



**Ing. Mario Cascone**

STUDIO TECNICO

Via Orazio trav. Vallone civ.5 – Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Pec: [mario.cascone@ordingsa.it](mailto:mario.cascone@ordingsa.it) email: [studiotecnicoecascone@gmail.com](mailto:studiotecnicoecascone@gmail.com)



Comune di SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)

**SEDE LEGALE** Via Ugo Foscolo n°123



## PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI



**INCARICO DEL** 17 Febbraio 2024



Sant'Egidio del Monte Albino, \_15/10 /2024



**Il Tecnico**  
(Ing. Mario Cascone)





## INDICE

1.	PREMESSA .....	3
2.	DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
2.1	Ubicazione e inquadramento territoriale.....	4
2.2	Modalità d'inventariazione beni mobili.....	5
2.3	Aspetti particolari e avvertenze .....	5
3.	CRITERIO DI STIMA .....	6
3.1	Aspetti teorici.....	6
3.2	Aspetti pratico-applicativi .....	7
4.	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	9
4.1	Elenco dei beni presenti nel complesso industriale.....	9
5.	STIMA DI BENI MOBILI.....	13
5.1	Valori stimati.....	13
6.	CONCLUSIONI .....	15
7.	ELENCO ALLEGATI .....	16





## 1. **PREMESSA**

---

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio Trav. Vallone n.5, iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva nominato come Esperto Stimatore dal Curatore dott. Giuseppe D'Angelo nel Procedimento n°6/2024 riguardante la valutazione dei beni della società "██████████" all'esito redigere una perizia di stima dei beni mobili appartenenti alla società in Liquidazione sita nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino alla Via Ugo Foscolo n°123 (Vd.Allegato 1)



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Ubicazione e inquadramento territoriale

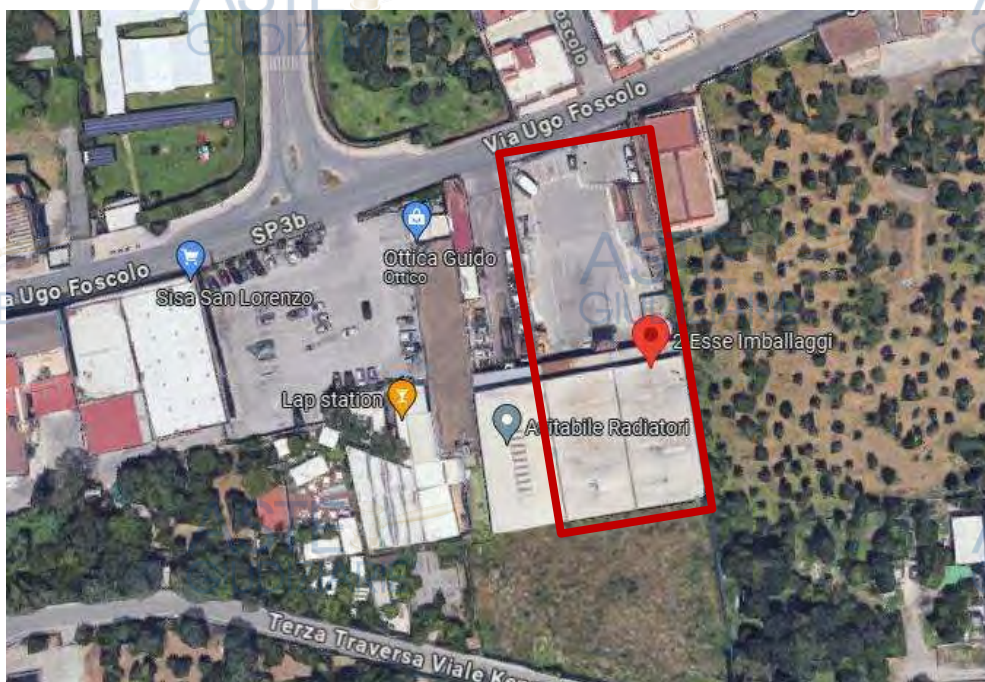


Figura 1- Cattura - Google Maps

I beni mobili oggetto della presente valutazione, di proprietà della società “[REDACTED] s.r.l.”, sono ubicati in un capannone industriale nel Comune di Sant’Egidio del Monte Albino alla Via Ugo Foscolo, civ. 123. Tale società è specializzata nella produzione di nastri adesivi e neutri e in generale di prodotti per il packaging in generale e quello industriale.

Si definisce il perimetro di stima dei beni mobili di pertinenza della “[REDACTED] s.r.l.”:

- macchinari ed attrezzature;
- arredi e macchine da ufficio;
- veicoli;
- deposito.





## 2.2 Modalità d'inventariazione beni mobili

Sulla base dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha compiuto un primo accesso in data 09/04/2024 presso i luoghi di causa alla presenza del rappresentante legale della società [REDACTED] il sig. [REDACTED] del Curatore dott. Giuseppe D'Angelo e della collaboratrice del sottoscritto [REDACTED] (Vd. Allegato 2), al fine di inventariare i beni ivi ubicati ed effettuare un controllo a campione del magazzino.

