



Tribunale di Velletri



Liquidazione Giudiziale n.78/24



Giudice Delegato:
Curatore Procedura:

Dott.ssa Raffaella Calvanese
Dott. Marco Costantini



VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI



Perito estimatore: Dott. Giuseppe Miragliotta

ASTEPRIME SRL
Via Sebastiano silvestri 166 - Genzano di Roma
P.i. 17567841006



Genzano di Roma, 16.12.2024



PREMESSE

In data 12.12.2024, lo scrivente professionista – Dott. Giuseppe Miragliotta con studio in Genzano di Roma, via sebastiano silvestri 166, ha ricevuto da parte del Dott. Marco Costantini in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale della società citata in epigrafe – l'incarico di:
redigere, in qualità di perito estimatore, una perizia di stima dei beni mobili di proprietà aziendale presenti nell'elenco delle rimanenze di magazzino in custodia c/o il locale sito in Cecchina – frazione del comune di Albano Laziale (Rm) in via polonia 2.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato (Ipotesi A) vendita forzata (ipotesi B) dei beni mobili nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati presso le localizzazioni summenzionate alla **data dei sopralluoghi**.

Si precisa che sono esclusi dalla presente valutazione gli eventuali cespiti immateriali o beni intangibili (software, know-how, brevetti, diritti, marchi, licenze d'uso, ...) nonché tutti i beni non riportati negli allegati alla presente e tutti i beni per i quali non vi sia stato un diretto riscontro del sottoscritto, anche se indicati negli elenchi forniti dall'azienda e/o altra documentazione correlata.

Non sono stati inventariati i limitati beni oggetto di noleggi (fotocopiatori) e pertanto non vengono riportati negli elenchi allegati alla presente poiché esclusi dalla valutazione.

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

La presente valutazione tiene conto anche degli aspetti ragionevolmente ipotizzabili concernenti il contesto nel quale detti beni vengono posti in vendita (per compendio o atomistica), ovvero:

- **vendita coatta** derivante da Procedura Concorsuale - pertanto non può ricondursi ad una vendita ordinaria considerato anche il contesto in cui si svolge (situazione di fallimento della società cui *ut supra*) – **che**

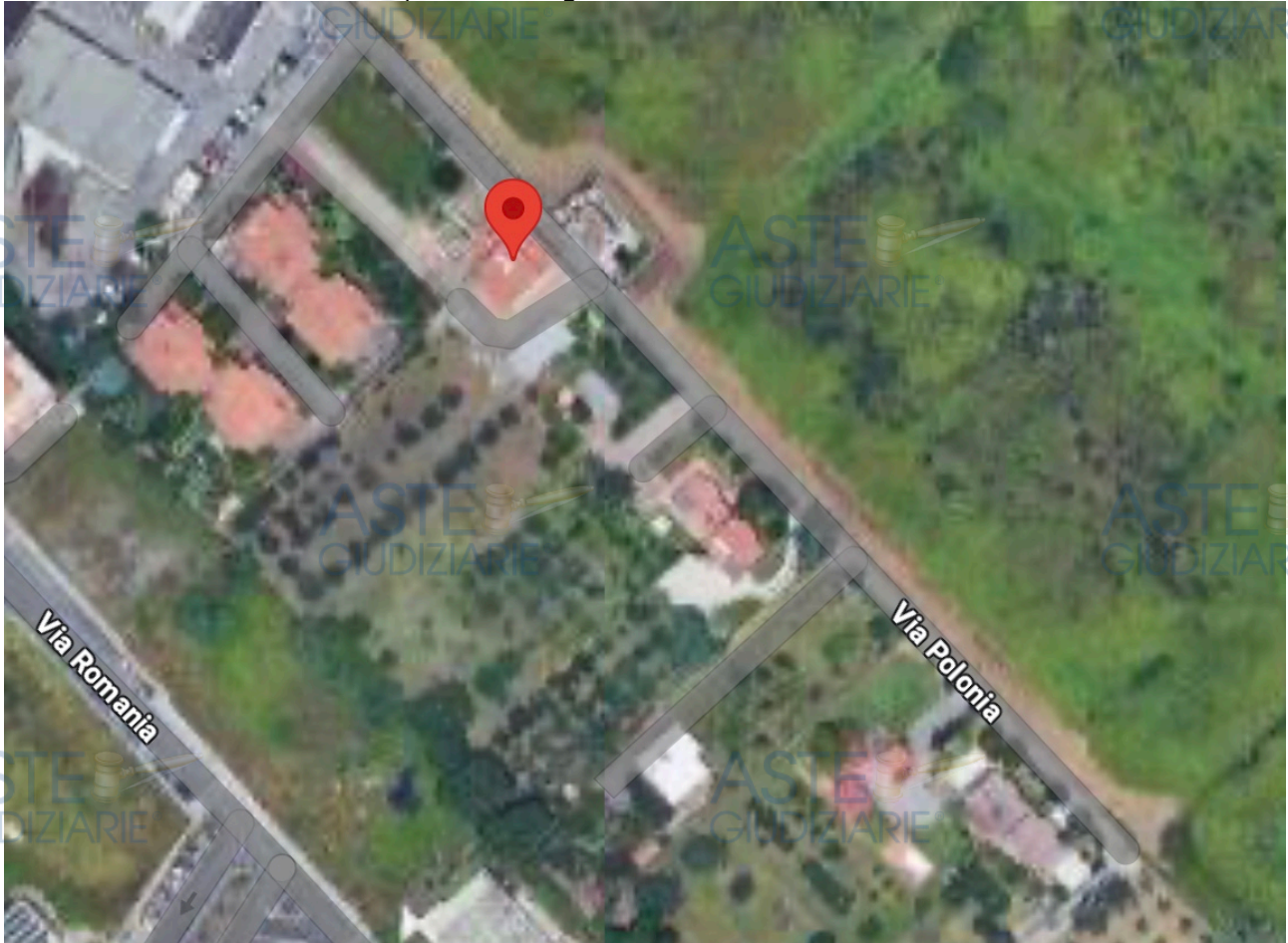
- **avviene "visto e piaciuto"**, dunque senza alcuna garanzia in ordine agli eventuali vizi e difetti sia occulti che rilevabili, con onere dell'interessato all'acquisto di verificare, nei limiti concessi, lo stato dei beni, considerando,

