



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV Sezione Civile

Giudice Delegato: Dott.ssa Valentina D'Aprile

Proc. n. L.G. 9/2026

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI

CTU: Ing. Alberto MAURELLI

Studio Tecnico Maurelli - Via Brigata Bari, 128

70123 - Bari - Telefono: 080/2379126

Mail: info@maurelli.net

PREMESSA

Il G.D. dott.ssa Valentina D'Aprile in data 22.02.2026 ha autorizzato la nomina del sottoscritto, ing. Alberto Maurelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11648, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 241, valutatore immobiliare certificato IMQ UNI 11558:2014 + UNI/PdR 19/2016 n° IMQ – VI-2009017, con studio in Bari alla via Brigata Bari 128, al fine di *procedere alla valutazione del compendio aziendale quale unico bene e contestualmente dei singoli beni mobili dei beni mobili all'attualità ricompresi nell'attivo della L.G. della*

Lo scrivente, accettato l'incarico ed esaminata la documentazione trasmessa dal Liquidatore procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso la sede in cui erano ubicati i beni mobili della al fine di visionare le attrezzature ed acquisire ulteriore documentazione utile ai fini della quantificazione.

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla disamina della documentazione ricevuta dal Liquidatore e da quanto emerso dal sopralluogo effettuato in data 12.03.2026 si evince che i beni da stimare sono costituiti da attrezzature ed impianti professionali destinati ad attività di imbottigliamento, confezionamento e movimentazione di prodotti liquidi, prevalentemente vino o prodotti assimilabili. In particolare, trattasi di linee automatiche e semiautomatiche di imbottigliamento/confezionamento

in contenitori PET e brick, complete di sistemi di riempimento, tappatura, etichettatura, imballaggio, termoretrazione e pallettizzazione. Sono inoltre presenti attrezzature di servizio al ciclo produttivo, quali filtri, serbatoi inox di accumulo e stoccaggio, pompe di trasferimento, nastri trasportatori, robot di fine linea e sistemi per la movimentazione interna. All'interno dei beni da stimare è compreso anche un magazzino elettronico per pedane, con mezzi e dispositivi per carico, scarico e movimentazione, oltre ad alcuni beni accessori destinati al confezionamento finale dei pallet.

Più precisamente i beni oggetto di stima risultano i seguenti:

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
Impianto per produzione di 5 litri in PET "tondo"		
LOTTO 1	Macchina riempitrice da 12 rubinetti – produzione 1.000 pezzi/ora	1
	Tappatore 5 litri PET tondo	1
	Etichettatrice 5 litri PET, 1.200 pezzi/ora, etichetta e controetichetta	1
	Formatrice di cartone	1
	Incartonatrice – incolla la parte inferiore	1
	Incollatrice superiore – incolla la parte superiore	1
	Nastro a rulli di uscita	1
	Nastro trasportatore tra le varie macchine	1
Impianto per produzione fino a 1.200 pezzi/ora di PET da 5 litri "quadro"		
LOTTO 2	Macchina riempitrice da 12 rubinetti – produzione 1.200 pezzi/ora	1
	Tappatore PET da 5 litri quadro, con alimentatore automatico in tramoggia	1
	Etichettatrice per PET quadro – solo etichetta di corpo	1
	Forno automatico termoretraibile per composizione di pacchi da 2 unità da litri 5	1
	Linea di collegamento al robot – vedi n. 6	1

