

PERIZIA TECNICA DI PARTE

Oggetto: stima del valore di arredi e attrezzature della
SCALIA GROUP S.R.L.

Committente: SCALIA GROUP S.R.L. – via
Maresciallo Caviglia n. 10 Palermo

tecnico: prof. ing. Fabio Cardona

PREMESSE.....	2
DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA E OPPORTUNITÀ PROFESSIONALE.....	2
OGGETTO DELL'INCARICO.....	2
DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI BENI E VALORI DI RIFERIMENTO.....	3
ELENCO MERCE PER NEGOZIO.....	8
Analisi del Mercato dell'Usato Professionale.....	14
Modello di Svalutazione per Obsolescenza e Usura.....	15
CONCLUSIONI.....	17

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Il sottoscritto ing. Fabio Cardona, nato a Palermo il 30/07/1976, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7308, con studio in via A. Borrelli n. 3 – 90139 Palermo, è stato incaricato dalla società **SCALIA GROUP S.R.L. con sede in via Maresciallo Caviglia n. 10 a Palermo**, al fine di stimare **il valore commerciale di arredi e attrezzature** della stessa società.

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA E OPPORTUNITÀ PROFESSIONALE

Il sottoscritto n.q. di Consulente Tecnico di Parte dichiara di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse con la parte assistita, né con soggetti terzi collegati all'oggetto della valutazione. L'incarico viene svolto con piena autonomia tecnica, indipendenza di giudizio e nel rispetto dei principi deontologici della professione.

OGGETTO DELL'INCARICO

La presente relazione di stima riguarda l'arredamento, le attrezzature, gli impianti e le macchine d'ufficio appartenenti alla Scalia Group s.r.l., una società operante nel settore della vendita di borse, valigie e articoli di pelletteria, dotata di n. 4 punti vendita (tre a Palermo e uno ad Agrigento) oltre che di un ufficio dedicato anche alle attività di ricezione fornitori, gestione campionari e produzione di contenuti pubblicitari foto/video.

Si riporta di seguito l'esatta ubicazione degli immobili citati:

	UBICAZIONE	PIANO	TIPOLOGIA
1	Piazza Castelnuovo n. 50 - via della Libertà n. 2	T-S1	negozio
2	Via Maresciallo Caviglia n. 10	S1	ufficio
3	Via Vaccarini n. 8	T	negozio
4	Vicolo Ospedali dei Cavalieri di Malta (Ag)	T	negozio
5	Viale Strasburgo n. 120-122	T	negozio

Il sottoscritto ha effettuato, oltre ai sopralluoghi presso gli immobili citati, un'analisi del libro cespiti fornito dalla proprietà (cfr. allegato).

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI BENI E VALORI DI RIFERIMENTO

Le categorie di beni mobili da stimare, come desunto dal libro cespiti e dall'analisi visiva a seguito di sopralluoghi, è costituita da:

1. **Arredamento**
2. **Attrezzature**
3. **Impianti di allarme, ripresa fotografica, cinematografica, televisiva**
4. **Macchine d'ufficio**



ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it



All'interno del libro cespiti queste macro-voci raggruppano diverse categorie come di seguito riportato:

1. Arredamento

- a) Arredi
- b) Tavoli
- c) Scrivanie

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

- d) Librerie
- e) Mobili da lavoro espositivi
- f) Tv monitor e tv led
- g) Espositori
- h) Manichini
- i) Scaffalature
- j) Cassettiere
- k) Divani
- l) Poltrone
- m) Banco cassa e banco lavoro

2. Attrezzature

- n) Espositori verticali
- o) Bancone vendita e mobile cassa
- p) Cassettiere

5. Impianti di allarme, ripresa fotografica, cinematografica, televisiva

- q) Impianto di video sorveglianza
- r) Impianto di allarme

3. Macchine d'ufficio

- s) Stampanti
- t) Switch, telefoni voip
- u) Pc, monitor, server e stampanti
- v) Aramdio rack
- w) Macchina fotografica canon eos 77D con accessori
- x) Pc fissi
- y) Stampante telematica epon 81II-0004JN