Il legale rappresentante della società ha fornito fatture e pagamenti relativi alle consistenze dei macchinari e materie prime presenti nei luoghi (Vd. Allegato 3).

I maggiori cespiti sono stati inventariati dallo scrivente congiuntamente ai Sigg. [REDACTED], dott. Giuseppe D'Angelo. L'inventariazione dei cespiti può essere così riassunta:

- cespiti fisicamente inventariati pari al max 40% del costo storico;
- sono stati altresì stimati i cespiti ubicati nel magazzino/deposito e controllati a campione sulla base dei documenti di spedizione.

Si precisa che per "costo storico" s'intende il valore patrimoniale dei cespiti (o valore di acquisizione) così come fornito nei documenti consegnati al sottoscritto.

Non sono state riscontrate anomalie significative in quanto le uniche differenze rilevate, rispetto alle fatture emesse, riguardano prelievi per articoli in corso di lavorazione o che si trovano nei magazzini di linea in attesa di lavorazione o articoli già lavorati e consegnati ai clienti.

## 2.3 Aspetti particolari e avvertenze

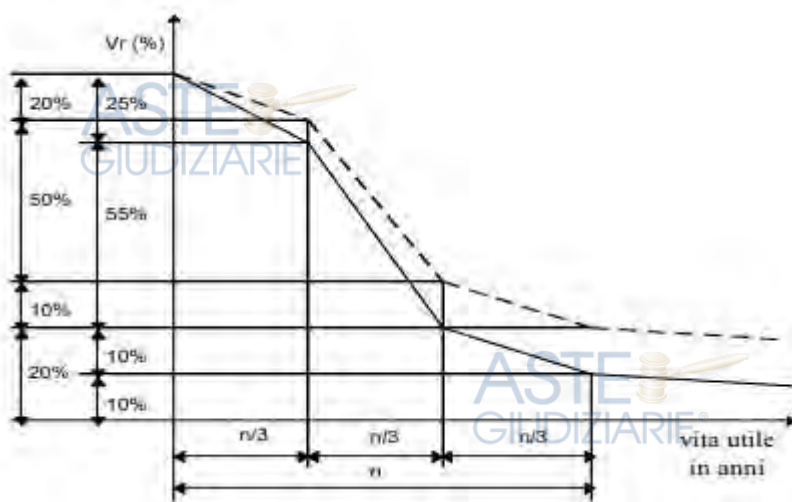
- a) I macchinari e le attrezzature utilizzate per l'attività produttiva sono sostanzialmente beni aventi una vita utile aziendale media pari ad anni 20, ed è questo uno dei parametri utilizzati ai fini del calcolo dei valori stimati.



### 3. CRITERIO DI STIMA

#### 3.1 Aspetti teorici

Un bene mobile industriale (macchinario, impianto, attrezzatura, ecc.) dal momento dell'acquisto e per tutta la durata della sua vita produttiva si deprezza ed il problema è di definire la durata di vita utile produttiva (o aziendale) del bene considerato. Al fine di determinare la vita utile aziendale dei beni industriali, ci si deve basare su quanto riportato nei maggiori testi di estimo industriale 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:



- 1° fase di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa  $1/3$  della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al  $20 \div 25\%$  del valore iniziale.
- 2° 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  $20 \div 30\%$  del valore iniziale.
- 3° fase che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore  $10\%$  del valore.
- 4° fase che va oltre la vita utile aziendale, 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 nella seguente formula pratica:

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

(2)



dove:

Vm = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

Cs = costo storico del bene

Cu = coefficienti utilizzati (obsolescenza "Co", deprezzamento "Cd", funzionalità "Cf") che si ricavano dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate.



La formula (2) utilizza i coefficienti di obsolescenza, deprezzamento e funzionalità applicati direttamente al Cs.