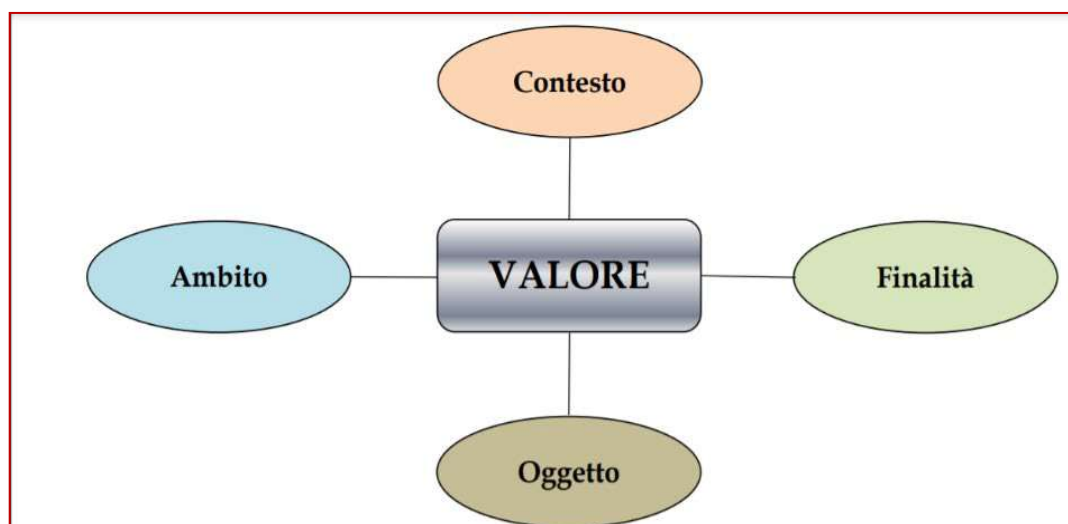
N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
	Robot per la composizione in automatico delle pedane	1
	Robot composto da: un braccio atto a comporre la pedana, dotato di 2 rulliere che, in automatico, portano in entrata le pedane vuote e in uscita la pedana finita	1
	Tre filtri brillantatori da 80 / 100 ettolitri per ora e 2 serbatoi da 50 ettolitri ciascuno in acciaio inox da accumulo di prodotto finito a cui vengono collegati i due impianti di riempimento	1
Impianto n. 3 per produzione brick – 4 formati diversi: litri 1,00; 0,750; 0,500; 0,250		
LOTTO 3	Riempitrice Tetrarex	1
	Nastro trasportatore	1
	Girapacchi che dispone i contenitori su due linee	1
	Forno termoretraibile automatico per composizione di pacchi da 8 pezzi nelle varie misure	1
	Forno collegato con una serie di nastri al robot che compone le pedane	1
Impianto per la produzione di brick da 5 litri		
LOTTO 4	Macchina per la produzione di brick da 5 litri	1
Magazzino elettronico (360 pedane)		
LOTTO 5	10 corridoi a terra da 12 pedane	1
	10 corridoi primo piano da 12 pedane	1
	10 corridoi secondo piano da 12 pedane	1
	Navetta che serve a caricare e scaricare il suddetto magazzino	1
	Muletti	2
	Transpallet elettrici	3
	Pompe per lo scarico del vino in entrata: n. 1 Ragazzini e n. 1 Manzini da 550 ettolitri di portata	2
	Serbatoi per lo stoccaggio del vino in entrata in acciaio inox da 260 ettolitri	3
Altri beni		
LOTTO 6	Filtro da 500 ettolitri	1
	Forno semiautomatico per pallet	1
	Avvolgitore pedana	1

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
	Scaffalature varie	a.c.

Sono beni di uso durevole, impiegati come strumenti di produzione di un prodotto o servizio. Il loro massimo e miglior uso coincide pertanto con la possibilità che essi producano in modo convenientemente e per un mercato ricettivo.

Ai fini valutativi essi vengono suddivisi in categorie omogenee "classi" (impianti generici, macchinari, impianti specifici, attrezzature, ecc.) sulla base della loro funzione e delle loro caratteristiche. In generale i beni in oggetto (impianti ed attrezzature) erano caratterizzati da un elevato grado di usura e pertanto a livello generalizzato le condizioni dei cespiti rilevati sono ben lontane dalle condizioni "a nuovo".

