

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Fallimento n. 27/2014

di "██████████" IN LIQUIDAZIONE

Consulente
Ing. Alberto Loizzi

Rev. N°	Data	Motivo Revisione	Simbolo Revisione
0	07/05/2023	Prima Emissione	
1	20/07/2023	Seconda Emissione	®

Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
B. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
C. OPERAZIONI PERITALI	4
D. CONSISTENZA DEI BENI	4
D.1.1 Approfondimenti Elenco	8
D.2. Stima Con Valorizzazione D'Uso	11
D.3. Stima con Valorizzazione di Realizzo	11
E. CONCLUSIONI.....	15
F. Allegati:	15

A. INTRODUZIONE

Il sottoscritto, Ing. Alberto Loizzi, con studio in Bari alla via Abbrescia 78/c, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari N° 8274 Sez. A, veniva chiamato ad esprimere parere tecnico in merito alla dotazione impiantistica del sito della [REDACTED] In Liquidazione, a Matera alla Z.I. La Martella snc srl,.

B. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di perizia estimativa sono dislocati nel sito produttivo della [REDACTED] In Liquidazione srl, attualmente rientrante nella proprietà della [REDACTED], impresa dedita alla lavorazione di agglomerati in poliuretano per la produzione di imbottiture per sedute. Il sito ha una forte connotazione produttiva e l'impronta degli attuali detentori è predominante. La dotazione impiantistica, oggetto di questo elaborato, riguarda singoli elementi accantonati nell'attuale ciclo produttivo.

C. OPERAZIONI PERITALI

In data 24 marzo 2023, in compagnia dell'Avv. Michele Carnevale, si eseguiva un primo accesso al sito per censire i macchinari presenti ed eseguire un rilievo fotografico.

Si procedeva alla verifica dell'inventario agli atti e venivano indicati puntualmente i beni mobili strumentali oggetto della presente perizia di stima. Nella medesima giornata si effettuava la verifica della documentazione disponibile .

Si ribadisce, pertanto, che detto incarico estimativo si riferisce esclusivamente ai soli beni inventariati nell'elenco che segue.

D. CONSISTENZA DEI BENI

Lo scrivente reputa di dover eseguire una classificazione per settore di impiego dei beni presenti in inventario (Documento Verbale di Inventario) secondo la seguente classificazione:

1. *Impianti Industriali (IMP)*: indicano i beni mobili strumentali necessari per lo svolgimento dell'attività della società.

Compongono, poi, l'inventario strumenti e apparati tecnici tesi a garantire le funzionalità dell'impianto.

2. *Attrezzature varie (ATT)*: questa sezione è composta dagli allestimenti e beni riconducibili al sito produttivo .

Si registra poi la presenza di un veicolo meccanico in evidente stato di alterazione dovuto ad incendio.

3. *Mezzo Motorizzato (MEZZO)*: un mezzo che ha subito un incendio di cui non si ravvisano elementi di stima.

Menzione viene prodotta circa gli allestimenti degli uffici ubicati al piano primo.

4. *Mobili (MOB)*: si intendono gli arredi, i dispositivi deputati alla climatizzazione ed alle linee internet e telefoniche presenti negli uffici al piano primo.

I beni così classificati risultano elencati nella tabella in basso, in cui si riportano i valori di stima corredati dei relativi coefficienti di valutazione.

D.1. Stima dei Beni Mobili

La presente stima si riferisce esclusivamente ai beni così come visionati. Si riporta la situazione riassuntiva dei valori di stima, precisando i criteri applicati. Le interpretazioni dello scrivente incideranno sulla determinazione dei coefficienti e, moltiplicati tra loro, determineranno un valore di decurtazione del prezzo d'acquisto. Il prezzo d'acquisto, infine, data la scarsa attendibilità della documentazione rinvenuta in impianto sarà spesso determinato attraverso documentata indagine di mercato.

Valore D'uso: le considerazioni di stima vengono eseguite rispetto all'utilizzo degli allestimenti produttivi, consentendo di beneficiare di una stima improntata alla completa valenza funzionale nel sito, considerando perciò di proseguire l'attività sul medesimo sito. Ne consegue che oltre al valore di mercato del bene e di obsolescenza, detto criterio di stima, implicitamente assegna un valore a tutte le fasi progettuali e ai processi realizzativi che hanno portato alla combinazione organizzata dei beni, rendendoli in grado di effettuare le funzioni impiantistiche previste.

La valutazione stimata con il cosiddetto criterio del valore d'uso è quindi assegnata all'insieme organico attraverso un esame di tutte le parti costituenti l'impianto. Il coefficiente impiegato ricadente nella seconda colonna da destra della tabella in basso considera l'obsolescenza, intesa come valore riferito alla vita utile del macchinario. Il coefficiente varia in base alla operatività residua ed in base a quanto il macchinario possa dirsi raro.

