

## **PARTE 2^**

### **BENI MOBILI**

<b>LOTTO 3</b>
----------------

#### **Lotto 3 – Attrezzature e macchine per la conservazione e lavorazione di prodotti ittici**

Posizionati in:

Via Rinchiosa 18 B Marina di Carrara- LOTTO 1

Via Europa Avenza di Carrara- LOTTO 2

Via Mazzini 18 Carrara- immobile non di proprietà

Nei giorni 20, 24 e 31 del mese di luglio del 2023, la sottoscritta effettuava sopralluogo direttamente presso i beni oggetto della presente Procedura – Via Rinchiosa 18B e Via Europa 6A – e nel locale – non di proprietà della società interessata, in Via Mazzini 18, a Carrara, ove risultano ubicati i beni mobili oggetto della presente stima, per effettuare:

- a) la ricognizione dei beni stessi, consistente nell'attività di inventariazione di dettaglio mediante la relativa individuazione, l'apposizione di apposite etichette identificative - numeriche e alfanumeriche -, e documentazione fotografica corredata

## 1. INVENTARIO DEI BENI MOBILI

Trattasi di beni mobili – attrezzature e macchine - impiegate nell'attività di conservazione, lavorazione e vendita di prodotti ittici, qua raggruppati per omogeneità e similarità di caratteristiche, nei seguenti “**Tipo**”:

- 1) **Banchi in alluminio e vetro, per esposizione prodotti di vendita**
- 2) **Gruppi lavelli a 1 o 2 buche**
- 3) **Surgelatori/Congelatori**
- 4) **Celle frigo**
- 5) **Macchina Pulisci-cozze**
- 6) **Mobiletti e Scaffalature**
- 7) **Bilance**
- 8) **Vasca per astici**

A ciascun bene, facente parte del “**Tipo**” di appartenenza, è stata attribuita:

- una lettera stampatello maiuscola al momento della catalogazione,
- una lettera corsivo minuscola per identificare la posizione attuale del bene all'interno dei LOTTI.

Esempio: “r”= Via Rinchiosa

“e”= Via Europa

“m”= Via Mazzini

Tabella

**INVENTARIO**  
Beni Mobili

<b>N° IDENTIFICATIVO TIPO</b>	<b>N° IDENTIFICATIVO BENE</b>	<b>QUANTITA'</b>
1) Banchi per esposizione prodotti di vendita:	Ar= ml 3 x 1 x 0.85 Ae=ml 3.40 x 1 x 0.90 Ne=ml 2.40 x 1.10 x 0.85 Am=ml 3.40 x 1.15 x 0.90	4
2)Gruppi lavelli a 1 o 2 buche	Cr= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Gr= a 2 buche ml 0.95 x 0.70 x 0.85 Hr= a 1 buca ml 1.75 x 0.60 x 0.85 Be= a 1 buca ml 1.60 x 0.70 x 0.85 Ce= a 2 buche doppio ml 3.14 x 0.70 x 0.85 He= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Oe= a 1 buca ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Bm= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85	8
3)Surgelatori/Congelatori	Dr= ml 0.70 x 0.70 x 2 De= ml 1.80 x 0.80 x 0.90 (guasto)	2
4)Celle frigo	Fr= ml 2 x 2 x 2.10 Ee=ml 14.50 x 6.80 x 2.80 Ge= ml 2.35 x 2.60 x 2.80 G2e=ml 3.30 x 4.20 x 2.80 Cm= ml1.70 x 1.70 x 2.45	5
5)Macchina Pulisci-cozze	Er Fe	2
6)Mobiletti e Scaffalature	Br=ml 0.75 x 0.80 x 0.85 Dm=ml 0.80 x 1.15 x 0.85	2
7)Bilance	Me Pe	2
8)Vasca per astici	Le (guasta)	1

## 2. CRITERIO DI STIMA

E' opportuno fare una doverosa premessa:

I sigg.i [redacted] subentrano quali amministratori e legali rappresentanti nella [redacted] nell'anno 2010, e terminano l'attività nel 2022.

Riferiscono alla scrivente di non aver acquistato sostanzialmente alcuna attrezzatura e/o macchine, in quanto già disponibili e funzionanti.

Pertanto I beni mobili facenti parte del LOTTO 3 hanno un'età minima perlomeno di anni 13.

\* \* \*

Si è assunto come metodo di stima per la valutazione dei beni mobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato, per beni con caratteristiche simili e sul costo necessario per sostituire il bene con uno di pari requisiti e utilità di quello considerato.