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 determinare il valore di macchinari ed impianti si utilizzano le tre metodiche di valutazione universalmente riconosciute (cfr.PIV III. 6.8)

Il documento redatto dall'OIV relativo ai Principi Italiani di Valutazione rafforza la qualità delle valutazioni e favorisce la conoscenza degli standard di riferimento per tali attività da parte di tutti gli stakeholders, siano essi esperti

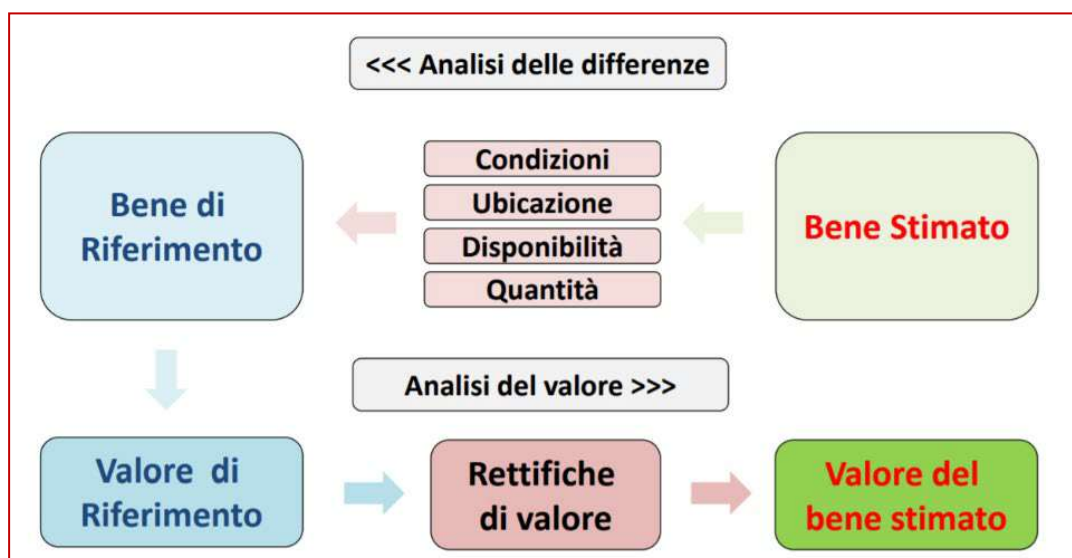
di valutazione, utilizzatori delle valutazioni, autorità di vigilanza, legislatori o altri standard setter. Per classi di beni omogenei (ad. esempio impianti generici, macchinari, impianti specifici, attrezzature, ecc.) la metodica del mercato (*market approach*) è quella usata più comunemente dal momento 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:



