

Tribunale di Bari

Volontaria Giurisdizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatela Eredità Giacente XXXXXXXXXXXXXXXX

R.G. 799/ 2025 G.d.S Dott. Emanuele Pinto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatrice nominata Avv. Rosa Rella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di stima di beni mobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 Premessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ing. Giancarlo Altieri, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Bari, con studio in Bari alla Via Nicola De Gemmis n 8, in data 10 settembre 2025 riceveva l'incarico dal Curatore Avv. Rosa Rella, per la determinazione della *"stima dei beni presenti nel locale commerciale sito in Turi alla via Largo Pozzi n. 34"*e relativi alla attività commerciale della defunta Sig.^{ra} XXXX titolare del supermercato "XXXXXXXX".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 Perimetro ed obiettivo della perizia di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La stima sarà incentrata esclusivamente sui beni inventariati, rinvenuti all'interno del locale e nel retro locale, al fine di procedere alla vendita degli stessi e liberare l'immobile per la restituzione al legittimo proprietario. Sarà quindi determinato il valore commerciale dei macchinari ed attrezzature, degli arredi e degli impianti installati nel locale commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 Espletamento dell'incarico

Sulla base dell'incarico ricevuto, si è proceduto in data 16 settembre 2025 ad effettuare un sopralluogo nel locale commerciale in parola, alla presenza del Curatore, Avv. Rosa Rella, dell'Ing. Giuseppe Alessio quest'ultimo per assistere e coadiuvare le operazioni peritali del sottoscritto. Veniva consentito l'accessibilità al locale dalla Sig.^{ra} Quarato.

Lo scrivente ha acquisito, contestualmente al suo incarico, il tabulato dei beni ammortizzabili (libro cespiti) della società ed un rapporto fotografico dei beni all'interno del locale.

Le operazioni peritali hanno sviluppato le seguenti attività:

- Ispezione in loco dei beni mobili sulla base della documentazione ricevuta;
- Report fotografico specifico dei beni oggetto di vendita incluso targhette laddove visibili e leggibili
- Ricerche e confronto di mercato;
- Elaborazione dati e redazione della perizia.

4 Stato dei luoghi ed inizio delle attività peritali.

Ai fini della redazione della perizia, sono stati effettuati due sopralluoghi, il primo in data 16/09//2025, il secondo il 04/11/2025. Alla data del primo sopralluogo il locale si presentava sgombro da beni di consumo, senza collegamento alla rete elettrica, per cui non si è potuto determinare il funzionamento dei macchinari e degli impianti installati. I macchinari, oggetto di stima, sono stati trovati in buone condizioni di conservazione, non sono state rilevati danni palesi ai macchinari agli arredi e agli impianti.

Durante il sopralluogo del 04/11/2025, sono stati trovati i progetti degli impianti elettrici, redatti dall'ing. Edoardo Morelli, e la certificazione di conformità della ditta esecutrice datati 05/08/2019. La certificazione CE dei banchi e dei macchinari, è stata rilevata direttamente

dalle targhette identificative.

Si è quindi proceduto alla:

- disamina e descrizione dei beni,
- determinazione delle caratteristiche tecniche, rilevate dalle targhette (laddove riscontrate e leggibili) o da ricerche su internet (qualora disponibili);
- determinazione delle dimensioni rilevate in loco.

Per quanto riguarda gli impianti asserviti all'immobile, si è proceduto alla descrizione dei quadri elettrici, degli impianti di condizionamento, dell'impianto allarme e TVCC (televisione a circuito chiuso). Vista la forte customizzazione di quest'ultimi, gli stessi verranno valutati nel loro complesso partendo dal costo rilevato nel libro cespiti, operando le opportune rivalutazioni dovute all'incremento ISTAT ed i relativi deprezzamenti secondo quanto espresso nei criteri di stima.

5 Criteri di stima

Un bene strumentale, ovvero macchinario, impianto o attrezzatura si deprezza in funzione della vita utile, della vita produttiva effettivamente svolta, dello stato di manutenzione e della funzionalità.