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Nel libro cespiti tutti i beni risultano caricati con i valori di acquisto alla relativa data. Dal novero sono stati esclusi tutti quei beni che si ritiene facciano parte degli immobili e pertanto (dal sottoscritto) siano già stati valutati e contemplati nella relazione di stima degli stessi. Ad esempio per quanto riguarda la voce impianti, nel libro cespiti si trova quella relativa all'impianto elettrico che sicuramente non verrà rimosso per essere venduto. Con lo stesso criterio, da tale stima, sono stati esclusi beni quali la pavimentazione in ceramica o parquet, le insegne, gli infissi, le porte, le scale, i profili in alluminio, le saracinesche, le porte blindate, i corpi illuminanti a led, i controsoffitti, le tende, tutte le opere di configurazione pc o sistemi di allarme e videosorveglianza, le prestazioni relative a progettazioni o dimensionamento di impianti.

Pertanto, alla fine di tale valutazione il valore complessivo di acquisto dei beni nelle varie categorie è risultato il seguente:

- **Arredamento = 120.000 euro**
- **Attrezzature = 110.000 euro**
- 6. Impianti di allarme, ripresa fotografica, cinematografica, televisiva**
 - **= 40.000 euro**
 - **Macchine d'ufficio = 15.000 euro**

ELENCO MERCE PER NEGOZIO

Si riporta di seguito l'elenco dettagliato di quanto rinvenuto negli immobili in oggetto:

Piazza Castelnuovo

Stanza ingresso	
2	pc completi con monitor, mouse e tastiera
1	stampante epson colori
1	totem digitale
1	monitor samsung
1	mobile cassa di forma a elle
1	mobile espositore con cassetti e vetrina
1	mobile espositore a mensole
2	mobile espositore con ripiano basso e 3 mensole
SECONDA STANZA ENTRANDO A SINISTRA	
4	mobile espositore con ripiano basso e 3 mensole

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

1	scrivania ripiano
1	espositore vetrina a 4 cassetti su due colonne
TERZA STANZA	
6	mobile espositore a parete con mensole e luci - marca piquadro
1	mobile reggi zaini - piquadro
1	mobile espositore con vetrina e 5 cassetti e due colonne
1	mobile secriid con cassettini e incavi per portafogli

QUARTA STANZA

1	mobile in ferro per zaini e valigie
1	mobile basso a 3 sportelli
1	mobile con 1 ripiano e due ante
1	mobile con ripiano vetrina
1	mobile ripiano per valigie
1	scrivania con cassetti e fori passa cavo

QUINTA STANZA

1	espositore vetrina a 2 ripiani
1	mobile espositore a parete con mensole
1	porta ombrelli moleskine
1	mobile espositore samsonite con mensole metalliche e porta cinture
1	mobile circolare basso con ripiano in tessuto e incavo
1	mobile espositore samsonite con mensole metalliche

SESTA STANZA

1	mobile espositore vetrina samsonite con ripiano
3	mobile espositore a parete samsonite con 3 ripiani metallici
2	mobile a parete con 3 ripiani e faretto
1	espositore cinture e zaini
2	mobile espositore samsonite con mensole metalliche
2	mobile espositore vetrina con 5 cassetti
2	mobile con ripiano oltre incasso a due moduli

SETTIMA STANZA

1	mobile a parete con 3 + 1 ripiani
1	espositore FRAAS di foulard
1	mobile vetrina a 2 moduli + 4 cassetti su ogni modulo (vetro rotto)
1	mobile in ferro marchiato Liu jo con vetro e luci
1	espositore cinture
1	espositore cinture marchiato THE BRIDGE
1	mobile a parete con 3 + 1 ripiani
1	mobile basso a due moduli con due cassetti + 1 grande

MAGAZZINO PRIMA STANZA

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

14	scaffalature in metallo tra 5 e 7 ripiani , larghezza mensola 11 - prof 40 - h 200 opp 250
----	--

MAGAZZINO SECONDA STANZA	
4	scaffalature in metallo tra 5 e 7 ripiani , larghezza mensola 11 - prof 40 - h 200 opp 250
2	scaffalature in metallo tra 5 e 7 ripiani , larghezza mensola 11 - prof 60 - h 200

