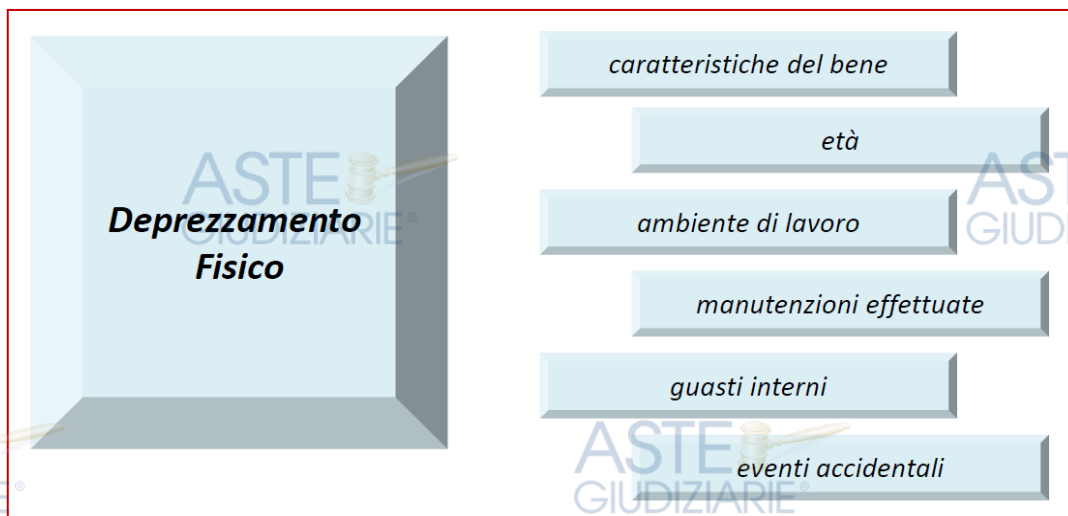
Metodo del Costo - Caratteristiche

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

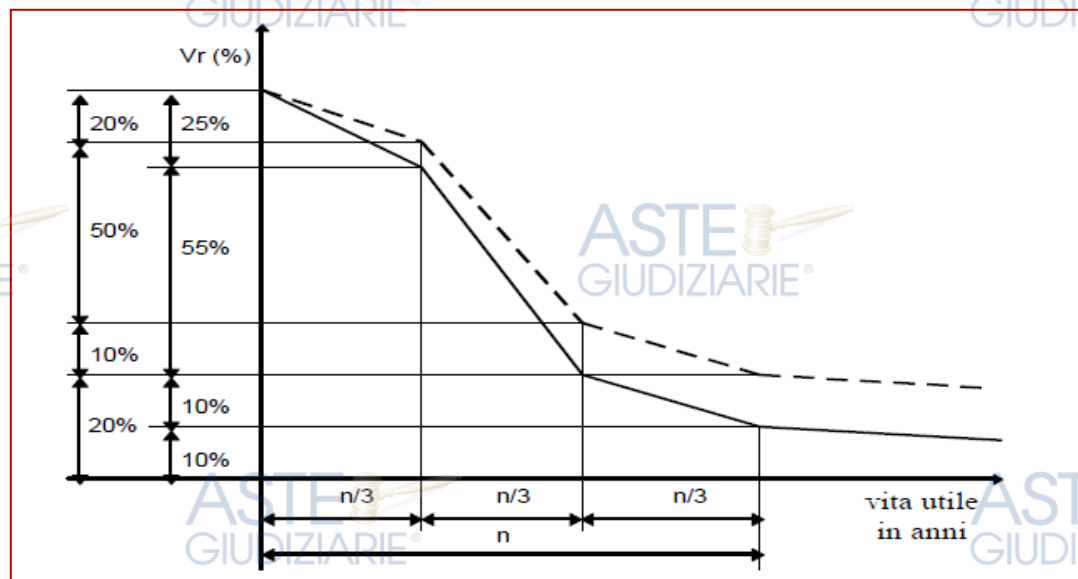
Deprezzamento è per:

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



Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) 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 dei beni mobili, 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÷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