Valore di Realizzo: le considerazioni di stima sono eseguite in rapporto alla dismissione dei beni mobili. Corrisponde quindi alla stima del valore di alienazione del bene, disgiunto dall'insieme degli altri beni. Si rileva che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena, né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore.

La tabella che segue offre il dettaglio degli elementi di calcolo ed un elenco attendibile degli elementi presenti in impianto.

N		Tipo	Posizionamento	Q.tà	Prezzo unit. Acquisto (€) da Indagine di Mercato	Prezzo Totale per Quantità ed Applicazione dei coefficienti	Coeff. Obsolescenza	Coeff. realizzo
1	Imp	Armadietti posizionamento manichette, serbatoi schiuma con miscelatore	Lungo Perimetro Capannone	3	1515	0		
2	Macc	Caldaia Riello 20 kw	Lungo Perimetro area Est	1	799	0		
3	Att	Pompe Sommerse Reflui	Vasca Decantazione area ingresso Carrabile	2	355	0		
4	Att	Pali Luce	Perimetro della Proprietà	9	510	0		

Ing. Alberto Loizzi, Via Abbrecia 784, 70121 Bari. ingegneria@loizzi.net. Tel. 3489102348

Relazione Tecnica di Stima 07.2023 Rev 1 Pagina 6 di 15

5	Imp	Cappe Aspirazione	Interni Capannone	2	582	0		
6	Imp	Quadri Elettrici Duplice Anta	Interni Capannone	4	509	1471	0,85	0,85
7	Imp	Quadri Elettrici Singola Anta	Interni Capannone	1	509	368	0,85	0,85
8	Imp	Quadri Elettrici a Pensile	Officina	2	355	710	0,85	0,85
9	Imp	Inverter Impianto Fotovoltaico Aurora 20 kw	Interni Capannone	2	1768	?		
10	Imp	Inverter Impianto Fotovoltaico Solis 20 kw	Interni Capannone	1	1555	?		
11	Imp	Gruppo Elettrogeno Green Power GP 140	Area Cabine	1	36740	18002	0,7	0,7
12	Imp	Gruppo Compressore Fini Rotar 20 + Essiccatore+ Serbatoio	Area Cabine	1	557	357	0,8	0,80
13	Imp	Essiccatore Ceccato	Area Cabine	1	1200	588	0,7	0,7
14	Imp	Quadro Elettrico A Pensile	Area Cabine	1	355	256	0,85	0,85
15	Imp	Gruppo Condensazione Comar QSR4	Area Cabine	1	883	433	0,7	0,7
16	Imp	Quadro Sezionatore Cella MT	Area Cabine	1	915	544	0,7	0,85
17	Imp	Quadro Sezionatore Cella MT Disinnescato Luciano russo	Area Cabine	1	1550	735	0,7	0,70
18	Imp	Quadro Rifasamento Automatico Icar Hp	Area Cabine	1	395	235	0,7	0,85
19	Mob	Impianto Condizionamento a Split	Area Uffici	6	500	1575	0,7	0,75
20	Mob	Centralina Antincendio Esser	Area Uffici	1	653	320	0,7	0,7
21	Mob	Combivox Combinatore Telefonico	Area Uffici	1	232	232	1	1
22	Mob	Rack Scaffali server	Area Uffici	1	284	284	1	1
23	Mob	Server Dell	Area Uffici	1	635	406	0,8	0,8
24	Mob	Frigorifero Basso Personale	Area Plotter	1	50	0		
25	Mob	Mobili Espositori	Area Uffici	2	100	200	1	1
26	Mob	Postazioni Mensa	Area Uffici	2	170	218	0,8	0,8
27	Mob	Tavolo riunione con 6 sedute imbottite	Area Uffici	1	1336	1336	1	1

Ing. Alberto Loizzi, Via Abbrecia 784, 70121 Bari. ingegneria@loizzi.net. Tel. 3489102348

Relazione Tecnica di Stima 07.2023 Rev 1 Pagina 7 di 15

29	Imp	Compressore Ceccato CSB 40	Interno Capannone	1	2300	1662	0,85	0,85
30	Mezz	Veicolo Incendiato	Area Esterna	1	0			
31	Imp	Caldaia Industriale Munita di Bruciatore Riello RBL MOdello RS8 ®	Vano Caldaia Lato Nord	1	850	615	0,85	0,85
32	Att	Sylos Acciao Inox con Basamento	Area Scarico Lato Nord	1	2700	1945	0,9	0,8
33	Att	Stampi Poliuretano	Area Scarico Lato Nord	8	Peso 400 kg	1,5 €/Kg € 600		

Tabella 1 Elenco Bene Periziati

Si ritiene che non possano essere immessi sul mercato i beni contrassegnati in BIANCO. Tale considerazione deriva dallo stato in cui vertono i macchinari, dal riscontro di una mancata conformità alla normativa vigente e dalla mancata attrazione che possa derivare dal solo valore dei materiali.