### 3.2 Aspetti pratico-applicativi

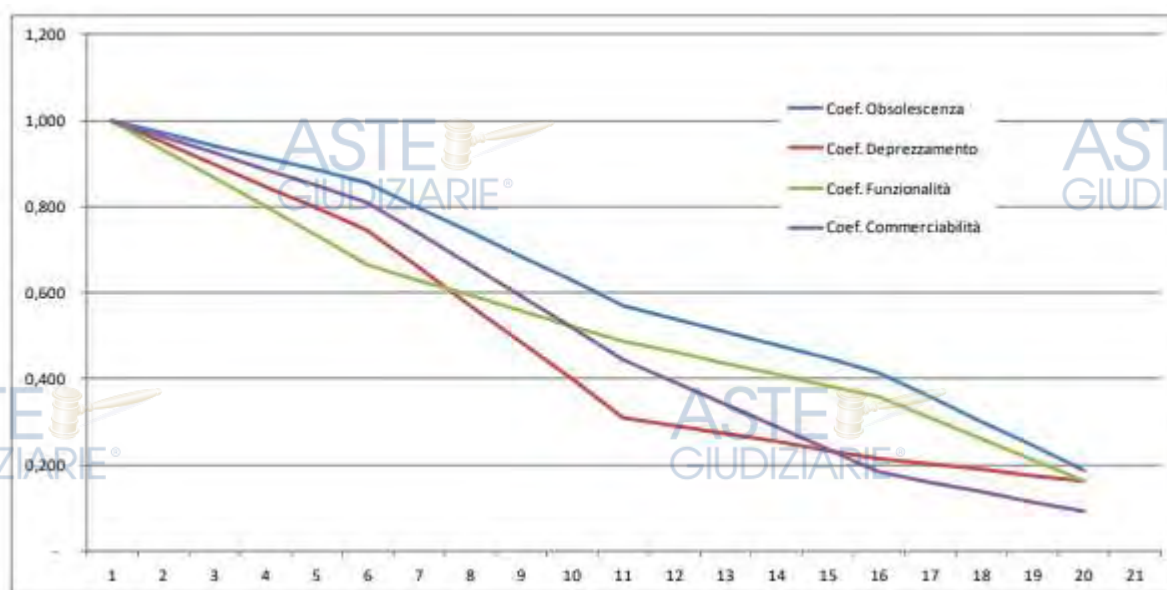
Tenuto conto della situazione procedurale nella quale si trova 2 ESSE Imballaggi s.r.l. (condizioni di mercato alterato a causa dello stato Procedurale) e di un mercato dell'usato in crescita, lo scrivente ha ritenuto d'introdurre nella formula utilizzata un ulteriore coefficiente al fine di definire valori di stima più aderenti alla realtà:



- un coefficiente di commerciabilità che tiene conto dell'attuale andamento del mercato dell'usato per beni paragonabili ai beni visionati.

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente tre macro-raggruppamenti di cespiti (macchinari ed attrezzature specifiche, attrezzature comuni, arredi ed hardware da ufficio), 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:





La citata formula (che è stata applicata a tutti i beni stimati di cui si conosce il costo storico) fornisce valori finali per singolo bene (Vd. Allegato 4).

#### 4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

##### 4.1 Elenco dei beni presenti nel complesso industriale

Quantità	Descrizione	Tipologia	Anno
• UFFICI			
1	Armadio da archivio dimensioni 3mt x 2,30 p. 40 cm di colore tortora	Arredo ufficio	-
2	Banchi reception dimensioni 1,80 m. x 1,20 + angolare 1,50 mt h. 73 p. 60	Arredo ufficio	-
2	Cassettiere di colore grigio dimensioni 67x60	Arredo ufficio	-
2	PC completi di monitor, tastiera e mouse e gruppo di continuità	Apparecchiature informatiche	-
1	Microserver hp Proliant privo di monitor con gruppo di continuità	Apparecchiature informatiche	-
1	Stampante Samsung ProXpress M4070FR	Apparecchiature elettroniche	-
1	Macchina contabanconote	Apparecchiature elettroniche	-
1	Telefono Panasonic KX-7630	Apparecchiature elettroniche	-
1	Telefono Brondi	Apparecchiature elettroniche	-
1	Climatizzatore marca Haier	Elettrodomestici	-
1	Mobile a 8 cassetti misure 45x42 altezza 80	Arredo ufficio	-
1	Macchinetta per caffè Frog	Elettrodomestici	-
2	Sedie direzionali	Arredo ufficio	-
1	Sedia attesa	Arredo ufficio	-
1	Distruggidocumenti marca Fellowes modello PS 70-2CD	Apparecchiature elettroniche	-
1	Stampante Canon modello I Sensys MF443dw	Apparecchiature elettroniche	-
1	Mobile basso	Arredo ufficio	-





3	PC completi di monitor, tastiera e gruppo di continuità	Apparecchiature informatiche	-
1	Telefono Panasonic	Apparecchiature elettroniche	-
1	Telefono Brondi	Apparecchiature elettroniche	-
1	Cassettiera a tre cassetti	Arredo ufficio	-
1	Stampante Epson (non funzionante) per pezzi di ricambio	Apparecchiature elettroniche	-
1	Mobile basso a 2 ante	Arredo ufficio	-
1	Armadio colore grigio scuro dimensioni mt. 2,35 x 2,00	Arredo ufficio	-
2	Scrivanie misure 140x80	Arredo ufficio	-
1	Scrivania misura 80x80	Arredo ufficio	-
1	Stampante Canon I-Sensys LBP6650dn	Apparecchiature elettroniche	-
1	Telefono Brondi	Apparecchiature elettroniche	-
1	Climatizzatore Ferroli	Elettrodomestici	-
3	Sedie direzionali	Arredo ufficio	-
1	Sedia attesa	Arredo ufficio	-
2	Mobile basso a 2 ante scorrevoli misure 80x38x93	Arredo ufficio	-
2	Mobile alto a 2 ante scorrevoli misure 80x38x133	Arredo ufficio	-
1	Scrivania angolare misura 150x75 + 75x75 + 120x75	Arredo ufficio	-
1	Climatizzatore Ferroli	Elettrodomestici	-
1	Appendiabiti	Arredo ufficio	-
1	Frigo Premiar Tech da ufficio	Elettrodomestici	-
1	NAS Sinology con gruppo di continuità	Apparecchiature informatiche	-
1	Centralino telefonico	Apparecchiature elettroniche	-
1	PC completo di UPS, monitor, tastiera e mouse con n. 2 stampanti per etichette e, precisamente Codex e Zebra ZM4	Apparecchiature informatiche	-