- **ogni onere di adeguamento** alle più recenti normative in materia di sicurezza (a mero titolo esemplificativo Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" s.m.i.) o ATEX, **a carico dell'acquirente** e tenendo presente anche che qualora

- i cespiti *de quibus* siano carenti della relativa documentazione tecnica (a mero titolo esemplificativo: manuale d'istruzione, manuale d'uso e manutenzione, schede impianti elettrici, certificato di conformità, certificati ATEX, ecc.) i costi di acquisizione dovranno essere sostenuti dalla parte aggiudicataria.

◆ LOCALIZZAZIONE DEI BENI

I beni che costituiscono quanto oggetto di perizia sono localizzati presso il locale
Sito a Cecchina in via Polonia 2, come di seguito:



Ortofoto: Localizzazione del locale in via polonia 2 – Cecchina Frazione di Albano Laziale (Rm).

CRITERI DI VALUTAZIONE

◆ BENI MOBILI

La classificazione dei beni di proprietà è stata fatta rilevando direttamente (e documentandolo con rilievo fotografico) i beni come sopra.

Il sottoscritto, nel formulare le ipotesi valutative nonché nella attribuzione dei valori, ha tenuto conto:

- della possibilità di riutilizzo dei beni nell'attuale situazione di mercato;
- dello stato conservativo dei beni in esame;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, pertanto, si è:

- considerato il costo di acquisto di macchinari o attrezzature nuovi comparabili per caratteristiche intrinseche e di utilità nonché i costi di installazione, allacciamento ed adeguamento alle esigenze produttive; si è poi applicato a detto costo un coefficiente di deprezzamento legato alle condizioni di conservazione ed alla obsolescenza funzionale dei beni;
- fatto riferimento, ove possibile, alle quotazioni "su piazza" dell'usato per beni consimili, alle quali si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento prudenziale delle quotazioni considerando:
 - obsolescenza rilevata;
 - costi di messa a norma;
 - scarsa richiesta da parte del mercato;
 - specificità degli stessi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Di consueto si ritiene di considerare le seguenti ipotesi operative:

IPOTESI "A"

Ipotesi di azienda funzionante in presenza, pertanto, di continuità produttiva, dello stesso tipo e negli stessi locali. Ciò comporta l'individuazione dei valori massimi, a giudizio del sottoscritto, ritraibili dal mercato per il complesso dei beni in esame.