MAGAZZINO TERZA STANZA	
4	scaffalature in metallo tra 5 e 7 ripiani , larghezza mensola 11 - prof 40 - h 200 opp 250
3	espositori rotti

Via Marchese di Villabianca

3	mobili bifronte a 6 ripiani da un lato e 4 + due cassetti dall'altro
2	mobili espositori trapezoidali con vetrina sul top e cassetti sotto
1	mobile espositore trapedozidale di misura doppia rispetto a quello a un modulo - marchio scalia
1	mobile espositore marchio scalia group per vetrina con ripiani a cubo in legno e in metallo
1	espositore FRAAS per foulard
6	mobile espositore a parete marchio the bridge a 4 moduli con 4 mensole e 4 cassetti
2	scaffalatura in metallo e vetro
2	mobile espositore a parete marchio k-way e the bridge
1	espositore con mensole in vetro 5 e due sportelli in alto
1	espositore porta cinture con due sportelli in alto
2	mobile espositore samsonite con ripiani in vetro e metallo con luci, ripiani, a tre moduli
1	espositore con ripiano basso in metallo con zona porta zaini
1	pc completo con monitor, tastiera e mouse
1	telefono voip
1	tv samsung 43"
1	monitor philiphs con staffa per parete
1	stampante kyocera
2	epson mini stampanti per ordini e scontrini
1	etichettatrice zebra
1	totem digitale
6	mobile espositore a cubo in legno a 6 ripiani
3	scaffalatura in metallo a 6 ripiani
4	espositore vetrina con sagoma umana bifacciale
2	mobile espositore a vetrina a 5 ripiani in vetro e metallo
2	mini espositori marchio secrid di cui uno con piccolo monitor
1	carrello espositore porta ombrelli
1	mobile cassa

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

	STANZA AMMINISTRAZIONE
2	pc asus con doppio monitor, con tastiera e mouse
2	scrivanie doppie con separè, piedi in metallo e ripiano in mdf
1	mini lerbramdf
2	armadio a due ante
5	cassettiere con 3 cassetti con chiave
1	contasoldi
2	telefoni voip
2	sedie ufficio
1	rack in metallo
	UFFICIO
3	cassettiere con 3 cassetti con chiave
1	scrivanie doppie con separè, piedi in metallo e ripiano in mdf
2	sedie ufficio
1	armadio a due ante
1	telefoni voip
	CORRIDOIO
2	aramdietto con chiave
	BAGNO
1	mobile lavabo
	SALA RIUNIONI
1	tavolo riunioni ovale con poltroncine
2	sedie ufficio
2	panche espositrici con 12 cuscini
1	rack in metallo
1	mixer audio
1	tv da 83 pollici
	SALA MARKETING
2	scrivanie doppie con separè, piedi in metallo e ripiano in mdf
2	cassettiere con 3 cassetti con chiave
4	aramdietto con chiave
1	tavolo in metallo e vetro
1	mobile lavabo
1	deumidificatore tecnoclima
	SALA FOTO
1	espositore in legno
1	rack con sistema di memoria remota estraibile
3	sedie ufficio
	MAGAZZINO

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

56	scaffalature metalliche h 3 mt - 115 largh - 90 profondità
17	scaffalature metalliche h 3 mt - 115 largh - 45 profondità
11	scaffalature metalliche h 3 mt - 115 largh - 120 profondità
5	pc completo con monitor, tastiera e mouse
1	armadio rack con server sistema di videosorveglianza e memoria estraibile
1	gruppo continuità con batterie
1	postazione pc completo con monitor, tastiera e mouse
1	postazione completa con pc acer touch screen
1	bilancia boudech
2	postazione pc completo con monitor, tastiera e mouse
1	telefono voip
2	etichettatrice zebra
2	sedie ufficio
1	piano di lavoro
STANZA UFFICIO GRANDE	
1	scrivanie singola con piedi in metallo e ripiano in mdf
1	scrivanie doppie con separè, piedi in metallo e ripiano in mdf
5	cassettiere con 3 cassetti con chiave
3	aramdio con chiave
3	sedie ufficio
2	pc dell portatili (misure schermo diverse)
4	pc di cui uno con doppio schermo e uno con monitor più grande
3	telefoni voip
2	moduli librerie per scrivanie
1	macchina fotografica canon eos 300
STANZA PRESIDENTE	
1	scrivania con cassetiera annessa
1	cassettiere con 3 cassetti con chiave
2	poltroncine ospiti
1	sedie ufficio
1	telefoni voip
1	pc completo con monitor, tastiera e mouse e webcam da tavolo

