



**TRIBUNALE CIVILE
DI BARI**

IV Sezione Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni

Proc. n. L.G. 125/2024

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
MOBILI
SEDE DI ALBEROBELLO**

Bari, 31.10.2024

CTU: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - Via Brigata Bari, 128
70123 - Bari - Telefono: 080/2379126
Mail: info@maurelli.net

PREMESSA

Il G.D. dott.ssa Paola Cesaroni in data 10.07.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, ing. Pasquale Maurelli, con studio in Bari alla via Brigata e Divisione Bari, n. 128, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con il n° 4606, all'albo dei Periti presso il Tribunale di Bari al n°. 242, all'albo dei Consulenti Tecnici al n°. 1758, negli elenchi speciali della Procura di Trani, ed al Ruolo Nazionale Periti Assicurativi IVASS al n.° P000007642, al fine di *procedere alla quantificazione dei beni mobili all'attualità ricompresi nell'attivo della SOA scarl in liquidazione Giudiziale.*

Lo scrivente, accettato l'incarico ed esaminata la cospicua documentazione trasmessa dai Curatori, frutto di una intensa, complessa e capillare attività inventariale svolta dagli stessi, peraltro in tempi ristretti, procedeva alla quantificazione e stima dei beni mobili ubicati presso la sede della sita al **viale Aldo Moro in Alberobello.**

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla disamina della documentazione ricevuta dalla Curatela si evince che i beni da stimare rientrano nelle seguenti classi:

- Mobili ed arredo per ufficio: scrivanie da ufficio, armadi per documenti, tavoli da riunione, sedie, poltrone...;
- Autovetture;
- Macchine elettriche ed elettroniche: telefoni, personal computer, stampanti...;

- Cucina: pensili, frigo, piano cottura ad induzione, forno a microonde.

e sono richiamati nel Verbale redatto dal Curatore della procedura nel sopralluogo del 02.08.2024.

Più precisamente i beni oggetto di stima sono i seguenti:

AUTOVEETTURE	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
FIAT 500X ROSSA TG: GB539MM (chiusa)	1
AUDI Q3 GRIGIO SEPIA TG: FV536ZF (chiusa)	1
CUCINA	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
CUCINA ATTREZZATA CON LAVANDINO (MOBILI CON 5 PENSILI SUPERIORI, CAPPRA, 4 PENSILI INFERIORI) COMPRESIVA DI PIANO A INDUZIONE, FORNO A MICROONDE E FRIGO	1
MOBILI ED ATTREZZATURE PER UFFICIO	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
ESTINTORE CDUESSE	1
SCRIVANIA BIANCA "ELLE" CON CASSETTIERE INCORPORATA	6
SEDIA CON BRACCIOLI	6
ARMADIO BIANCO A 6 ANTE	1
ARMADIO BIANCO A 5 ANTE	1
CESTINO CARTA	6
APPENDIABITI	1
SCRIVANIA BIANCA A "ELLE" CON CASSETTIERA INCORPORATA	4
SEDIA CON BRACCIOLI	4
APPENDIABITI NERO	1
APPENDIABITI GRIGIO	1
CESTINO CARTA	3
ARMADIO 8 ANTE	1
TAVOLO BIANCO RETTANGOLARE	1
SEDIA SENZA BRACCIOLI GRIGIA	6
BIDONE PATTUMIERA IN PLASTICA BIANCO	1
ARMADIO BIANCO 7 ANTE	1
ARMADIO BIANCO 6 ANTE	1
SCRIVANIA ANGOLARE AD "ELLE" CON CASSETTIERA E SPORTELLO	1