Infatti, in tale ipotesi sono valorizzati al massimo i beni mobili in esame, essendo possibile il recupero di componenti specifiche (attrezzature, impianti specifici e generali legati all'attività esercitata) non altrimenti recuperabili.

IPOTESI "B"

Ipotesi di cessazione dell'attività, con alienazione, anche frazionata, dei beni sul mercato.

In tale ipotesi i valori subiscono una ulteriore notevole decurtazione.

Infatti, si devono considerare i costi di spostamento e ricollocamento presso altri locali, tempi di alienazione necessariamente brevi (siamo in presenza di beni allocati all'interno di immobili in capo a terzi) ed il fatto che la commercializzazione di quanto economicamente recuperabile passa per operatori specializzati. Pertanto, l'unico valore da individuarsi è il **Valore di Realizzo (VR)**.

Tale valore di realizzo (VR) è il più probabile e ragionevole valore ottenibile dalla vendita sul mercato dei cespiti aziendali, nell'insieme, per lotti o singolarmente, in un lasso di tempo relativamente breve ma limitato. Inoltre, detti beni sono posti in vendita "visto e piaciuto" ovvero nello stato in cui si trovano e dove si trovano.

◆ VALUTAZIONE

Di seguito si riporta tabella di sintesi relativa alla valutazione dei beni oggetto della presente relazione nell'ipotesi "B", essendo più idonea all'attuale status della società:

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0001	Boiler pompa di calore Explorer	1	Unità	€ 1.526,40	€ 2.544,01
	0002	Motore esterno samsung ac052rx	1	Unità	€ 493,77	€ 822,95
	0003	kit condizionatore LG	1	Unità	€ 289,67	€ 482,78
	0004	Puffer 58 litri samsung ac050wp	4	Unità	€ 242,01 c.u. Totale 4 unità € 968,04	€ 403,36
	0005	valvole per unità a cassetta samsung	2	Unità	€ 73,77 c.u. Totale 2 unità € 147,54	€ 122,95
	0006	kit mono console aghg09kvca+aohg09kvca	1	Unità	€ 653,60	€ 1.089,34
	0007	Cassetta a 4 vie wind free 026 aj026tndkgeu	1	Unità	€ 208,36	€ 347,27

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM unitario
	0008	unità esterna dual 50 samsung aj050txj2ue	2	Unità	€ 432,78 c.u. Totale 2 unità € 865,57	€ 721,31
	0009	unità esterna trial 068 aj068txj3kgeu	1	Unità	€ 1.087,01	€ 1.811,69
	0010	unità interna boracay am022knqdeheu	2	Unità	€ 192,78 c.u. Totale 2 unità € 385,57	€ 321,31
	0011	unità interna canalizzata samsung am028anldkheu	2	Unità	€ 276,15 c.u. Totale 2 unità € 552,31	€ 460,26
	0012	unità interna wind free 036 samsung am036tnadkheu	1	Unità	€ 192,78	€ 321,30
	0013	unità esterna aufit 27000 am3-h27	2	Unità	€ 621,63 c.u. Totale 2 unità € 1.243,27	€ 1.036,06
	0014	supporto installazione pensile aermec amp	5	Unità	€ 6,88 c.u. Totale 5 unità € 34,40	€ 11,46
	0015	unità interna multiparete aufit 9000 amwm-h09	5	Unità	€ 43,21	€ 72,03
	0016	unità esterna dual 14000 aohg14kbta2	1	Unità	€ 425,40	€ 709,01

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0017	unità esterna trial general 18000 aohg18kbt3	1	Unità	€ 779,01	€ 1.298,36
	0018	unità interne wind free samsung elite 7000 ar07txcaawkneu	2	Unità	€ 154,91 c.u. Totale 2 unità € 309,83	€ 258,19
	0019	unità interna multi parete windfree samsung 9000 ar9txeaawkneu	5	Unità	€ 177,54 Totale 5 unità € 887,70	€ 295,90
	0020	unità interna parete samsung cebu 9000 ar09txfyawkneu	3	Unità	€ 98,36 c.u. Totale 3 unità € 295,08	€ 163,93
 	0021	unità interna parete cebu samsung 12000 ar12bxfyawkneu	11	Unità	€ 140,83 c.u. Totale 11 unità € 1.549,16	€ 234,72
 	0022	unità interna windfree multi 12000 ar12txeaawkneu	18	Unità	€ 118,03 c.u. Totale 18 unità € 2.124,59	€ 196,72
	0023	unità interna 18 windfree samsung ar18btxeaawkneu	1	Unità	€ 300,00	€ 500,00

