

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Liquidazione giudiziale n. 2/2023 di "██████████ SRL" ®

Consulente
Ing. Alberto Loizzi

Rev. N°	Data	Motivo Revisione	Simbolo Revisione
0	18/05/2023	Prima Emissione	
1	13/06/2023	Prima Revisione	®
2	26/03/2024	Seconda Revisione	©
3	26/03/2024	Terza Revisione	©²

Sommario

A. INTRODUZIONE.....	3
B. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
C. OPERAZIONI PERITALI	4
D. CONSISTENZA DEI BENI	4
E. CONCLUSIONI.....	13
F. Allegati:.....	13

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], [REDACTED] in via Giardinelle n. 50.

B. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di perizia estimativa sono dislocati nel sito produttivo della Ottoman srl . Sito non rientrante nelle proprietà della società ma occupato a seguito di regolare locazione.

I macchinari rientranti nel possesso della società consistono, per lo più, in elementi adatti alla produzione di elementi per sedute e relativi rivestimenti.

Il sito ha una forte connotazione produttiva e risulta completa la fornitura di macchinari. Non si è al cospetto di una linea di processo continua bensì di preponderanza di unità di lavoro singole incentrate sulla realizzazione dei rivestimenti in stoffa e pelle, sul lato sud del capannone, da destinare all'area nord in cui è ragionevole ritenere che si svolgessero le operazioni di montaggio sulle strutture lignee dei divani. Al fine di valutazioni di stima è bene osservare che i beni, per la gran parte, possono ascrivere ad elementi facilmente movimentabili.

C. OPERAZIONI PERITALI

In data 11 maggio 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 in atti e venivano indicati puntualmente i beni mobili strumentali oggetto della presente perizia di stima. Si nota che la lista contenuta nell'inventario riprende integralmente la lista contenuta all'interno del libro dei cespiti

Si osserva, poi, che in questo documento si terrà conto anche di elementi rinvenuti in sito non presenti in inventario, fornendo l'adeguata evidenza della mancanza in atti.

In data 26 marzo 2024 si procedeva, poi, ad ulteriori indagini di mercato atte a verifica la revisione dei parametri di stima in base alla richiesta del mercato.©

D. CONSISTENZA DEI BENI

Lo scrivente reputa di dover eseguire una classificazione per settore di impiego dei beni presenti in inventario, secondo la seguente classificazione:

1. *Impianti Industriali (IMP)*: indicano i beni mobili necessari all'allestimento dei luoghi di lavoro con predominanza di elementi non amovibili.

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

2. *Attrezzature varie (ATT)*: questa sezione è composta dagli allestimenti e beni riconducibili ai processi produttivi.

Si registra poi la presenza di dei veicoli :

3. *Mezzi Motorizzati (MEZZO)*: muletto ed automobile

Menzione viene, poi, prodotta circa gli allestimenti dell'ufficio di cui non vi è traccia in inventario.

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 riportati nel libro dei cespiti ed i valori ottenuti da indagini di mercato. I valori di mercato saranno correlati a parametri di allineamento per cercare un'equivalenza tra il bene riscontrato in indagine e quello che è oggetto di stima.

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 incidono sulla determinazione dei coefficienti e, moltiplicati tra loro, determineranno un fattore di correzione del valore del prezzo di vendita.

Il procedimento di stima è, quindi, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il prezzo di mercato, infine, fino al reperimento della documentazione tecnica, non ancora giunta a disposizione dell'Avv. Carnevale, è riveduto per tener conto della mancanza di garanzia funzionale degli elementi. Si ritiene

di non eseguire valutazioni sul "Valore D'Uso" perché è palese che l'attività non possa riproporsi sullo stesso sito.

Saranno utilizzati il **Criterio di Obsolescenza** ed il **Valore di Realizzo**

Criterio di Obsolescenza²: l'applicazione di tale criterio, attraverso l'assegnazione di un coefficiente, intende fornire un'informazione circostanziata relativa al grado di obsolescenza fisica, funzionale ed economica. Sono stati presi in esame dallo scrivente il livello tecnologico. A seguito di ulteriori indagini di mercato e del mancato aggiornamento dello stato manutentivo degli elementi oggetto di valutazione in questo elaborato, lo scrivente è dell'avviso di impostare un coefficiente di obsolescenza pari a 0,5. Ne consegue che oltre al valore di mercato del bene, detto criterio di stima, implicitamente, assegna una caratterizzazione del valore rispetto allo stato in cui verte e di cui è stato possibile trarre una valutazione in sede di sopralluogo.