• **SALE LAVORAZIONI**





1	Taglierina nastro T300 Del Bosco priva di matricola	Attrezzature industriali	2018
1	Ribobinatrice RT50 matricola 1230599	Attrezzature industriali	1999
1	Ribobinatrice RT50 matricola 14204	Attrezzature industriali	2003
4	Macchina da stampa modello Siat L 33 con matricole non visibili	Attrezzature industriali	2016/2017/ 2018
1	Trattatore Mero privo di matricola	Attrezzature industriali	2016
1	Transpallet manuale colore giallo	Veicolo	2018
1	Bilancia di precisione marca Scale House modello GM-15X	Attrezzature industriali	-
4	Banchi da lavoro	Attrezzatura da lavoro	-
1	Trattatore Mero privo di matricola	Attrezzature industriali	-
50	Cilindri per sviluppo stampa	Attrezzature industriali	-
1	Climatizzatore Haier in sala inchiostri	Elettrodomestici	2018
2	Scaffali in ferro misure mt. 2,85 x 1,80 profondità 0,50	Attrezzatura da lavoro	-
1	Macchina per polimeri marca Cartomac modello Combitype A3, matricola 3CF108	Attrezzature industriali	2000
1	Impianto di depurazione aria Gemotec con corpo aspirazione e filtri e raccorderia varia	Impianto	-
1	Ribobinatrice Maklaus modello Res 04, matricola 174	Attrezzature industriali	2006
	Armadietto in ferro	Attrezzatura da lavoro	-
4.000	Negativi di stampa per i cicli dei nastri realizzati	Attrezzature industriali	-
1	Carrello elevatore elettrico marca Jungheunrich modello 869.3262, anno 1990, portata 16 q.li, matricola 7.5746.63.05 completo di batteria da 24/800 ah e carica batteria	Veicolo	1990
1	Transpallet manuale colore rosso	Veicolo	-
12	Scaffali industriali ognuno avente lunghezza mt. 2,85, larghezza mt. 1,00 ed altezza pari a circa mt. 7,00	Attrezzatura da lavoro	-
1	Scala in alluminio con 4 gradini	Attrezzatura da lavoro	-





1	Frigo Ignis	Elettrodomestici	-
1	Forno a microonde Samsung	Elettrodomestici	-
1	Macchina da stampa modello Siat L53 priva di matricola	Attrezzature industriali	2022
1	Ribobinatrice Unitech modello Rewinder T012-19 matricola 21147 anno 2021	Attrezzature industriali	2021
1	Fasciapallets Unitech modello FP10/2012 CP81 CP260 CP540, matricola 15607 anno 10/2021	Attrezzature industriali	2021
1	Tagliatubi privo di marca e modello	Attrezzature industriali	-
24	Scaffali industriali ognuno avente lunghezza mt. 3,00, larghezza mt. 1,00 ed altezza pari a circa mt. 7,00	Attrezzatura da lavoro	-
1	Forno a Campana marca Terpack privo di modello e matricola	Attrezzature industriali	2018
1	Taglierina nastro Mandotti M2500/3/190 matricola C128 anno 2000 completa di accessori	Attrezzature industriali	2000
1	Fardellatrice Berretti tipo RS 3/C, matricola 10 anno 1991	Attrezzature industriali	1991
1	Ventilatore Zephir	Elettrodomestici	-
1	Compressore marca Abac modello Formula 11 matricola 302408 0004 potenza 11kw	Attrezzature industriali	-
1	Materie Prime	Altro	2020/2021/2022
<b>• SPIAZZALE ESTERNO</b>			
1	Compressore marca Balma modello Viss 10, matricola UN 010106 potenza 7,5 kw	Attrezzature industriali	-
1	Compressore marca Fini modello K max 1510 matricola 5679950001 potenza KW 15 anno 2021	Attrezzature industriali	2021
1	Serbatoio di accumulo di aria prodotto dalla CSC Srl tipo EF721, matricola n. 26/834 anno 2021 capacità 11 bar	Attrezzature industriali	2021
1	Bilancia Odeca portata kg. 3.000	Attrezzature industriali	-
1	Pressa per imballaggi Ormic Milano priva di modello e matricola	Attrezzature industriali	-
1	Pressa per imballaggi priva di marca, modello e matricola	Attrezzature industriali	-