In quest'ultimo caso, il valore tiene in considerazione i seguenti parametri:

- ✓ le condizioni intrinseche e lo stato di conservazione e deperimento dei singoli beni
- ✓ la presenza o mancanza di certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori di prodotto richiesto (ad esempio MARCA TURA CE)
- ✓ il valore attuale di beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche e prerogative di quelli esistenti
- ✓ il valore commerciale di mercato degli oggetti usati tenuto conto del loro stato d'uso e di eventuale degrado
- ✓ l'anno di costruzione del bene
- ✓ l'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul libero mercato
- ✓ eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

La diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche del compendio mobiliare.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione, anche in base alle informazioni a disposizione della scrivente.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, che dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Mediante il principio di sostituzione, si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Al contempo, per effettuare la presente valutazione dei beni mobili, si è fatto riferimento a considerazioni sia di carattere generale sia di carattere particolare, tenendo conto del fatto

che la vita utile del macchinario e della attrezzatura viene generalmente/teoricamente divisa in quattro diverse fasi:

1<sup>a</sup> fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20 ÷ 25% del suo costo iniziale;

2<sup>a</sup> fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire una accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60 ÷ 80% del valore iniziale;

3<sup>a</sup> fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;

4<sup>a</sup> fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10% del suo valore iniziale.

Nella fattispecie del caso che ci occupa, si può ipotizzare che:

- I Banchi per esposizione prodotti in vendita (Tipo 1) abbiano una vita utile oltre 20 anni,
- I Gruppi lavello (Tipo 2) abbiano una vita utile oltre 20 anni,
- Surgelatori/Congelatori (Tipo 3) abbiano una vita utile non oltre 15 anni,
- Le celle frigo (Tipo 4) abbiano una vita utile non oltre i 20 anni,
- Le macchine Pulisci-cozze (Tipo 5) abbiano una vita utile non oltre 15 anni
- I mobiletti e scaffalature (Tipo 6) abbiano una vita utile oltre 20 anni
- Le Balance (Tipo 7) abbiano una vita utile oltre 25 anni
- La Vasca per astici (Tipo 8) abbia una vita utile non oltre 15 anni.

Orbene, tenuto conto di quanto evidenziato al paragrafo 2. CRITERIO DI STIMA - in Premessa -, ossia che i beni hanno un'età minima di circa 13 anni, sicuramente occorrerà applicare una considerevole riduzione al valore di mercato attuale di beni simili, nello stato di "nuova fabbricazione".

Per la determinazione del più probabile valore dei beni è stata utilizzata la seguente formula:

$$V_c = V_{att} * C_{sen} * C_{obs}$$

Dove:

**V<sub>c</sub>**: valore commerciale del macchinario

**V<sub>att</sub>**: valore corrente del macchinario nuovo

**C<sub>sen</sub>**: coefficiente di deprezzamento per senescenza

**C<sub>obs</sub>**: coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

Andiamo ad analizzare, per una maggior comprensione, in maniera dettagliata, il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione:

**Valore attuale del macchinario nuovo.** E' il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario. Il valore è quindi un dato certo se il macchinario è ancora in

produzione, senza aver subito modifiche. Diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione. In questo caso si è proceduto con una indagine per l'individuazione di macchinari funzionalmente analoghi, o in mancanza di questo, del costo storico di acquisto.

**Coefficiente di deprezzamento per senescenza.** Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico.

Per la sua determinazione si deve prima di tutto stimare, per ogni singolo macchinario, il tempo di vita utile. Questo – con tutta evidenza - è un parametro che dipende da molteplici fattori:

1. condizioni di esercizio
2. fattore di servizio
3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie
4. complessità tecnologica
5. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti, conseguenti allo specifico ambiente di lavoro.

**Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.** Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve prima di tutto verificare se il macchinario è ancora in produzione o, in caso di esito negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio necessari per le successive manutenzioni.

**Valore commerciale.** Dati o stimati tutti i precedenti parametri, mediante la formula iniziale, è stato valutato il valore commerciale dei singoli beni così come riportato nel paragrafo **5. Stima**, che segue. La data di riferimento di tutte le valutazioni eseguite è quella della presente relazione (settembre 2023)

### 3. STIMA

Nella Tabella che segue, sono stati riportati, per ciascun bene inventariato, I valori di stima ritenuti dalla scrivente adeguati, in base al criterio di stima adottato, descritto al paragrafo precedente:

<b>N^ identificativo "Tipo" dei beni</b>	<b>N^ identificativo dei beni da inventario</b>	<b>Valore di stima</b>
1) Banchi per esposizione prodotti di vendita	Ar	€ 2.300,00
	Ae	€ 2.800,00
	Ne	€ 2.500,00
	Am	€ 2.600,00

2)Gruppi lavelli a 1 o 2 buche	Cr	€ 500,00
	Gr	€ 350,00
	Hr	€ 650,00
	Be	€ 600,00
	Ce	€ 1.000,00
	He	€ 500,00
	Oe	€ 450,00
	Bm	€ 500,00
3)Surgelatori/Congelatori	Dr	€ 1.250,00
	De	GUASTO
4)Celle frigo	Fr	€ 2.500,00
	Ee	€ 5.000,00
	Ge	€ 3.500,00
	G2e	€ 4.000,00
	Cm	€ 2.000,00
5)Macchina Pulisci-cozze	Er	€ 1.000,00
	Fe	€ 1.000,00
6)Mobiletti e Scaffalature	Br	€ 450,00
	Dm	€ 550,00
7)Bilance	Me	€ 200,00
	Pe	€ 200,00
8)Vasca per astici	Le	GUASTA

**TOTALE**

**€ 36.400,00**