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0024	unità interna a cassetta 4 vie dual LG arnu28gtbb4	1	Unità	€ 458,85	€ 764,75
	0025	general kit 9000 ashg09kmcc/aohg09km	10	Unità	€ 339,34 c.u. Totale 10 unità € 3.393,44	€ 565,57
	0026	unità interne a parete general 12000 kmcc ashg12kmcc	4	Unità	€ 152,45 c.u. Totale 4 unità € 609,83	€ 254,09
	0027	kit 12000 kmcc general ashg12kmcc- aohg12km	1	Unità	€ 388,50	€ 647,51

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
Nessuna immagine presente	0028	kit 14000 km general as hg14kmcc-aohg14km	1	Unità	€ 479,50	€ 799,18
	0029	kitmono 24 general ashg24klca	1	Unità	€ 698,36	€ 1.163,93
	0030	aufit 24000 asw- h24b4	1	Unità	€ 381,14	€ 635,24
	0031	cassa ventilante da 3.800 mc/h36 mm bcfsp1010-4p-m	1	Unità	€ 369,83	€ 616,83
	0032	ev cond. cassa ventilante bcf 6500mc-h15mm bcfsp12/12-6p-p	1	Unità	€ 451,33	€ 752,22
	0033	kit dual chigo rosso 9+12 cnv2535v34- mb150	1	Unità	€ 606,88	€ 1.011,47
	0034	kit samsung 24000 cebu far24cbu	1	Unità	€ 663,93	€ 1.106,55
	0035	scheda base clint per fancoil fcabacp55001	4	Unità	€ 56,55 c.u. Totale 4 unità € 226,23	€ 94,26

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0036	tastiera locale dbv per fancoil fcakba500001	4	Unità	€ 31,47 c.u. Totale 4 unità € 125,90	€ 52,45
	0037	convettore verticale clint con mantello da 2. 05 kvf fvw-v p-ec-floid24	2	Unità	€ 227,21 c.u. Totale 2 unità € 454,42	€ 378,68
	0038	unità esterna dual 471 hokkaido hcku471z2	1	Unità	€ 374,75	€ 624,59
	0039	unità esterna dual hokkaido 531 hcku531z2	1	Unità	€ 430,81	€ 718,03
	0040	unità interna multi hokkaido 9000 hkeu263zal	1	Unità	€ 62,95	€ 104,92
	0041	unità interna multi 12000 hokkaido hkeu533zal	5	Unità	€ 83,11 c.u. Totale 5 unità € 415,57	€ 138,52
	0042	unità interna multi okkaido 533 hkeu533zal	2	Unità	€ 107,21 c.u. Totale 2 unità € 214,42	€ 178,69

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0043	kit mono cassetta hokkaido htFu531zal- hcki531za	2	Unità	€ 560,16 c.u. Totale 2 unità € 1.120,32	€ 933,60
	0044	clint ventilconvettore parete hvv-ec32	1	Unità	€ 442,13	€ 736,88
	0045	clint ventilconvettore a parete ec42 hww-ec42	5	Unità	€ 271,96 c.u. Totale 5 unità € 1.359,83	€ 453,27
	0046	clint ventilconvettore da 52 hww-ec52	3	Unità	€ 585,24 c.u. Totale 3 unità € 1.755,73	€ 975,41
	0047	samsung pompa di scarico condensa mdp-e075see3d	8	Unità	€ 42,04 c.u. Totale 8 unità € 336,39	€ 70,08
	0048	samsung pompa di scarico condensa esterna mdp-g075sp	1	Unità	€ 73,77	€ 122,95
	0049	scheda interfaccia contatti esterni mim b14	6	Unità	€ 40,65 c.u. Totale 6 unità € 243,94	€ 67,76
	0050	interfaccia fancoil samsung mim -f10n	1	Unità	€ 36,39	€ 60,65