SEDIA NERA IN PELLE CON BRACCIOLI	1
SEDIA NERA IN TESSUTO CON BRACCIOLI	1
CESTINO CARTA	1
APPENDIABITI IN METALLO	1
POLTRONCINA PELLE ROSSA TIPO CASSINA	4
TAVOLINO BASSO IN VETRO E ACCIAIO	1
SCRIVANIA DESK RECEPTION A "ELLE"	1
CASSETTIERA 3 CASSETTI	1
SEDIA CON BRACCIOLI	1
APPENDIABITI IN PLASTICA NERO	1
PORTAOMBRELLI IN METALLO	1
CESTINO CARTA ROSSO	1
MOBILE BASSO CON SPORTELLI A VASISTAS	1
CESTINO CARTA NERO PLASTICA	1
APPENDIABITI NERO IN PLASTICA	1
AMPIO TAVOLO DA RIUNIONE BIANCO CON PREDISPOSIZIONE CAVI AL CENTRO	1
SEDIA IN PELLE E ACCIAIO CON BRACCIOLI	13
ESTINTORE PICCOLO CDUESSE	1
ARMADIO 8 ANTE	1
POLTRONA SCRIVANIA IN PELLE CON BRACCIOLI E RUOTE	1
SCRIVANIA IN LEGNO GRIGIO A "ELLE" CON CASSETTIERA E SPORTELLI SCORREVOLE INCORPORATA	1
CESTINO CARTA IN METALLO	1
APPENDIABITI IN METALLO	1
POLTRONCINE CON BRACCIOLI	2
MOBILE BASSO 4 ANTE	1
MOBILE IN LEGNO MARRONE SCURO CON VARI SPORTELLI ALTO	1
MOBILE MARRONE SCURO 4 ANTE BASSO	1
APPENDIABITI IN METALLO - 6 BRACCI	1
AMPIA SCRIVANIA MARRONE	1
POLTRONA DESK PELLE SEPIA SCHIENALE ALTO CON BRACCIOLI E ROTELLE	1
POLTRONCINE OSPITE PELLE SEPIA CON BRACCIOLI	2
MOBILE RETTANGOLARE ACCIAIO	1
CASSETTIERA LEGNO 4 CASSETTI (MANIGLIE PIATTE METALLO)	1
CESTINO CARTA RETINATO CON ROTELLE	1
MOBILE BASSO 5 ANTE	1

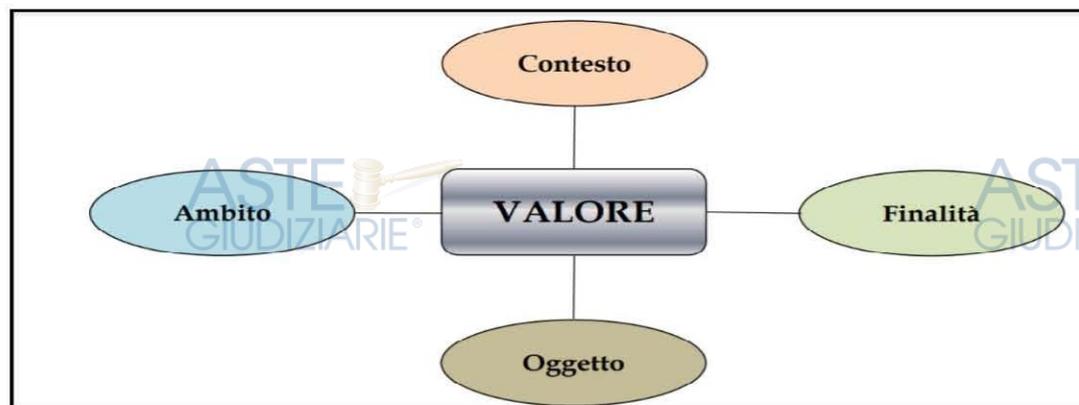
SCRIVANIA A "ELLE" IN LEGNO CHIARO CON CASSETTIERA INCORPORATA E SPORTELLO SCORREVOLE	1
SEDIA DESK IN PELLE SEPPIA SCURA, SCHIENALE ALTO, BRACCIOLI E ROTELLE	1
SEDIA OSPITE IN PELLE SEPPIA SCURA CON BRACCIOLI	2
ESTINTORE BASSO CDUESSE	1
ARMADIO A 6 ANTE	1
ARMADIO COMPATTABILE GRIGIO CON SPORTELLI SCORREVOLI	1
ESTINTORE CDUESSE	1
SCAFFALATURA METALLO 3 CAMPATE 5 RIPIANI CIASCUNA	1
SCAFFALATURA METALLO 4 RIPIANI	1
MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	
<i>Descrizione</i>	<i>Quantità</i>
DISTRUGGI DOCUMENTI FELLOWES BIANCO	1
MONITOR BENQ	2
CASE DELL	2
MONITOR AOC	5
PC PORTATILE ASUS	2
PC PORTATILE DELL	1
PC PORTATILE ACER	1
MONITOR PHILIPS	1
CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 694T	1
CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 384	1
MONITOR AOC	4
PC PORTATILE HP	1
CASE DELL	2
MONITOR PHILIPS	2
PC PORTATILE DELL	1
CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 814T	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX C 3725i	1
MONITOR PHILIPS	1
PC PORTATILE DELL	1
TELEVISORE A PARETE SAMSUNG	1
TELEVISORE SONY A PARETE CON BARRA AUDIO MOD. KD-75XF9005 SERIALE 6002984	1
PC PORTATILE TOSHIBA	1
MONITOR PHILIPS	1
CASE DELL	1
CALCOLATRICE OLIVETTI LOGOS 694T	1