1	Contanier utilizzato quale deposito modello FI066 matricola 30/116876 anno di costruzione 1992, portata 24.000 kg	Accessori vari	1992
1	Contanier utilizzato quale deposito Giustino Costruzioni, modello CNT 0003; utensili vari per manutenzione attrezzature per macchine da stampa adesivi	Accessori vari	-

(Vd. Allegato 5)

## 5. STIMA DI BENI MOBILI

Tutti i beni, di cui si hanno i costi storici, 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 allegate solo le tabelle riassuntive di stima ed alcune tabelle particolari.

Per il resto dei macchinari, attrezzature di lavoro ed apparecchiature informatiche ed elettroniche, di cui non si hanno documenti contabili, né informazioni circa l'anno di produzione/acquisto, si è ipotizzato un valore dei beni pari al costo di una cessione in blocco, sulla base della propria e personale esperienza e della conoscenza del mercato delle zone di riferimento per un'ipotetica vendita.

A seguire si riporta il sunto del lavoro estimativo svolto.

### 5.1 Valori stimati

#### Beni strumentali

Stima dei macchinari e attrezzature da lavoro (con costi storici) = 108.500,00 €

Stima dei macchinari e attrezzature di lavoro (senza costi storici) = 15.000,00 €

#### Magazzino/Deposito

Stima dei magazzini residui = 156.400,00 €



Arredo ufficio

Stima a corpo arredo ufficio = 3000,00 €



Attrezzature informatiche

Stima a corpo attrezzature informatiche = 5000,00 €



Attrezzature elettriche

Stima a corpo attrezzature elettriche = 1000,00 €

Elettrodomestici

Stima a corpo elettrodomestici = 500,00 €







## 6. CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Mario Cascone, in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni stimati, pari a quello che si desume dai valori anzi determinati per un valore di:

- Beni strumentali
  - o Macchinari e attrezzature € 129.500,00
- Beni Mobili
  - o Rimanenza merci e rimanenza materiali € 156.400,00
  - o Elettrodomestici € 500,00
  - o Arredo € 3.000,00

Per un Valore Totale € 289.000,00

in cifra tonda e arrotondata.

La presente relazione si compone di 15 pagine dattilo scritte e di n.6 (sei) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, Ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Mario Cascone





## 7. **ELENCO ALLEGATI**

---

1. Affidamento incarico;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Elenco beni mobili;
4. Calcolo valore di stima beni mobili;
5. Allegato Fotografico;
6. Carta d'identità CTU.





**Ing. Mario Cascone**

STUDIO TECNICO

Via Orazio trav. Vallone civ.5 – Sant'Egidio del Monte Albino (SA)

Pec: [mario.cascone@ordingsa.it](mailto:mario.cascone@ordingsa.it) email: [studiotecnicocascone@gmail.com](mailto:studiotecnicocascone@gmail.com)



**S.R.L.**

Comune di SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA)