Il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale del singolo bene, prende in esame singolarmente tutti i suddetti parametri, e li mette in relazione secondo la espressione di seguito riportata. Il valore attuale sarà il prodotto dei suddetti parametri detratti delle spese di smontaggio e trasporto.

$$Vm = (Vs * Ca * Cd * Fc) - Sp$$

Dove

Vm = valore attuale di mercato;

V_s = costo storico del bene attualizzato alla data odierna, oppure costo del "nuovo" (principio di sostituzione);

C_a = deprezzamento per manutenzione ed eventuale adeguamento normativo;

C_d = deprezzamento per vetustà;

Vista la forte caratterizzazione dei beni, Il prezzo di vendita degli impianti e dei macchinari dovrà tenere conto anche di un ulteriore coefficiente, indicato come F_c , che considera la effettiva possibilità di commercializzazione del bene in attività commerciali simili.

Il valore complessivo dovrà essere detratto del costo di smontaggio e trasporto che la società aggiudicataria dovrà accollarsi (indicato con S_p).

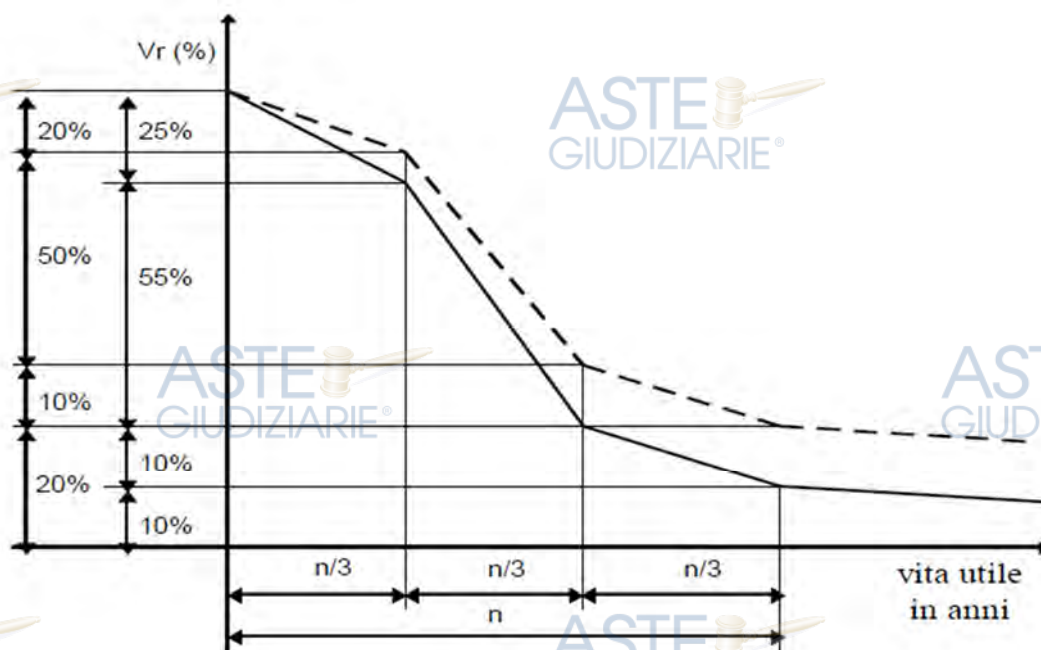
Secondo il presente approccio il valore commerciale attuale del bene verrà determinato noti i seguenti dati:

✓ Costo di sostituzione riveniente da prezzi attuali di mercato, (oppure da ricerche di mercato per alcuni articoli aventi caratteristiche simili) oppure dal costo storico determinato dal libro cespiti attualizzato attraverso il tasso ISTAT (l'anno di installazione è ricavabile dal libro cespiti, oppure dai dati di targa).

✓ Deprezzamento per manutenzione ed adeguamento normativo (C_a): tale fattore tiene conto degli interventi di manutenzione, verifiche da operare e delle eventuali certificazioni necessarie al fine di reintrodurre il bene nel mercato. Si ricorda che durante i sopralluoghi non è stato possibile determinare il reale funzionamento degli impianti e dei macchinari per la mancanza di energia elettrica nel locale commerciale. I beni apparivano, comunque, in buono stato di conservazione.

