

RELAZIONE DI STIMA BENI MOBILI

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno a [REDACTED] con studio in [REDACTED] ha ricevuto incarico dal dott. Ivo de Maio, curatore della liquidazione giudiziale n. 3/2025 - [REDACTED] S. - con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] di redigere Consulenza Tecnica relativamente all'aspetto estimativo dei mezzi di proprietà della Società.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CON PRECISI DATI CATASTALI, DEI BENI**MEZZI OGGETTO DI STIMA:**

I mezzi e le attrezzature oggetto di stima sono i seguenti:

BENI PRESENTI PRESSO L'AZIENDA					
	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	MODELLO	DATA DI IMMATRICOLAZIONE
1	AUTOCARRO	AF114CF	MERCEDES BENZ	AG 814 31 M CTG N2	27/11/1995
2	AUTOCARRO	FX839WG	SCANIA	CV R 164 LA 4X2 NA 480	20/04/2001
3	AUTOCARRO	CX099JX	FIAT	DUCATO 244BZMNC AY	24/10/2005
4	AUTOVEICOLO	FZ582KY	AUDI	A6 4F 2967	2005
5	TRAPANO AVVITATORE		BOSCH	GSR 14,4-2 PROFESSIONAL	
6	IDROPULTRICE		N.R.	N.R.	
7	ASPIRATORE INDUSTRIALE		N.R.	N.R.	
8	RIVETTATRICE		N.R.	N.R.	
9	CISTERNA		SINCO SRL	5000 LT	
10	CRIC A BOTTIGLIA		OMCN	TON 5	

VALORE DI STIMA CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI.

CRITERIO DI STIMA PER I BENI

Lo scrivente ha potuto verificare che la maggior parte dei beni oggetto della presente stima si trovano in uno stato di non utilizzo da anni e molti di essi (mezzi e attrezzature) non marciabili, non funzionanti e non vendibili. Invece, altri versano in uno stato discreto, pur precisando che non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La notevole diversità degli stessi ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione al fine di distinguere le specifiche caratteristiche, le categorie e la loro ubicazione.

I valori attribuiti ai beni facenti parte del patrimonio inventariato della società sono stati determinati secondo un criterio doverosamente prudentiale, tenuto conto dell'attuale quadro produttivo italiano che continua a manifestare segni di ampia debolezza, in particolare nel mercato mobiliare. Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante il principio di valore per smobilizzo, stimando i beni in caso di vendita slegata dall'attività specifica e applicando i criteri. I risultati delle indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto del valore a nuovo dei beni, dell'età e del loro stato d'uso.

Fanno eccezione i beni vetusti e/o obsoleti e/o in cattive condizioni d'uso (non marciabili) e /o non rispondenti alle attuali normative per la sicurezza e salute sul lavoro il cui valore è paragonabile al "VALORE DI REALIZZO".

E' opportuno precisare che tutti i valori espressi in perizia sono al netto di Iva (ove dovuta per Legge).

Si tratta di mezzi per lo svolgimento dell'attività dell'azienda.

La stima è stata effettuata tenendo conto del costo storico del bene modificato in base al deprezzamento e alla vetustà, alla obsolescenza, allo stato di manutenzione e della repentina svalutazione del mercato.

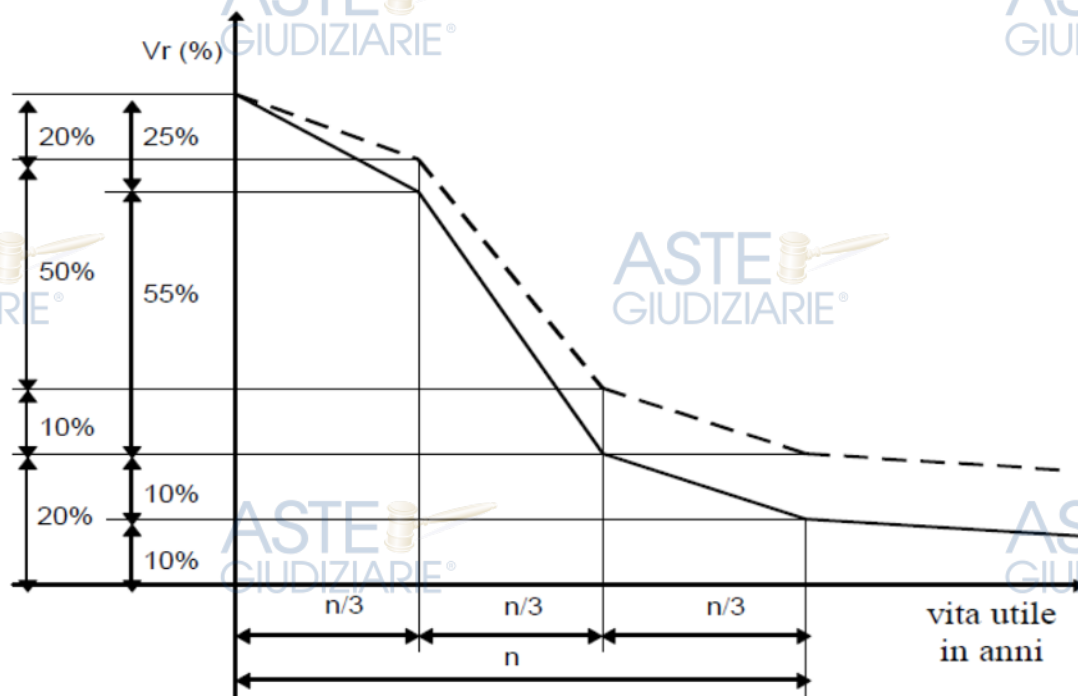
La stima è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione delle parti esterne dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento e lo stato d'uso.