TELECAMERA PER CALL A TUBO LOGITECH	1
PC APPLE ALL IN ONE SCHERMO GRANDE	1
DISTRUGGI DOCUMENTI NERA FELLOWES POWER SHRED PS-30	1
MONITOR PHILIPS	1
PC PORTATILE MAC	1
CESTINO CARTA GRIGIO RETINATO	1
STAMPANTE CANON IMAGE RUNNER ADVANCE DX 6171	1
MACCHINA CAFFE' COFFEE NET	1
IMPIANTO VIDEOSORVEGLIANZA ELVOX	3 UNITA'
IMPIANTO TELEFONIA CISCO	16 UNITA'

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dei beni mobili in questione e cioè il più probabile valore all'attualità da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita e quindi l'eventuale differenza di valore tra il tale valore e quello al momento della cessione, da cui far discernere il **più probabile valore di vendita giudiziaria**, ovvero un valore differente da quello di mercato o meglio un valore di mercato in condizioni differenti, chiamato (FJV - Forced Judicial Value). Il Valore di vendita giudiziaria (FJV) è il più probabile valore, alla data della stima, al quale un determinato bene o cespite può essere aggiudicato, attraverso un procedimento giudiziario, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni ai fini della transazione.

Ai fini valutativi essi vengono suddivisi in categorie omogenee “classi” (autovetture, mobili ad uso ufficio cucine e macchine elettriche ed elettroniche, ecc....) sulla base della loro funzione e delle loro caratteristiche. In generale i beni in oggetto sono caratterizzati da un diverso grado di usura e pertanto si applica un diverso coefficiente di deprezzamento.

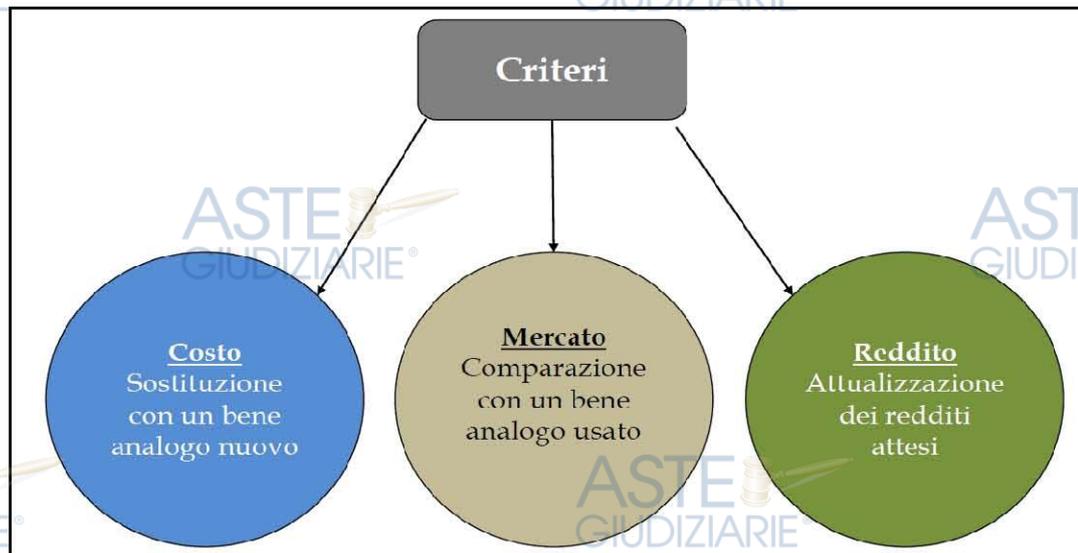
I driver del valore:



- Ambito: determina la logica di riferimento della valutazione (es. reddituale, patrimoniale)
- Contesto: determina le condizioni a contorno alla valutazione (disponibilità, operatività e ubicazione del bene, situazione del mercato, condizioni della trattativa, ecc.)
- Finalità: determina l'iter e i contenuti della valutazione (es. cessione, assicurazione, rivalutazione, M&A, ecc.)
- Oggetto: determina il perimetro della valutazione (es. singolo bene, insieme di beni, azienda, ecc.)

Configurazioni di valore:

Nella determinazione del valore dei beni è possibile richiamarsi al Valore di Mercato in Continuità d'Uso • Valore di Mercato con Rimozione (per un uso simile o alternativo) • Valori di Liquidazione • Altri valori (Valore a Nuovo e Valore Attuale ai fini assicurativi, Valore di Rottamazione, Valore Prospettico, ecc).