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 a quanto l'operativa del macchinario possa dirsi riconducibile allo stesso elemento nuovo. Variazione ulteriore è tenuta in considerazione rispetto all'attrazione che l'elemento possa ottenere sul mercato attraverso la coesistenza di elementi ad esso rapportabili.

Valore di Realizzo: le considerazioni di stima riferite a questo parametro 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 è stata condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e

impianti. Ne consegue che non sono ancora state effettuate verifiche di sicurezza.

In coefficiente considerato risulta applicato su ogni singolo bene e riportato sulla casella più a destra nella tabella in basso.

N	Pos. Inventario	Class	Tipo	Quotazione da Inventario (€)	Prezzo unit. Acquisito (€) da Indagine di Mercato	Prezzo Totale per Quantità applicabile dei coefficienti	Coef. Obsolescenza C	Coef. realizzo
1	27	Imp	Gruppo Compressione Pascal	4900	5783	1734	0,6	0,5
2	2	Imp	Gruppo Compressione e Ceccato	2200	2300	690	0,6	0,5
3	25	Imp	Impianto aspirazione	4500	3200	960	0,6	0,5
4	No	Att	Pompa Colla		600	180	0,6	0,5
5	12,13,14	Att	Banco pneumatico	250 cad	1849 cad	554 cad	0,6	0,5
6	NO	Att	n. 9 Carrelloni Portadivani		1178	353	0,6	0,5
7	NO	Att	n. 2 Banchi Prta Utensili		236 cad	71 cad	0,6	0,5
8	3	Att	Cucitrice Lineare	1500	1400	420	0,6	0,5
9	26	Imp	Cucitrice Lineare 867	5500	2700	810	0,6	0,5
10	20	Att	Cucitrice Lineare 767	2500	1400	420	0,6	0,5
11	9	Att	Cucitrice Lineare 767	1650	1400	420	0,6	0,5
12	5	Att	Cucitrice Lineare 767	1650	1400	420	0,6	0,5
13	24	Att	Cucitrice Lineare 767	2000	1400	420	0,6	0,5
14	19	Att	Bacchettina	4800	4310	1293	0,6	0,5
15	6	Att	Bacchettina	4000	4310	1293	0,6	0,5

16	10	Att	Scarnitrice Simac	1200	950	285	0,6	0,5
17	8	Att	Tagliacuci Gintex	400	459	138	0,6	0,5
18	7	Att	Taglierina Rotativa	320	201	60	0,6	0,5
19	11	Att	Nastro Trasportatore	1100	1178	353	0,6	0,5
20	23	Mezzo	Muletto con stazione di ricarica	4960	2300	1104	0,6	0,8
21	17	Att	Macchina Affila Lame	150	177	54	0,6	0,5
22	18	Att	Macchina Affila Lame	150	177	54	0,6	0,5
23	21	Att	Macchina Affila Lame	150	177	54	0,6	0,5
24	15	Att	n. 3 Banchi Porta Utensili	150 cad	236 cad	71 cad	0,6	0,5
25	16	Att	n. 2 Carrelloni Portadivani	200	1178	353	0,6	0,5
26	NO	Att	n. 8 Carrelli Portapelli (CAPRE)		236 cad	34 cad	0,6	0,5
27	NO	Att	n. 6 Carrelli Porta Rotoli		236 cad	34 cad	0,6	0,5
28		Mob	n. 2 Armadi Porta Documenti			30		
29		Mob	Scrivania Ufficio con poltrona			50		
30		Att	Computer Dell			105		
31		Att	9 scatole Ponte di Fornitore		?			
32	28	Mezzo	Fiat Punto	4450	3900	1872	0,6	0,8

Tabella 1 Elenco Bene Periziati ©²

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.2. *Approfondimenti Elenco*

In questo paragrafo si intende fornire alcune informazioni riguardanti le voci fornite nella tabella sopra.