Le valutazioni contenute all'interno della tabella sono derivate da indagini di mercato relative ad elementi identici, o simili, rilevate all'interno di siti specializzati nella vendita di macchinari industriali. In Allegato II si forniscono i dettagli delle ricerche effettuate.

Uno stato , ulteriore, di approfondimento sarà generato attraverso la verifica della documentazione tecnica a corredo delle macchine per le quali, unitamente allo staff che opera per la Curatela , guidato dall'Avv. Carnevale , si deciderà di tentare l'immissione sul mercato.

Il paragrafo "Approfondimenti" contiene ulteriori valutazioni dei beni per i quali lo scrivente reputa possano esserci margini di vendita.

D.1.1 Approfondimenti Elenco

In questo paragrafo si intende fornire alcune informazioni riguardanti le voci fornite

nella tabella sopra. E' bene osservare che la gran parte degli elementi offerti di stima non vertono in uno stato di utilizzo. La discrezionalità di impiego dei coefficienti di valutazione ha, quindi, tenuto conto dello stato ma anche delle azioni richieste per un'immissione sul mercato: collaudo, produzione del manuale di uso e manutenzione, creazione dell'imballo.

Si è preferito ottenere informazioni da siti che reclamizzano macchine di importazione extracontinentale, solo per quelle macchine di non particolare specificità tecnologica.

Si è, quindi, operato cercando di individuare informazioni relative alla stessa tipologia di macchina e magari riconducibile allo stesso produttore. Si procede con una sintetica disamina dei parametri valutativi rispettando la successione della tabella :

- Pos. 1 Armadietti :stabilità compromessa dell'esposizione agenti atmosferici: si sconsiglia la.
- Pos. 3 Caldaia Riello in evidente stato di deformazione: si sconsiglia la vendita.
- Pos.3 Pompe sommerse: si sconsiglia la vendita per impossibilità indagine diagnostica.
- Pos 4. Pali illuminazione: le fasi di smontaggio richiederebbero un esborso superiori agli introiti derivanti da vendita.
- Pos. 5 Cappe Aspirazione si sconsiglia la vendita per concreti rischi di deformazione in fase di smontaggio e spedizione. Un eventuale collaudo degli aspiratori comprometterebbe il vantaggio economico.
- Pos. 6 Quadri elettrici suscitano sempre interesse di mercato in seguito ai grossi rialzi di prezzo che si riscontrano nell'ambito della componentistica industriale.
- Pos 7 Quadri elettrici suscitano sempre interesse di mercato in seguito ai grossi rialzi di prezzo che si riscontrano nell'ambito della componentistica industriale.
- Pos. 8 Quadri elettrici suscitano sempre interesse di mercato in seguito ai grossi rialzi di prezzo che si riscontrano nell'ambito della componentistica industriale.

- Pos. 9 Inverter : non è chiaro se risultano nella disponibilità della società fallita.
- Pos. 10 Inverter : non è chiaro se risultano nella disponibilità della società fallita.
- Pos. 11 Gruppo elettrogeno : si riscontra un vivo interesse per la stessa gamma di prodotto sebbene vi sia grande offerta di mercato. Si consiglia la vendita solo a seguito di composizione della documentazione tecnica. Il allegato II i dettagli della genesi della stima.
- Pos 12 Gruppo Compressione si riscontra la possibilità di vendita ad un importo contenuto a seguito di collaudo.
- Pos 13 Essicatore Ceccato si riscontra la possibilità di vendita ad un importo contenuto a seguito di collaudo.
- Pos. 14 Quadri elettrici suscitano sempre interesse di mercato in seguito ai grossi rialzi di prezzo che si riscontrano nell'ambito della componentistica industriale.
- Pos 15 Gruppo Condensazione si sono rintracciate quotazioni di uguali elementi e si ravvisa la possibilità di vendita-
- Pos 16 Quadro Sezionatore. Malgrado la non totale corrispondenza alle normative vigenti si ravvisa la possibilità di vendita su mercati stranieri
- Pos 17 Quadro Rifasamento accantonato e fuori dalla linea di alimentazione. Probabile interesse di mercato indirizzato all'approvvigionamento di elementi di ricambio.
- Pos 18 Quadro di Rifasamento . Valgono le stesse considerazioni sviluppate per la posizione 16.
- Pos. Dalla 20 alla 22 inglobano apparati tecnologici di ufficio inseribili nel mercato dei prodotti rigenerati.
- Pos dalla 25 alla 29 inglobano elementi di arredo privi di significativi danni.
- Pos 31 Caldaia munita di bruciatore la cui messa in funzione richiederebbe una verifica preventiva dopo sostituzione della pompa del bruciatore.
- Pos 32 Serbatoio di pregevole fattura.
- Pos 33 Possibile vendita a peso degli elementi.