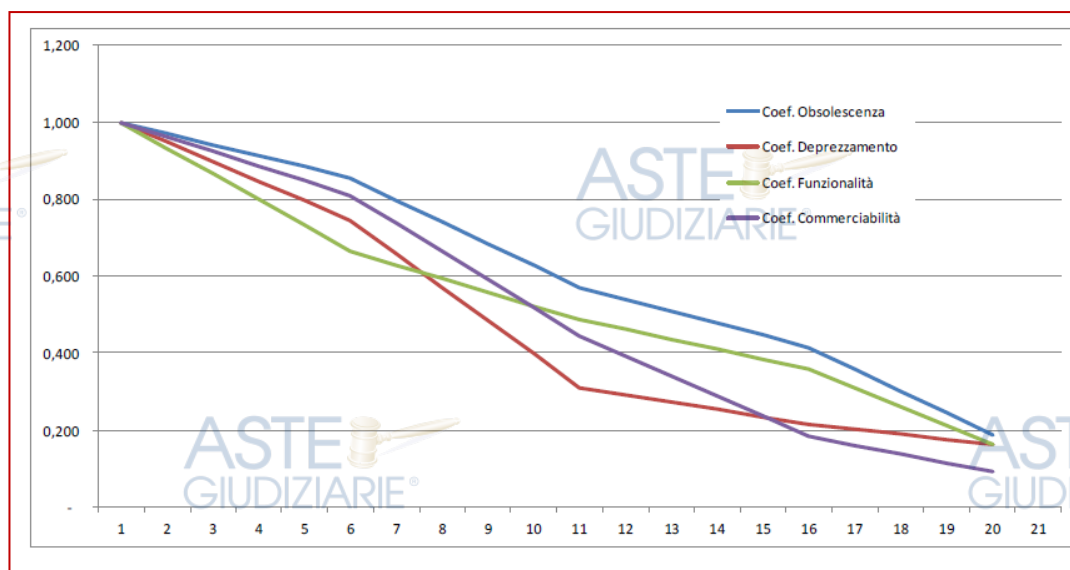
Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

intorno al 20÷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 mobili sottoposti a stima, è stata scelta dallo scrivente in un *range* compreso tra 10 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 0,4 e 0,7 in relazione alla tipologia dei beni. Si precisa che lo scopo della presente relazione è quello di individuare il più probabile valore di vendita

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

giudiziarie, 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 giudiziarie (FJV) è il più probabile valore, alla data della stima, al quale un determinato bene o cespite può essere aggiudicato,

attraverso un procedimento giudiziarie, in un tempo definito e stabilito,

durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni ai fini della transazione. Il **valore di vendita giudiziarie o valore di**

liquidazione tiene conto della riduzione pari al 20% del valore di mercato.

Di seguito si riporta una tabella contenente il valore di mercato ed il valore di liquidazione dei beni oggetto della presente procedura.

N.	ATTREZZATURA	MARCA / MODELLO	QUANTITÀ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
LOTTO 1					
1	Affettatrice macelleria	non indicato	1	€ 750,00	€ 600,00
2	Affettatrice salumeria	non indicato	1	€ 750,00	€ 600,00
3	Tritacarne	Fimar	1	€ 500,00	€ 400,00
4	Tritacarne	AMB Food Tech – cod. 2305214	1	€ 700,00	€ 560,00
5	Segaossa	Swedlinghaus	1	€ 550,00	€ 440,00
6	Segaossa	Officine CGT	1	€ 500,00	€ 400,00
7	Tritaformaggio	non indicato	1	€ 300,00	€ 240,00
8	Forno professionale con cappa	Eka	1	€ 2.000,00	€ 1.600,00
9	Forno professionale con cappa	Giorik	1	€ 2.000,00	€ 1.600,00
10	Insaccatrice	non indicato	1	€ 120,00	€ 96,00
11	Bilancia a terra	non indicato	1	€ 75,00	€ 60,00

Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

N.	ATTREZZATURA	MARCA / MODELLO	QUANTITÀ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
12	Pannelli celle frigorifere (3 celle Oscartielle)	Oscartielle	set	€ 8.000,00	€ 6.400,00
13	Motore refrigerazione celle	Oscartielle	1	€ 1.500,00	€ 1.200,00
14	Ganciere celle	non indicato	1	€ 750,00	€ 600,00
15	Ganciera a ruote	non indicato	1	€ 350,00	€ 280,00
16	Hamburgeratrice 60	non indicato	1	€ 50,00	€ 40,00
LOTTO 2					
17	Tavoli inox aperti	non indicato	2	€ 500,00	€ 400,00
18	Mobile bianco chiuso	non indicato	2	€ 250,00	€ 200,00
19	Lavandino armadiato con gocciolatoio	non indicato	1	€ 250,00	€ 200,00
20	Porte celle frigorifere	non indicato	2	€ 800,00	€ 640,00
21	Scrivania bianca	non indicato	1	€ 80,00	€ 64,00
22	Staffe ganciere celle	non indicato	2	€ 150,00	€ 120,00
23	Banco refrigerato ad angolo	non indicato	1	€ 1.200,00	€ 960,00
24	Spalliera verticale	non indicato	1	€ 150,00	€ 120,00
25	Guidovia (10 m)	non indicato	1	€ 600,00	€ 480,00
26	Tavolo chiuso	non indicato	1	€ 250,00	€ 200,00
27	Ceppo	non indicato	1	€ 200,00	€ 160,00
28	Tavolo con lavandino	non indicato	1	€ 350,00	€ 280,00
29	Spalliera salumi verticale	non indicato	1	€ 200,00	€ 160,00
30	Segaossa	non indicato	1	€ 500,00	€ 400,00
31	Cassa con TV display e stampante	non indicato	1	€ 400,00	€ 320,00
32	Bilancia a pavimento	non indicato	1	€ 250,00	€ 200,00
33	Carrello in	non indicato	1	€ 150,00	€ 120,00

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Relazione di stima dei beni mobili - L.G. 159/2025 - Liquidazione Giudiziale della
Liquidatore: Avv. Francesco Belviso - Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

N.	ATTREZZATURA	MARCA / MODELLO	QUANTITÀ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
	acciaio				
34	Macchina esterna refrigerazione celle	non indicato	1	€ 1.500,00	€ 1.200,00
35	Sterilizza coltelli	non indicato	1	€ 300,00	€ 240,00
36	Alzatine	non indicato	20	€ 1.000,00	€ 800,00

Si evidenzia che i beni ricompresi nel Lotto 1, pur trattandosi di attrezzature e macchinari tipicamente destinati ad attività di lavorazione carni (quali affettatrici, tritacarne, segaossa, pannellature di celle frigorifere e accessori vari), risultano attualmente smontati e collocati in area scoperta, non inseriti in un contesto produttivo funzionante e privi di adeguata protezione dagli agenti atmosferici. Tale condizione di conservazione comporta un progressivo deterioramento fisico dei componenti metallici, meccanici ed elettrici, con potenziale insorgenza di fenomeni di ossidazione, degrado delle parti elettriche ed elettroniche e perdita di efficienza funzionale. In termini estimativi ciò determina un incremento del rischio di obsolescenza fisica accelerata, con conseguente riduzione della vita utile residua dei cespiti rispetto ai valori attribuiti nella tabella di valutazione precedentemente riportata. Pertanto, pur avendo lo scrivente determinato il valore dei beni secondo i criteri estimativi richiamati nella presente relazione, deve evidenziarsi che lo stato d'uso e la collocazione all'aperto dei cespiti rendono meno conveniente l'acquisizione dei beni individuati al Lotto 1, poiché

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

l'eventuale acquirente dovrebbe sostenere ulteriori costi per ripristino funzionale, pulizia, revisione e ricondizionamento delle attrezzature prima della loro eventuale rimessa in esercizio.

Pertanto, tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, della loro collocazione in area scoperta e del conseguente rischio di ulteriore deterioramento, si ritiene che l'acquisizione del Lotto 1 da parte della procedura non risulti economicamente conveniente, in quanto i presumibili costi di verifica tecnica, ripristino funzionale, eventuale revisione e ricondizionamento delle attrezzature potrebbero ridurre significativamente l'effettivo valore economico dei cespiti rispetto ai valori stimati ai fini della liquidazione.

Con la presente relazione, che è composta di n. 16 pagine, oltre gli allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della GD e degli organi della procedura per ogni eventuale/ulteriore necessità.

Bari, li data di deposito

Il C.T.U.

Ing. Alberto MAURELLI



Allegati:

- 1) Fascicolo fotografico;
- 2) Verbal di inventario.



CTU: Ing. Alberto MAURELLI