✓ Deprezzamento per vetustà (C_v): I beni si valutano in base alla vita utile ed alla loro vita residua. Nel caso di specie la vita utile è stata considerata pari a 20 anni. Considerando che i beni sono di epoca relativamente recente, si è ritenuto di adoperare un deprezzamento lineare in funzione dei parametri sopra citati. L'anno di entrata in funzione del bene è stato determinato sulla scorta di quanto indicato nel libro cespiti, dalle targhette delle macchine laddove rilevabile e

leggibile ed in alcuni casi da richieste specifiche alle ditte costruttrici. La relazione di deprezzamento lineare tiene conto che il bene dopo il 20° anno di età, mantiene comunque un valore residuo. Tale valore è stato valutato intorno al 15% del valore attualizzato, secondo quanto generalmente indicato nei libri di estimo di beni industriali (vedi grafico di seguito riportato):



1 Deprezzamento / Vita utile bene industriale

✓ Fattore di commercializzazione (F_c): tale valore tiene conto che i beni all'interno del supermercato siano caratterizzati a forte specificità, che li rendono idonei esclusivamente ad attività della stessa tipologia e dimensioni (minimarket, supermercati di piccola superficie). I beni, una volta catalogati e descritti, sono stati suddivisi per tipologia, ovvero, macchinari (quali murali refrigerati, compressori, espositori freddi, macchine frigo, attrezzatura da banco), arredi (banchi neutri, spalliere), ed impianti asserviti alle utenze (impianto elettrico, TVCC, allarme, condizionamento estivo ed invernale). Agli stessi sono attribuiti i seguenti coefficienti:

Macchinari

- $Ca = 0.75$ per le attività necessarie di manutenzione, ripristino ed eventuale adeguamento;
- Cv in funzione dell'età di installazione e nell'ipotesi di vita utile pari a 20 anni e valore residuo pari al 15% del valore attualizzato;
- $Fc = 0.8$. la tipologia risulta in uso presso supermercati di piccola e media superficie;

Arredi:

- $Ca = 1.0$ non sono previste attività di manutenzione e di adeguamento visto il loro stato di conservazione;
- Cv in funzione dell'età di installazione desumibile dai libri contabili e nell'ipotesi di vita utile pari a 20 anni e valore residuo pari al 15% del valore attualizzato;
- $Fc = 0.50$. Il valore è legato al fatto che gli arredi si mostrano fortemente "customizzati" per tipologia, dimensioni e finiture, generando maggiori difficoltà nella ricollocazione sul mercato;

Impianti:

- $Ca = 0.8$ per le necessarie attività di manutenzione ed eventuale certificazione;
- Cv in funzione dell'età di installazione desumibile dalla documentazione tecnica di certificazione e nell'ipotesi di vita utile pari a 20 anni;
- $Fc = 0.5$ per gli impianti elettrici e TVCC. In caso di atomizzazione gli unici elementi oggetto di interesse potrebbero essere i quadri elettrici e gli interruttori, il resto rivestirebbe scarso interesse economico.

Fanno eccezione l'impianto di allarme, che dai libri contabili, risulta attivato nel 2005 per cui allo stesso è stato attribuito un valore residuo pari al 15% del valore storico.

Per l'impianto di condizionamento della ditta MieKip, non essendo stata trovata alcuna documentazione, o data di attivazione, è stato attribuito il valore residuo di circa 15 % rispetto valore di un impianto di simili caratteristiche tecniche.

6 Costo di smontaggio.

Per quanto concerne le spese di smontaggio e trasporto, si è effettuata una valutazione dei tempi di smontaggio e dei costi associati valutando il tasso orario delle maestranze dal Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (aggiornamento a luglio 2025) secondo quanto segue:

tariffe maestranze			
Codice tariffa	Livello maestranza	Valore unitario	Nota
RU.M02.A03.002	B1	28.90€/h	Frigoristi, elettricisti, idraulici
RU.M02.A03.003	C3	26,98 €/h	Falegnami, montatori

Nota: Al valore determinato dello smontaggio va aggiunto una percentuale del 15% di costi generali come previsto dal BURP luglio 2025.