La valutazione dei beni delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore ad ogni singolo bene.

Il prezzo così ottenuto è quello riportato nell'Allegato e tali valori appaiono appropriati per la vendita al dettaglio dei beni; in caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile tra il 10% e il 20%.

Un bene mobile industriale e non (arredo, macchinario, impianto, attrezzatura, mezzi d'opera ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva e di utilizzo si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva o di utilizzo del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile dei beni, ci si deve basare su quanto riportato

nei maggiori testi di estimo 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:



1ª fase di buon mantenimento della efficienza, che dura circa 1/3 della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale.

2ª 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÷30% del valore iniziale.

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

4ª fase che va oltre la vita utile, 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).

L'estimo industriale traduce quanto sopra nelle seguenti due formule:

$$Vm = Cs \frac{Vr}{Vu} \left(1 + \frac{P}{100}\right) Cu$$

$$Vm = Cs * Co * Cd * Cf$$

dove:

V_m = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

C_s = costo storico del bene

V_r = vita residua del bene

V_u = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del C_s

C_u = coefficienti utilizzati (obsolescenza " C_o ", deprezzamento " C_d ", funzionalità " C_f ") che si ricavano dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate.

La formula (1) consente di determinare il costo deprezzato del bene considerato utilizzando i coefficienti di obsolescenza e di funzionalità e la (2) utilizza i coefficienti di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità applicati direttamente al C_s .

Le due formule forniscono risultati non sempre paragonabili in quanto la (2) è da considerare una formula pratica, spesso utilizzata solo per comodità e rapidità di risultati; a fini estimatori, per tanto, si utilizzerà il valore medio fornito dalle due formule.

Tenuto conto di un mercato dell'usato stagnante, lo scrivente ha ritenuto d'introdurre nelle formule utilizzate due ulteriori coefficienti al fine di definire valori di stima più aderenti alla realtà:

- un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'attuale stagnazione del mercato dell'usato per beni paragonabili ai beni visionati;
- un coefficiente correttivo per considerare la condizione di "non normale mercato" per poter condurre una trattativa con potenziali acquirenti nelle modalità e nei tempi considerati normali.

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, è stata scelta dallo scrivente pari a 20 anni per tutti i beni stimati e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano le curve sotto riportate:

Le due citate formule (che sono state applicate a tutti i beni stimati) forniscono valori finali per singolo bene differenti. Lo scrivente, al fine di definire il più probabile valore di mercato in ipotesi di continuità d'uso, come già detto, ha ritenuto corretto utilizzare il valore medio arrotondato a 100.

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e singolarmente riportato nei tabulati allegati che sono da considerare parte integrante e sostanziale della presente relazione anche se, per comodità d'uso e consultazione, vengono allegati solo le tabelle riassuntive di stima ed alcune tabelle particolari, i tabulati d'inventario e calcolo estimatorio sono allegati.

I coefficienti utilizzati per la stima sono i seguenti:

- COSTO ATTUALE;
- OBSOLESCENZA;
- DEPREZZAMENTO;
- FUNZIONALITA';
- COMMERCIALIZZABILITA';
- CORRETTIVI.