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0051	kit wifi samsung mim -h04en	2	Unità	€ 123,93 c.u. Totale 2 unità € 247,87	€ 206,93
	0052	comando a filo semplificato samsung mwr-sh11n	4	Unità	€ 54,59 c.u. Totale 4 unità € 218,36	€ 90,98
	0053	comando samsung mwr-we13n	3	Unità	€ 27,04 c.u. Totale 3 unità € 81,15	€ 45,08
	0054	kit distributore samsung mxd- e24k200a	1	Unità	€ 147,54 Totale 1 unità € 147,54	€ 245,90
	0055	giunti a y samsung mxj- ya1509m	8	Unità	€ 50,07 c.u. Totale 8 unità € 400,56	€ 83,45
	0056	giunti a y samsung mxj- ya2815 m	3	Unità	€ 66,39 c.u. Totale 3 unità € 199,18	€ 110,65
	0057	clint valvola on off per fancoil qv200120034x	9	Unità	€ 28,27 c.u. Totale 9 unità € 254,50	€ 47,13

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0058	clint valvola on off per fancoil 54 x qv200420054x	7	Unità	€ 28,27 c.u. Totale 7 unità € 197,89	€ 47,13
	0059	coppia piedi i per fancoil qzp00220024d	3	Unità	€ 4,86 c.u. Totale 3 unità € 14,58	€ 8,11
	0060	coppia di piedini per fancoil 34d qzp00320034d	1	Unità	€ 4,86 c.u.	€ 8,11
	0061	toshiba mono aori unità esterna ras-13j2avsg-e1	1	Unità	€ 269,46	€ 449,10
	0062	toshiba dual esterna ras- 2m14u2avge	2	Unità	€ 528,68 c.u. Totale 2 unità € 1.057,36	€ 881,15
	0063	toshiba unità esterna dual 18 ras- 2m18u2avg-e	3	Unità	€ 435,59 c.u. Totale 3 unità € 1.306,78	€ 725,99
	0064	toshiba trial 18 ras- 3m18u2avge	1	Unità	€ 575,40	€ 959,01

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0065	toshiba unità interna seya mono 10 ras-b10j2kvge	1	Unità	€. 120,49	€. 200,82
	0066	toshiba unità interna multi aori ras- b10n4kvrg-e	1	Unità	€. 263,11	€. 438,52
	0067	toshiba shorai kit parete ras- b10m4kvsg-e-ras- 10 j	1	Unità	€. 437,58	€. 729,30
	0068	toshiba unità interna seya 13 ras-b13j2kvge	10	Unità	€. 245,40 c.u. Totale 10 unità €. 2.454,09	€. 409,16

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima VR	VM Unitario
	0069	bollitore a singolo serpentino maggiorato 200l acv tsa1hp200	6	Unità	€. 390,98 c.u. Totale 6 unità €. 2.345,90	€. 651,63
	0070	bollitore maggiorato a si golo serpentino 330 l tsa1hp300	2	Unità	€. 409,67 c.u. Totale 2 unità €. 819,34	€. 682,78
	0071	unità interna chigo cassetta 36 cca- 36hvr1-a	1	Unità	€. 109,67	€. 182,79
	0072	griglia per cassetta chigo 36 sp-s055	1	Unità	€. 14,75	€. 24,58

◆ CONCLUSIONI

SI RIBADISCE CHE I VALORI ATTRIBUITI SONO REALISTICI TENUTO CONTO DELLA EVIDENTE MUTAZIONE TECNOLOGICA DEL COMPARTO AL QUALE DETTI BENI APPARTENGONO.

TOTALE IPOTESI "B" – VALORE DI REALIZZO
€ 42.885,05 oltre I.V.A.

Trattandosi di vendita forzata mediante procedura competitiva, visto anche quanto sopra riportato, si considera che ogni onere di verifica preventiva, acquisizione o integrazione di documentazione eventualmente non completa, riscontro, accertamento, siano a totale cura e spese dell'aggiudicatario. Pertanto, è consigliabile secondo buon senso la preventiva presa visione dei beni prima dell'esperimento dell'asta; per converso nulla potrà essere opposto alla Procedura. Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali in linea con il mercato.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore

Dott. Giuseppe Miragliotta

L.r.p. Asteprime Srl