Le attività di sgombero del locale prevedono quanto segue:

- Smontaggio dei banchi frigo previo recupero dei gas secondo normativa vigente;
- Smontaggio degli arredi/ banchi;
- Smontaggio degli impianti asserviti all'immobile (impianto elettrico, TVCC, impianto di allarme, impianto di condizionamento estivo ed invernale) e ripristino allo "status ante" del locale;

Costi di smontaggio arredi e banchi frigo:			
Maestranza	Costo orario €/h	Ore	Costo totale €
Frigoristi	28.90	32	924,8
Falegnami	26.98	32	863,36
Elettricisti	28.90	32	924,8
Impianti CDZ	28.90	8	231,2

Per cui i costi rivenienti dallo smontaggio, compreso i costi generali sono pari a:

- smontaggio apparecchiature, e arredi (incluso il 15% costi generali) pari a 2056,38€;
- costi di trasporto stimati complessivamente pari a 1000,00€
- Totale costi di smontaggio e trasporto pari a 3056,38€.

Per quanto riguarda lo smontaggio degli impianti elettrici CDZ, TVCC, allarme sono pari a

1329,40€ (compreso i costi generali del 15%).

Va da sé che, mentre i primi (smontaggio apparecchiature ed arredi) devono essere necessariamente contabilizzati nella valutazione ai fini dello sgombero del locale, i secondi (smontaggio impianti elettrici, TVCC, CDZ ed allarme), qualora gli impianti vengano considerati come dotazione ulteriore del locale rispetto allo status ante, non saranno considerati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7 Conclusioni

Il base a quanto descritto nei paragrafi precedenti, effettuata la disamina dei beni presenti nel locale sito in Turi Via Largo Pozzi n. 34, e relativo al supermercato "XXXXXXXXXX" il sottoscritto ing. Giancarlo Altieri prospetta i seguenti due scenari di stima.

➤ **Scenario n 1: Atomizzazione dei macchinari, e degli impianti, e vendita in unica soluzione:**

Vendita dei Macchinari ed arredi di cui allegato 1	+21.954,36 €
Costi di smontaggio e trasporto	-3.056,38 €
<u>Stima dei macchinari ed arredi (netto)</u>	<u>18.897,98 €</u>
Impianti elettrici, TVCC, allarme, CDZ, in allegato 2,	+ 4.873,10€
Costi di smontaggio impianti in allegato 2	- 1.329,40€
<u>Stima impianti arrotondato netto</u>	<u>3.543,70€</u>

La stima complessiva nello scenario n. 1 di vendita dei macchinari, arredi ed impianti pari a 22.441,68 € che viene arrotondato a 22.445,00€ (Euro ventidue mila quattrocentoquarantacinque/00).

➤ **Scenario n 2: Atomizzazione e vendita dei macchinari ed arredi e valorizzazione degli impianti (che rimangono come dotazione aggiuntiva del locale commerciale):**

Vendita dei Macchinari ed arredi di cui allegato 1	+21.954,36 €
Costi di smontaggio e trasporto	-3.056,38 €
<u>Stima dei macchinari ed arredi (netto)</u>	<u>18.897,98 €</u>
<u>Stima dei Macchinari ed arredi valore arrotondato</u>	<u>18.900,00€</u>

(Euro Diciottomilanovecento/00)

Valore residuo degli impianti di cui allegato 2 (dotazione aggiuntiva al locale commerciale)

Impianti elettrici, TVCC, allarme, CDZ, in allegato 2,	+ 4.873,10€
<u>Stima del degli impianti valore arrotondato</u>	<u>+ 4.875,00€</u>

**La stima complessiva nello scenario n. 2 di vendita dei macchinari, arredi e valorizzazione
ed impianti sarà pari a 23.775,00 €**

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti

- Allegato 1: Elenco dei macchinari e degli arredi;
- Allegato 2: Elenco degli impianti asserviti al supermercato;
- Allegato 3: Report fotografico;

Ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza

Bari li novembre 2025