Il **LOTTO UNICO** comprendente i seguenti beni:

BENI PRESENTI PRESSO L'AZIENDA												
	TIPO	TARGA E DEPOSITO	MARCA	MODELLO	DATA DI IMMATRICOLAZIONE	costo attuale	Obsolescenza	Deprezzamento	Funzionalità	Commerciabilità	Correttivi	Stima
1	AUTOCARRO	AF114CF	MERCEDES BENZ	AG 814 31 M CTG N2	27/11/1995	€ 11.000,00	0,8	0,9	0,8	0,8	1	€ 5.068,80
2	AUTOCARRO	FX839WG	SCANIA	CV R 164 LA 4X2 NA 480	20/04/2001	€ 15.000,00	0,9	0,9	0,8	0,7	1	€ 6.804,00
3	AUTOCARRO	CX099IX	FIAT	DUCATO 244BZ/MNC AY	24/10/2005	€ 4.500,00	0,7	0,9	0,7	0,7	1	€ 1.389,15
4	AUTOVEICOLO	FZ582KY	AUDI	A6 4F 2967	2005	€ 7.000,00	0,7	0,8	0,5	0,4	1	€ 784,00
5	TRAPANO AVVITATORE		BOSCH	GSR 14,4-2 PROFESSIONAL		€ 290,00	0,4	0,9	0,8	0,6	1	€ 50,11
6	IDROPULTRICE		N.R.	N.R.		€ 1.100,00	0,8	0,9	0,9	0,6	1	€ 427,68
7	ASPIRATORE INDUSTRIALE		N.R.	N.R.		€ 1.000,00	0,7	0,9	0,7	0,6	1	€ 264,60
8	RIVETTATRICE		N.R.	N.R.		€ 50,00	0,7	0,7	0,9	0,6	2	€ 13,23
9	CISTERNA		SINCO SRL	5000 LT		€ 1.000,00	0,8	0,9	0,9	0,9	1	€ 583,20
10	CRIC A BOTTIGLIA		OMCN	TON 5		€ 130,00	0,7	0,9	0,9	0,6	1	€ 44,23
TOTALE						€ 41.070,00					TOTALE	€ 15.429,00

STIMA LOTTO UNICO

Avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per MEZZI con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima e tenuto conto delle considerazioni e dei criteri suelencati, il **valore di stima da applicare è di € 15.400,00** (euro QUINDICIIMILAQUATTROCENTO/00), per arrotondamento.

Per tale Lotto è confermato il valore di stima.

Sassano, 20/09/2025

Il C.T.U.



Allegati alla presente:

- Schedatura beni mobili (mezzi e attrezzature);
- Link siti Web.

[Redacted]

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] IN

LIQUIDAZIONE – N. 3/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Curatore: dott. Ivo De Maio

VERBALE DI INVENTARIO

AI SENSI DELL'ART. 195 CCH

Il giorno 11/09/2025 alle ore 17.30, in Resana (TV), [REDACTED], presso

[REDACTED] G., è presente:

- il dott. [REDACTED] in qualità di delegato del curatore dott. De Maio,
giusta provvedimento del G.D. del 23/06/2025;

il sig. [REDACTED], Antonio Della Cornetta

Il dott. [REDACTED], in qualità di delegato del curatore, procedere

all'inventariazione dei beni presenti presso l'Autofficina [REDACTED]

[REDACTED]

Viene rinvenuto il furgone frigorifero marca Scania, targato [REDACTED], di

proprietà della società [REDACTED] s in liquidazione.

Vengono effettuati dei rilievi fotografici del predetto veicolo.

Le condizioni del veicolo sono come da rilievi fotografici effettuati. I km rilevati

sono pari a 11.171.020.....

Si fa presente che il veicolo non è funzionante in quanto, come fatto presente

dal titolare dell'officina, ha un guasto al motore che non è stato riparato.

Il mutuo è sottoposto a convenienza la sostituzione, consistendo
lo stato del mutuo.

Non è stato rinvenuto il libretto di circolazione.

Vengono fatte delle foto anche del libretto di circolazione e delle chiavi.

Il veicolo viene lasciato presso l'officina dove attualmente si trova e viene nominato custode il sig. 

Il presente verbale viene redatto in duplice originale, previa lettura e conferma da parte dei presenti.

Verbale chiuso alle ore

Il Curatore dott.

[illegible]

Treviso, 17 settembre 2025

VIA MAIL

Egregio
Dott. Ivo De Maio

Oggetto: Parere di stima per autoveicolo di proprietà della Liquidazione Giudiziale n. 3/2025

Dopo presa visione della documentazione inviataci, relativa al bene mobile registrato della Liquidazione Giudiziale in oggetto (Autocarro frigorifero marca Scania, targa [REDACTED] tenuto conto che l'autocarro sopra indicato risulta essere non funzionante a causa di un guasto al motore, l'allestimento cella frigo è presente ma con certificato ATP scaduto (circostanza che incide ulteriormente in senso peggiorativo sul valore commerciale, rendendo il bene non idoneo all'immediato utilizzo per il trasporto di alimenti deperibili), tenuto conto inoltre dell'elevato chilometraggio, delle gravi problematiche meccaniche (motore guasto) e della condizione in cui versa, a parere della scrivente casa d'aste,

trattasi di un bene di scarso valore commerciale e nel caso di vendita all'asta si prevede un valore di realizzo vicino allo zero.

Cordiali saluti.