**SEDE LEGALE** Via Ugo Foscolo n°123

## ALLEGATO FOTOGRAFICO



**INCARICO DEL** 17 Febbraio 2024



Sant'Egidio del Monte Albino, 16/10 /2024



**Il Tecnico**  
(Ing. Mario Cascone)





## 1. AREE

### 1.1 UFFICI

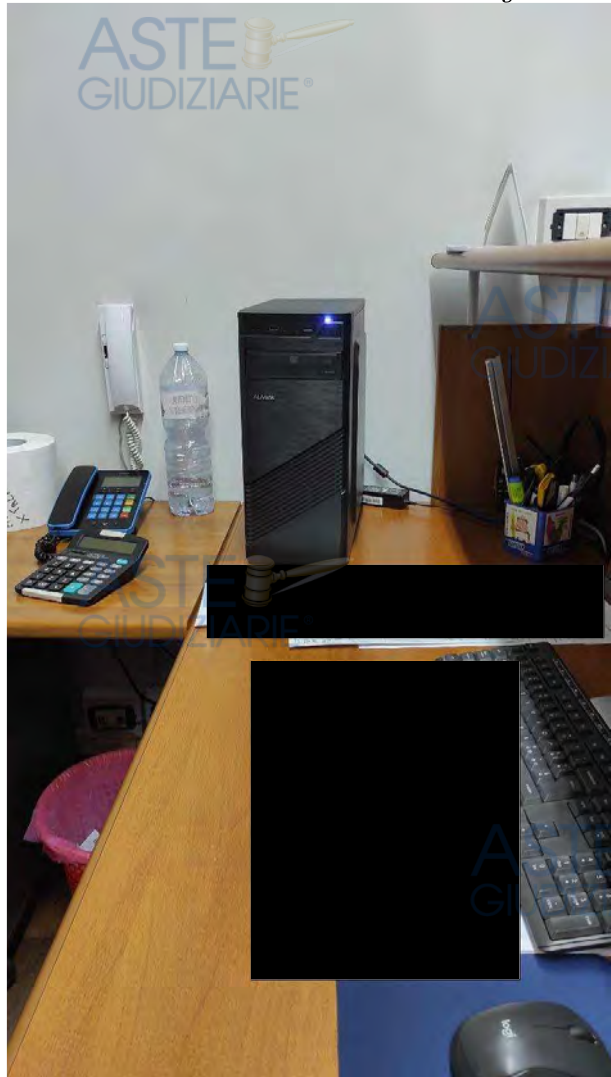
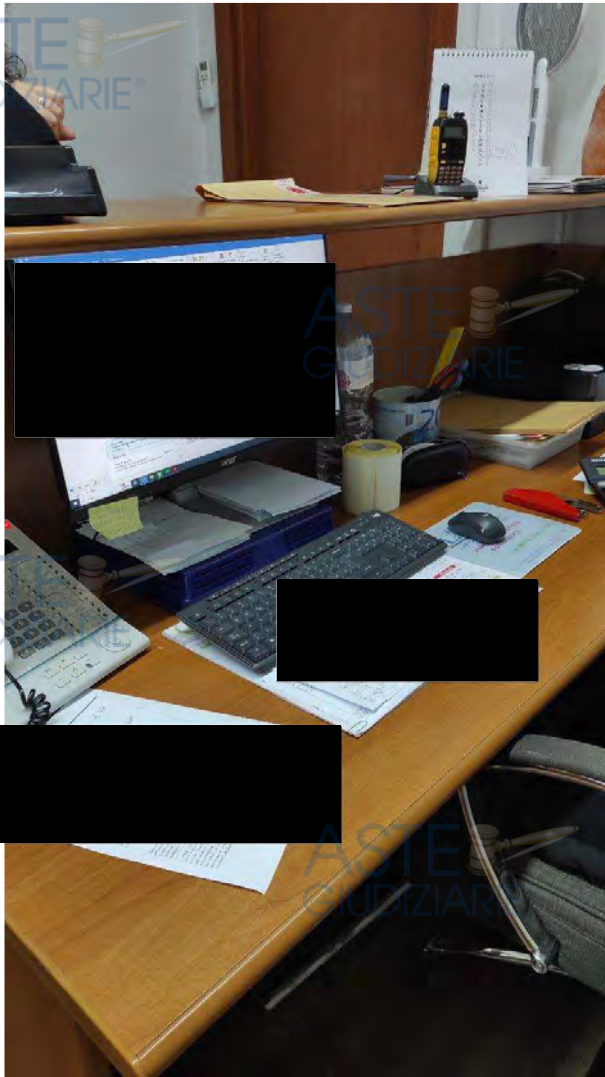




























ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

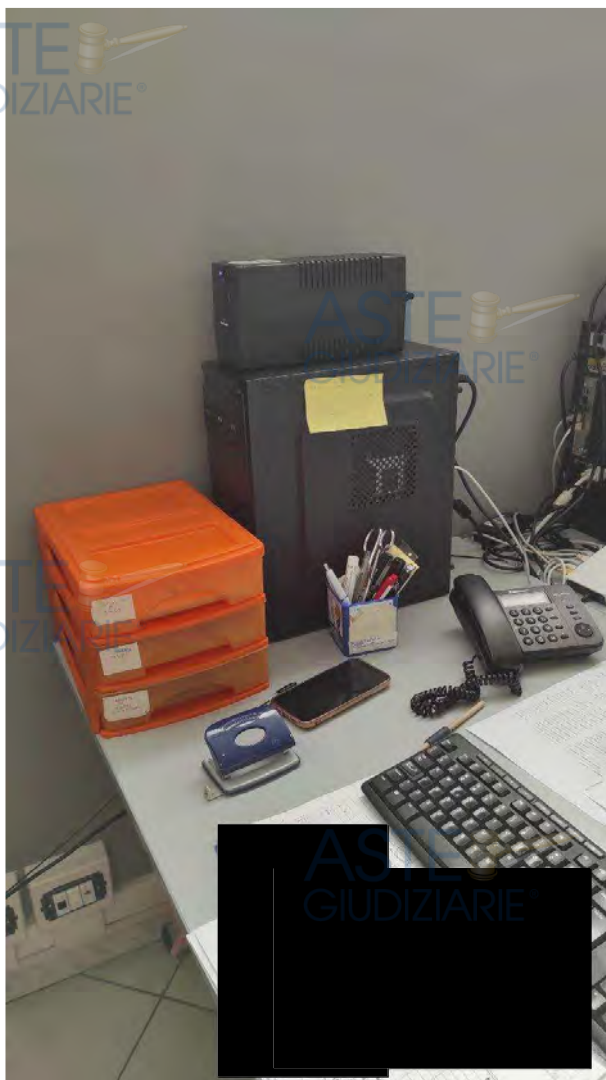










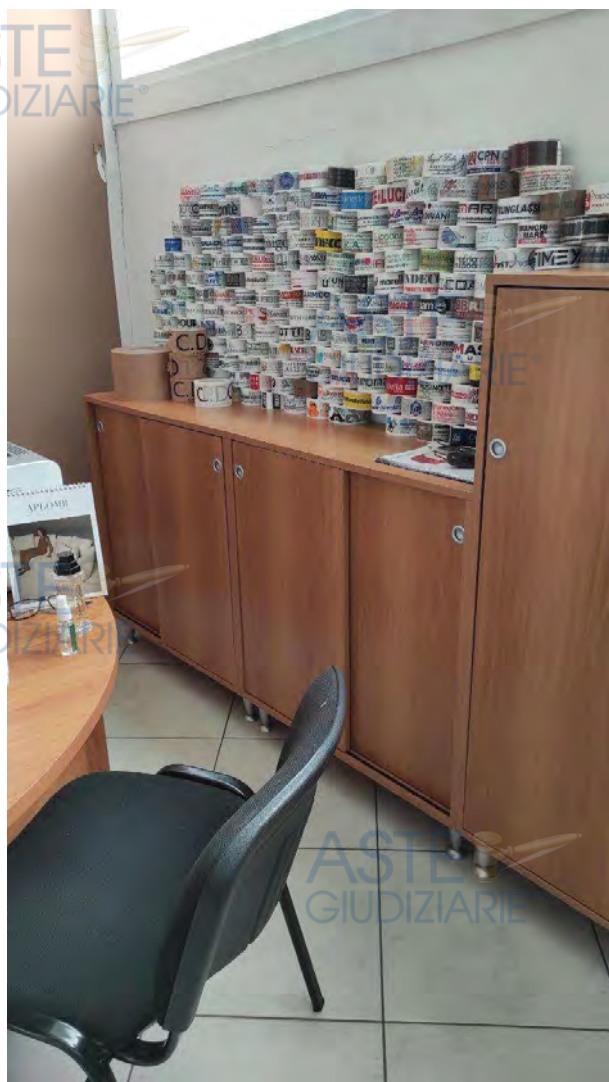


















ASTE GIUDIZIARIE®  
1.2 LAVORAZIONE 1

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

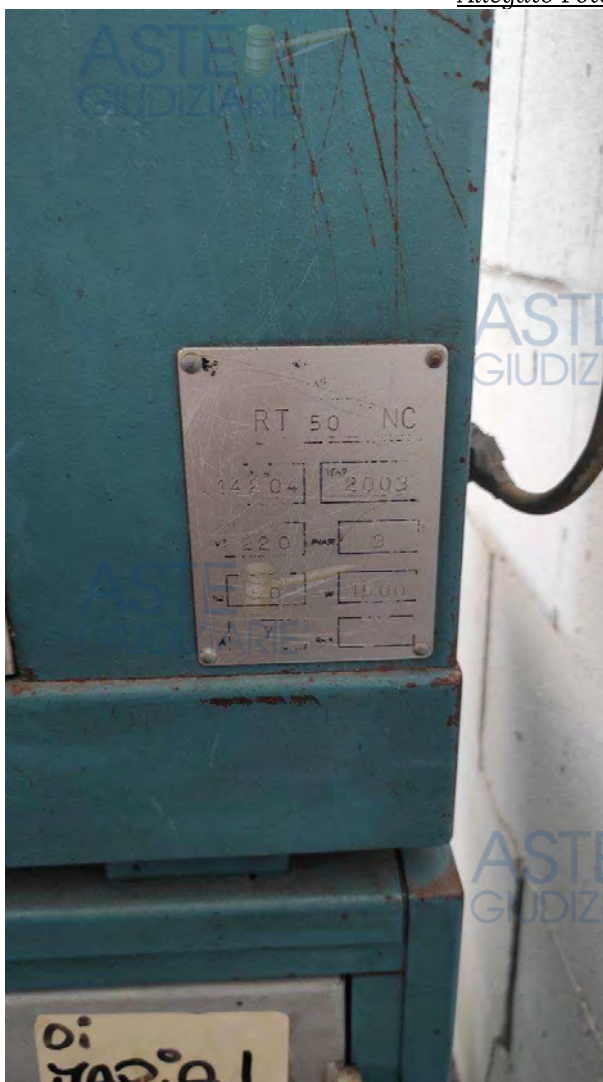






























































1.3 DEPOSITO E MOVIMENTO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®









ASTE GIUDIZIARIE  
1.4 AREA ESTERNA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