Viale Strasburgo

1	mobile in metallo e legno per esposizione borse
1	mobili espositori trapezoidali con vetrina sul top e cassetti sotto misura doppia rispetto a quello ad un modulo
4	mobile espositore a parete marchio the bridge, brobonese, liu jo e coccinelle a 4 moduli con 4 mensole e 4 cassetti
1	mobili espositori trapezoidali con vetrina sul top e cassetti - un modulo

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

4	mobile espositore in metallo per valigie
1	mobile espositore a 3 lati: incassi in legno e sportelli, cassetti e ripiani per zaini
1	mobile vetrina con cassetti e ripiano basso ad incasso
1	pc completo con monitor, tastiera e mouse
1	telefono voip
1	monitor tv a parete
1	monitor philiphs con staffa per parete
1	stampante
1	mini stampanti per ordini e scontrini
1	rack in metallo
1	totem digitale
1	mobile cassa
2	scaffalature metalliche da magazzino

Vicolo Ospedali dei Cavalieri di Malta (Ag)

1	etichettatrice zebra
1	stampante kyocera
1	pc completo con monitor, tastiera e mouse
9	scaffalature metalliche da magazzino
3	mobili espositori trapezoidali con vetrina sul top e cassetti sotto
10	mobile espositore a parete marchio the bridge, braccialini, piquadro, prima classe etc
1	mobili espositori trapezoidali con vetrina sul top e cassetti sotto - misura più grande
1	mobile espositore in legno porta cinture
2	mobile espositore basso a cubi
1	mobile espositore in metallo per zaini
1	totem digitale marchio scalia
1	mobile cassa
3	mobile espositore samsonite con ripiani in vetro e metallo con luci, ripiani, a tre moduli

Nella valutazione che segue si è tenuto conto che molta merce è stata commissionata per i negozi in oggetto e pertanto difficile da vendere per usi diversi da quelli per le attività originarie. Inoltre diversi mobili espositori sono marchiati con loghi di case del settore per cui opera la Scalia Group.

METODO DI STIMA ADOTTATO: VALORE NETTO DI REALIZZO (V.N.R.)

Il metodo del Valore Netto di Realizzo stima il valore ottenibile dalla vendita dei beni sul mercato dell'usato, sottratti i costi necessari alla dismissione.

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Le fasi operative includono:

1. rilevazione dei valori di beni analoghi nel mercato secondario;
2. verifica dello stato d'uso e della funzionalità;
3. applicazione dei costi di smontaggio, movimentazione, trasporto e vendita;
4. determinazione del valore netto ottenibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO USATO

La determinazione del Valore Medio Usato (%) rappresenta il passaggio più tecnico del processo estimativo. Tale valore è ottenuto attraverso l'incrocio sistematico di fonti di mercato, modelli di svalutazione e parametri oggettivi relativi allo stato e alla vita residua del bene.

Di seguito vengono illustrate in maniera dettagliata le logiche che determinano il valore medio usato:

Analisi del Mercato dell'Usato Professionale

Il valore dell'usato è determinato attraverso un'indagine su:

- aste giudiziarie e liquidazioni fallimentari;
- rivenditori specializzati nel ritiro e rivendita di arredi e attrezzature commerciali;
- piattaforme marketplace B2B;
- siti di riferimento per il settore dell'arredo retail, attrezzature tecniche e office equipment;
- listini di società che effettuano permuta e ritiri usati.

Da tali fonti si ricava un range di valori medi, generalmente espresso come percentuale sul costo storico, in funzione di:

- categoria merceologica;
- età del bene;
- obsolescenza tecnologica;
- liquidabilità (facilità di rivendita).