Criteri di valutazione:

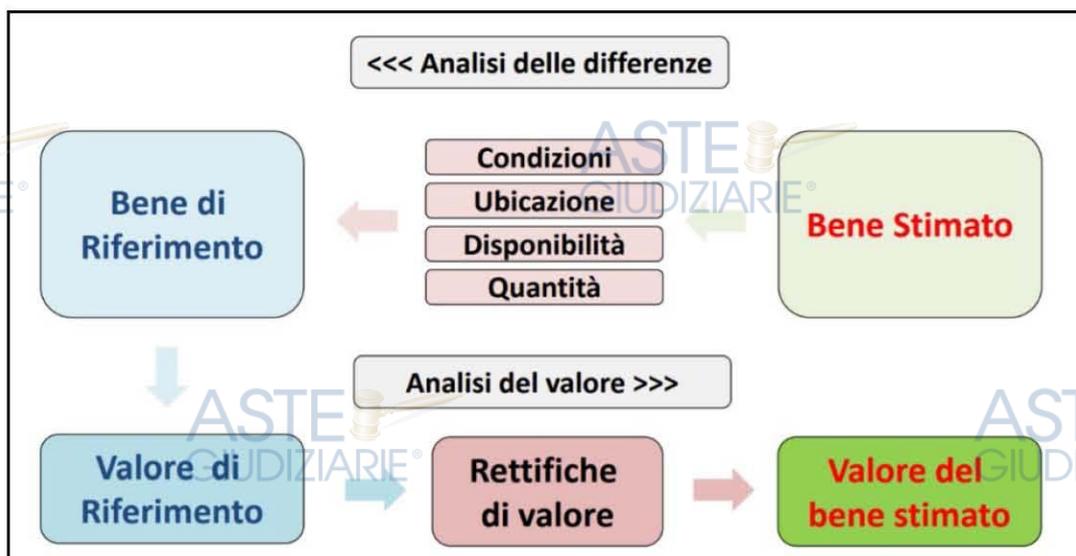
Per classi di beni omogenei (ad. esempio mezzi, macchine da ufficio o alcune tipologie di macchinari) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento che è possibile il confronto con i comparabili unitamente alla metodica del costo (*cost approach*).

Metodo del Mercato – Caratteristiche

E' basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Metodo del Mercato - Schema di Calcolo

Lo schema metodologico seguito per la determinazione del valore dei beni, compiutamente richiamati nell'allegato fotografico, è stato il seguente:



Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base dell'elenco dei beni mobili fornito. In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale che annualmente ha inciso sul relativo valore, sulla funzionalità del bene ovvero la sua capacità di assolvere alla funzione per cui è preposta.

Metodo del Costo - Caratteristiche

Definisce il valore massimo di una proprietà, per un investitore prudente ed informato, come il costo necessario per costruirne una nuova con utilità equivalente a quella in esame.

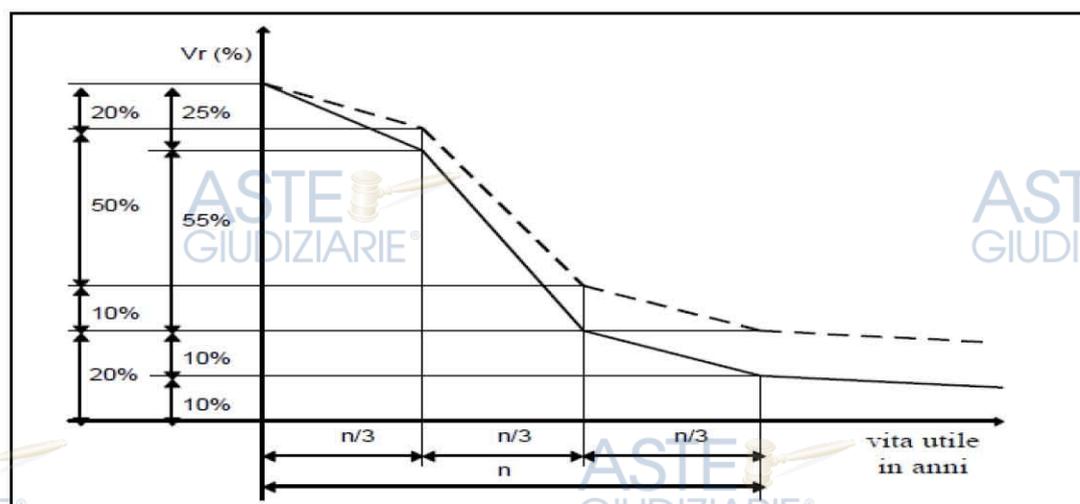
Poiché quest'ultima normalmente non è nuova ed è disponibile per la sua vita residua, si rende necessario ridurre il costo del nuovo a fronte delle obsolescenze attribuibili alla proprietà al momento della stima. Il Deprezzamento è per:

- **Obsolescenza Fisica;**
- **Obsolescenza Funzionale;**
- **Obsolescenza Economica.**





Un bene mobile 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 del bene, 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

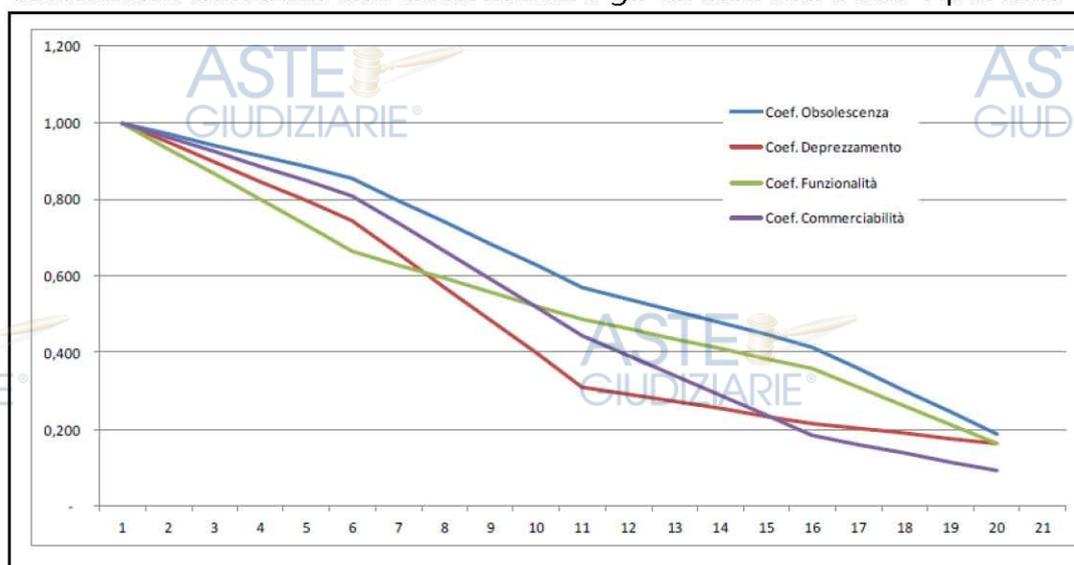
al 20÷25% del valore iniziale;

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÷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).

La vita media utile dei beni sottoposti a stima, considerato che vi sono sostanzialmente quattro macro raggruppamenti di cespiti (auto-vetture, cucina, mobili ed arredi per ufficio, macchine elettriche ed elettroniche) è stata scelta dallo scrivente in un *range* compreso tra 2 e 20 anni in funzione della categoria del bene e da ciò derivano i coefficienti utilizzati che determinano gli andamenti sotto riportati.



Tanto premesso, lo scrivente perito riepiloga il valore all'attualità dei beni inventariati. La percentuale legata al deprezzamento è stata assunta variabile tra 0,2 e 0,7 in relazione alla tipologia dei beni.

Il valore di vendita giudiziaria o valore di liquidazione tiene conto della riduzione pari al 20% del valore di mercato.

Si riporta nell'allegato 2 la **tabella di valutazione dei beni** suddivisi per tipologia e quantità, con associati i valori di mercato all'attualità ed i valori di liquidazione dei beni.

Di seguito si riporta una **tabella di riepilogo del valore di mercato e del valore di liquidazione** dei beni oggetto della presente relazione.

RIEPILOGO		
CATEGORIE BENI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI LIQUIDAZIONE
AUTOVETTURE	39.000,00 €	31.200,00 €
CUCINA	2.000,00 €	1.600,00 €
MOBILI ED ATTREZZATURE PER UFFICIO	25.375,00 €	20.300,00 €
MACCHINE ELETTRICHE ED ELETTRONICHE	8.415,00 €	6.732,00 €
TOTALE	74.790,00 €	59.832,00 €

Con la presente relazione, che è composta di n. 14 pagine dattiloscritte, oltre n. 3 allegati, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione del G.D. e degli organi della procedura per ogni eventuale/ulteriore necessità.

Allegati:

- 1) Fascicolo fotografico;
- 2) Tabella di valutazione;
- 3) Verbale di inventario del 02.08.2024 e libretti di circolazione mezzi.

Bari, li data di deposito

Il C.T.U.

Ing. Pasquale MAURELLI