E' bene osservare che si sono rintracciati beni comparabili per quanto riguarda gran parte delle attrezzature. Vi è , infatti, un gran numero di macchine che si vendono anche nel mercato dell'usato nel settore della divaneria. Si reputa, quindi, di aver fornito stime attendibili per le macchine rotative ed a stantuffo (cucitrici) legate alla lavorazione delle stoffe e delle pelli.

Nessun problema vi è stato a trasferire le stime relative ai carrelli porta utensile. Causa singolarità degli elementi, però, si è deciso di estendere, in seguito a valutazioni sul peso e sulla funzionalità, le valutazioni sui carrelli porta utensili anche ai carrelli porta stoffe ("caprette").

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.

D.3. Stima Con Valorizzazione D'Uso©

Con riferimento ai valori riscontrati attraverso indagine di mercato si offre una sintesi dei valori riportati in Tabella 1.

<i>Classificazione Bene</i>	<i>Quotazione Risultante</i>
IMP Impianti industriali	€ 3384
ATT Attrezzatura Varia	€ 9655
MEZZO Industriale	€ 1242
MOB Mobili ufficio	€ 80
TOTALE BENI STRAUMENTALI	€ 14441

Tabella 2 Riassunto Valori di Stima©²**D.4. Divisione per Lotti**

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

Il primo lotto, "Macchinari", raggruppa gli elementi rientranti nell'area produttiva.

<i>N</i>	<i>Class</i>	<i>Desc</i>	<i>Prezzo Totale per Quantità ed Applicazione del coefficiente</i>
1	Imp	Gruppo Compressione Pascal	1734
2	Imp	Gruppo Compressione Ceccato	690
3	Imp	Impianto aspirazione	960
4	Att	Pompa Colla	180
5	Att	Banco pneumatico	1662
6	Att	n. 9 Carrelloni Portadivani	353
7	Att	n. 2 Banchi Pprta Utensili	142

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

Relazione Tecnica di Stima [REDACTED] Srl 5.2023 Rev 4 Pagina 10 di 13

8	Att	Cucitrice Lineare	420
9	Imp	Cucitrice Lineare 867	810
10	Att	Cucitrice Lineare 767	420
11	Att	Cucitrice Lineare 767	420
12	Att	Cucitrice Lineare 767	420
13	Att	Cucitrice Lineare 767	420
14	Att	Bacchettina	1293
15	Att	Bacchettina	1293
16	Att	Scarnitrice Simac	285
17	Att	Tagliacuci Glintex	138
18	Att	Taglierina Rotativa	60
19	Att	Nastro Trasportatore	353
20	Mezzo	Muletto con stazione di ricarica	690
21	Att	Macchina Affila Lame	54
22	Att	Macchina Affila Lame	54
23	Att	Macchina Affila Lame	54
24	Att	n. 3Banchi Porta Utensili	213
25	Att	n. 2 Carrelloni Portadivani	353
26	Att	n. 8 Carrelli Portapelli (CAPRE)	272
27	Att	n. 6 Carrelli Porta Rotoli	204
			Tot 14361

Tabella 3Lista Beni Lotto 1©²

Il lotto 2, Ufficio, contiene al proprio interno i beni contenuti nell'area Ufficio

N	Class	Descrizione	Prezzo Totale per Quantità di beni contenuti nel contenitore (€)
1	Mob	n. 2 Armadi Porta Documenti	30
2	Mob	Scrivania Ufficio con poltrona	50
3	Att	Computer Dell	105
			Tot 185

Tabella 4 Lista Beni Lotto 2

Il lotto 3, Veicoli , contiene i beni assoggettabili a veicoli.

N	Class	Descrizione	Prezzo Totale per Quantità di beni contenuti nel contenitore (€)
1	Mezzo	Fiat Punto	1871

Tabella 5 Lista Beni Lotto 3

E. CONCLUSIONI²

Lo scrivente reputa come più adeguato valore di stima quello di realizzo, perché maggiormente si presta ad analizzare un complesso di beni mobili di cui si ritiene di massimizzare il valore attraverso la vendita singola.

Le dovute considerazioni circa lo stato delle macchine saranno definitive una volta acquisita la documentazione tecnica, che renda vere le assunzioni fatte in sede di stima. Si esprime pare di congruità per una stima dei beni mobili che si attesti in € 16312.

In fede
(Ing. Alberto Loizzi)



F. Allegati:

I Report Fotografico

II Report di Valutazione

III Schede dei Lotti