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Modello di Svalutazione per Obsolescenza e Usura

Dopo aver individuato i valori di mercato, si applicano criteri che tengono conto dei seguenti fattori:

a) Obsolescenza tecnica

Riguarda la perdita di valore legata al superamento tecnologico (molto rilevante per PC, impianti e macchine d'ufficio).

b) Obsolescenza funzionale

Si applica quando il bene è ancora funzionante ma la tecnologia o il design sono non più in linea con gli standard richiesti dal mercato.

c) Stato di conservazione

Vengono considerati:

- livello di usura estetica;
- integrità strutturale;
- presenza di guasti o manutenzioni posticipate.

d) Domanda effettiva del mercato

Alcune categorie (es. arredamento su misura) hanno una domanda più debole, con svalutazione più marcata.

Classificazione dei Beni per Liquidabilità

Ogni macro-categoria di beni ha un diverso grado di liquidabilità:

Categoria	Liquidabilità	Effetto sul valore usato
Arredamento	Bassa	forte perdita di valore, mercato ridotto
Attrezzature	Media	buona rivendibilità se in buone condizioni
Impianti	Medio-bassa	forte impatto della tecnologia e dei costi di reinstallazione

ing. Fabio Cardona
Via Borrelli 3, 90139 Palermo
Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
Cell. 3927450871
ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Categoria	Liquidabilità	Effetto sul valore usato
Macchine d'Ufficio	Alta ma con rapida obsolescenza	valore influenzato soprattutto dall'età tecnologica

Sintesi del Processo di Determinazione

Il valore medio usato (%) della perizia è il risultato dell'incrocio tra:

- media dei valori reali di mercato osservati;
- applicazione dei modelli di obsolescenza;
- valutazione della liquidabilità;
- adeguamento per stato di conservazione.

Il risultato finale non corrisponde a una svalutazione contabile, ma rappresenta un valore di realizzo effettivo e immediato, coerente con operazioni di vendita per cessazione, liquidazione o rinnovo dei beni.

Categoria Beni	Valore Medio Usato (%)	Costi di Realizzo (%)	VNR (%)
Arredamento	20%	5%	15%
Attrezzature	30%	5%	25%
Impianti	25%	10%	15%
Macchine d'Ufficio	35%	5%	30%

CALCOLO DEL VALORE NETTO DI REALIZZO

La determinazione del Valore Netto è stata fatta tenendo conto del valore di acquisto delle categorie indicate e inoltre considerando che le voci arredamento e attrezzature, che di solito indicano tipologie differenti, nel libro cespiti fanno riferimento a beni mobili tutti rientranti nella categoria arredamento.

Pertanto il coefficiente utilizzato per determinare il valore netto è per entrambe pari al 15 %.

ing. Fabio Cardona
 Via Borrelli 3, 90139 Palermo
 Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
 Cell. 3927450871
 ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it

Categoria Beni	Valore Storico	VNR (%)	Valore Netto (€)
Arredamento	€ 120.000	15%	€ 18.000
Attrezzature	€ 110.000	15%	€ 16.500
Impianti	€ 40.000	15%	€ 6.000
Macchine d'Ufficio	€ 15.000	30%	€ 4.500
Totale	—	—	€ 45.000

Tali valori rispondono alla seguente divisione per singolo immobile:

1. Via Caviglia 23.000 euro
2. Piazza Castelnuovo 8.500 euro
3. Agrigento 5.000 euro
4. Via Marchese di Villabianca 3.000 euro
5. Viale Strasburgo 5.500

CONCLUSIONI

Sulla base del metodo del Valore Netto di Realizzo e dell'approfondita analisi della liquidabilità e della dinamica del mercato dell'usato professionale, il valore ottenibile dalla dismissione dei beni aziendali risulta pari ad euro **45.000**.

Palermo, 28/11/2025

Firma



Firma manoscritta

ing. Fabio Cardona
 Via Borrelli 3, 90139 Palermo
 Iscritto Ordine Ingegneri Provincia di Palermo al n. 7308
 Cell. 3927450871
 ingfabiocardona@gmail.com - PEC: fabio.cardona@ordineingpa.it