D.2. Stima Con Valorizzazione D'Uso

Con riferimento ai valori riscontrati attraverso indagine di mercato , e per quanto reperibile dalla documentazione presente in impianto:

<i>Classificazione Bene</i>	<i>Quotazione Risultante</i>
IMP Impianti industriali	€ 25976
ATT Attrezzatura Varia	€ 4571
MOB Mobili ufficio	€ 2545
TOTALE BENI STRAUMENTALI	€ 33092

Tabella 2 Valori riassuntivi Applicazione Valorizzazione di Uso

D.3. Stima con Valorizzazione di Realizzo

Data la condizione dell'impianto e l'usura degli organi meccanici di movimento si ritiene di applicare una riduzione del 15% Rispetto alla stima con valorizzazione d'uso .

<i>Classificazione Beni Strumentali di Proprietà</i>	<i>Quotazione Risultante</i>
IMP Impianti industriali	€ 22080
ATT Attrezzatura Varia	€ 2163
MOB Mobili	€ 3885
TOTALE BENI STRAUMENTALI	€28128

Tabella 3 Valori riassuntivi Applicazione Valorizzazione di Realizzo

D.4. Divisione per Lotti

Nelle tabelle seguenti si riportano i beni raggruppati secondo divisione per Lotti.

Il primo lotto, "Imp", raggruppa gli elementi rientranti nella categoria impiantistica e collocati nell'area produttiva.

<i>Posizione Tabella Inventario</i>	<i>Classificazione</i>	<i>Tipologia Elemento</i>	<i>Importo Valutazione Vendita [€]</i>
6	Imp	Quadri Elettrici Duplice Anta	1250,35
7	Imp	Quadri Elettrici Singola Anta	312,8
8	Imp	Quadri Elettrici a Pensile	603,5
11	Imp	Gruppo Elettrogeno Green Power GP 140	15301,7
12	Imp	Gruppo Compressore Fini Rotar 20 + Essicatore+ Serbatoio	303,45
13	Imp	Essicatore Ceccato	499,8
14	Imp	Quadro Elettrico A Pensile	217,6
15	Imp	Gruppo Condensazione Comar QSR4	368,05
16	Imp	Quadro Sezionatore Cella MT	462,4
17	Imp	Quadro Sezionatore Cella MT Disinnescato Luciano russo	624,75

18	Imp	Quadro Rifasamento Automatico Icar Hp	199,75
29	Imp	Compressore Ceccato CSB 40	1412,7
31	Imp	Caldaia Industriale Riello RBL Modello RS8	522,75
			Tot 22080

Tabella 4 Elenco Lotto 1

Il secondo lotto, “ Attrezzature “, include elementi non rientranti strettamente nell’ambito produttivo.

Posizione Tabella Inventario	Classificazione	Tipologia Elemento	Importo Valutazione Vendita [€]
32	Att	Sylos Acciaio Inox con Basamento	1653
33	Att	Stampi Poliuretano	510
		Tot	2163

Tabella 5 Elenco Beni Lotto 2

Il terzo lotto, " Mob ", raggruppa gli elementi rientranti nella dotazione del sito non specificatamente riconducibili al reparto di produzione .

Posizione Tabella Inventario	Quantità	Descrizione	Valore
19	Mob	Impianto Condizionamento a Split	1338,75
20	Mob	Centralina Antincendio Esser	272
21	Mob	Combivox Combinatore Telefonico	197,2
22	Mob	Rack Scaffali server	241,4
23	Mob	Server Dell	345,1
25	Mob	Mobili Espositori	170
26	Mob	Postazioni Mensa	185,3
27	Mob	Tavolo riunione con 6 sedute Imbottire	1135,6
		Tot	3385

Tabella 6 Elenco lotto 2

E. **CONCLUSIONI®**

E' opportuno evidenziare che l'attività alla quale è destinato l'impianto conferisce la possibilità di massimizzare la resa economica secondo il metodo della valorizzazione d'uso. Le dovute considerazioni circa lo stato delle macchine induce, però, a ritenere rilevanti le operazioni di riqualificazione della linea che induce lo scrivente a ritenere più ragionevole la stima economica sulla base del criterio di "valorizzazione di realizzo ". Si esprime pare di congruità per una stima che si attesti in € 28128.

In fede

(Ing. Alberto Loizzi)



F. **Allegati:**

I Report Fotografico

II Report di Valutazione