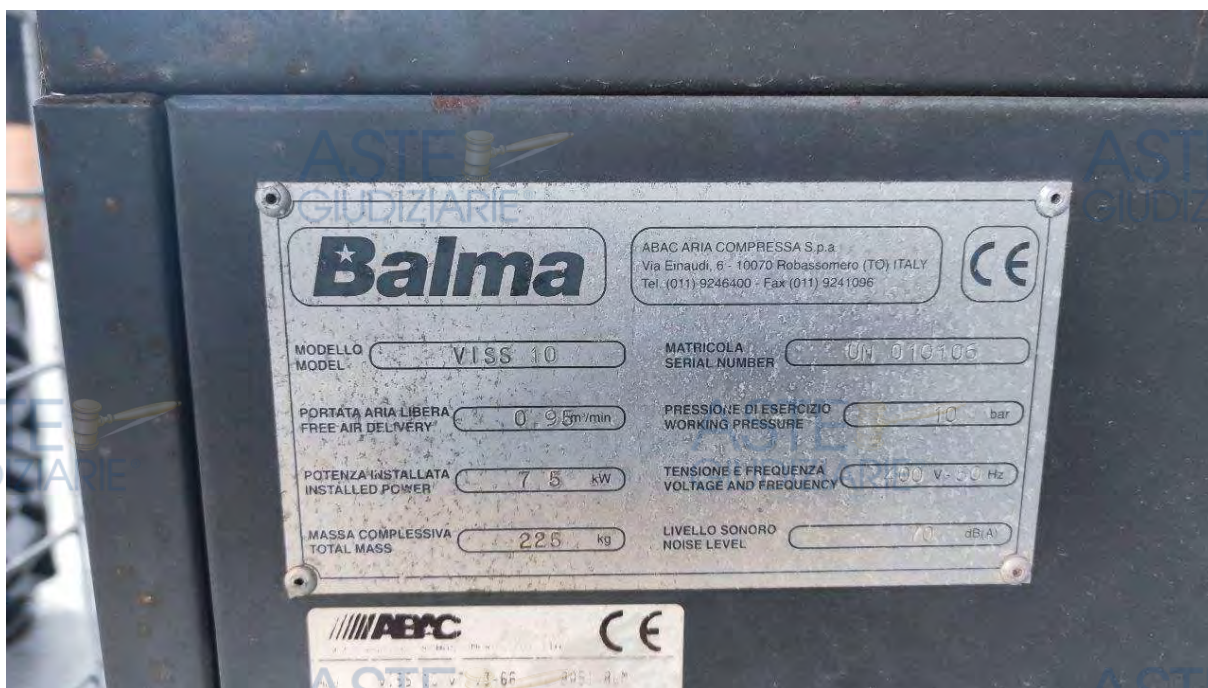
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

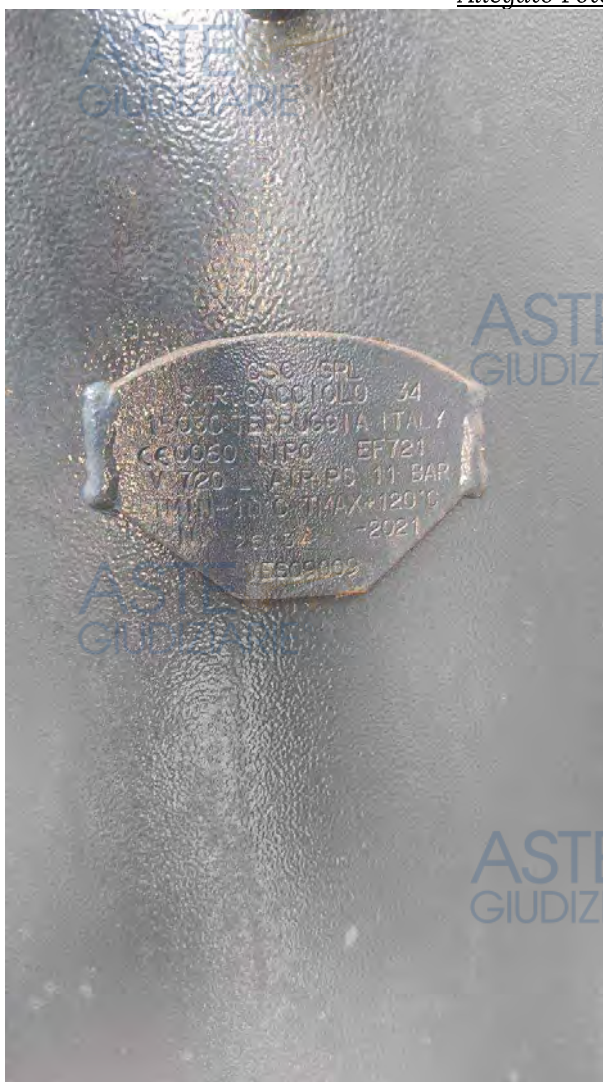
ASTE GIUDIZIARIE





















ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®









1.5 LAVORAZIONE 2















































1/6 DEPOSITO 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

















































Sant'Egidio del Monte Albino

Il Tecnico

Ing. Mario Cascone