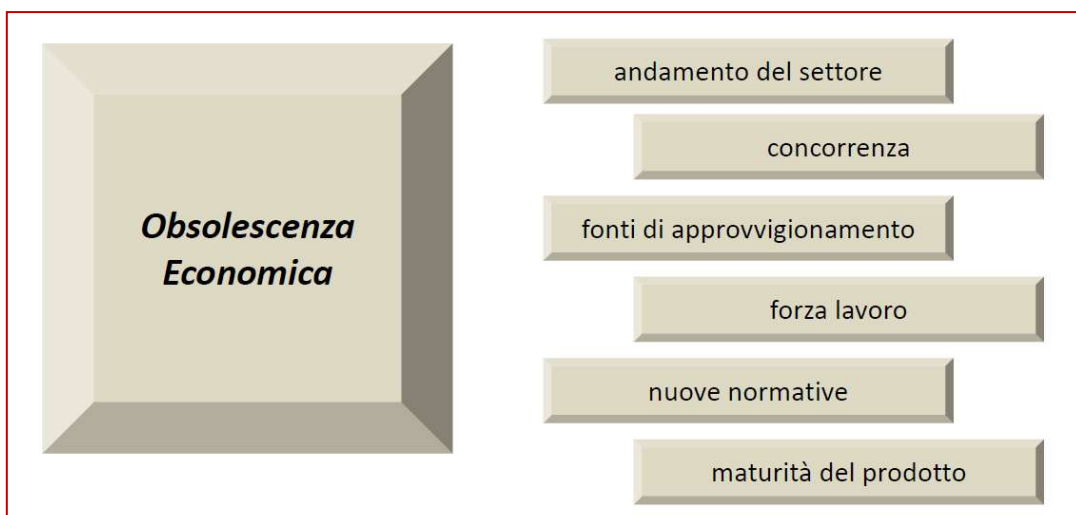
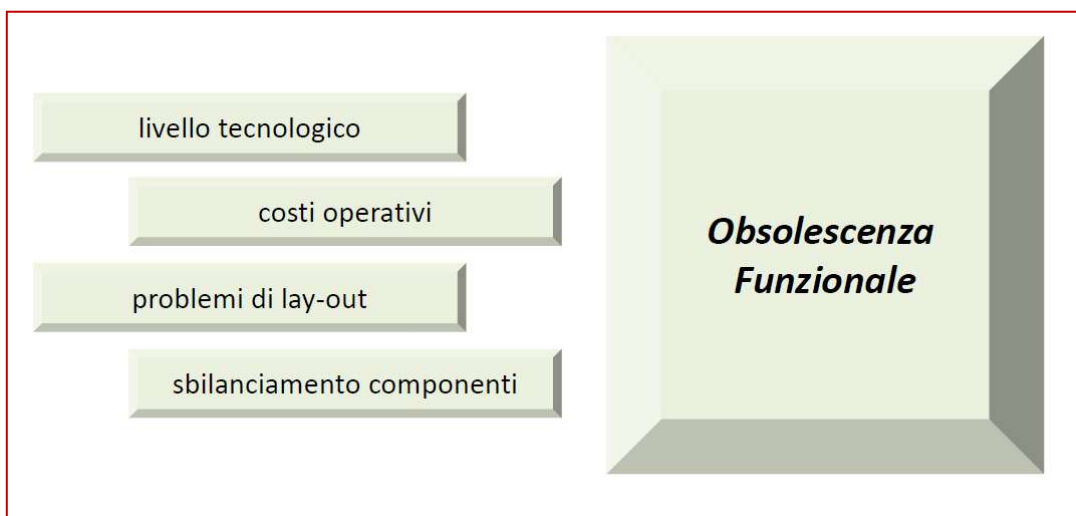
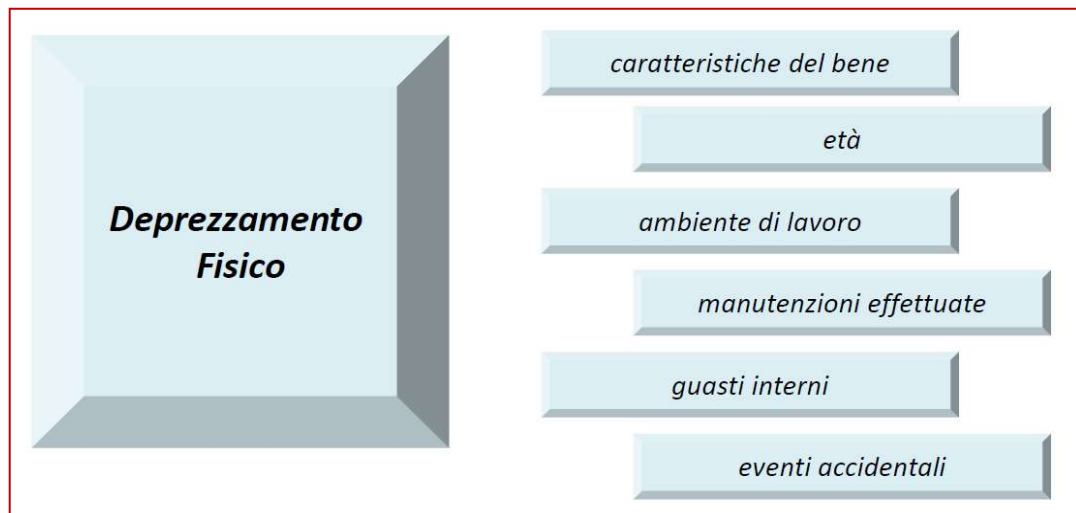
Le stime sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato assunto sulla base dell'elenco dei beni mobili fornito dall'azienda. In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica, economica e funzionale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

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:

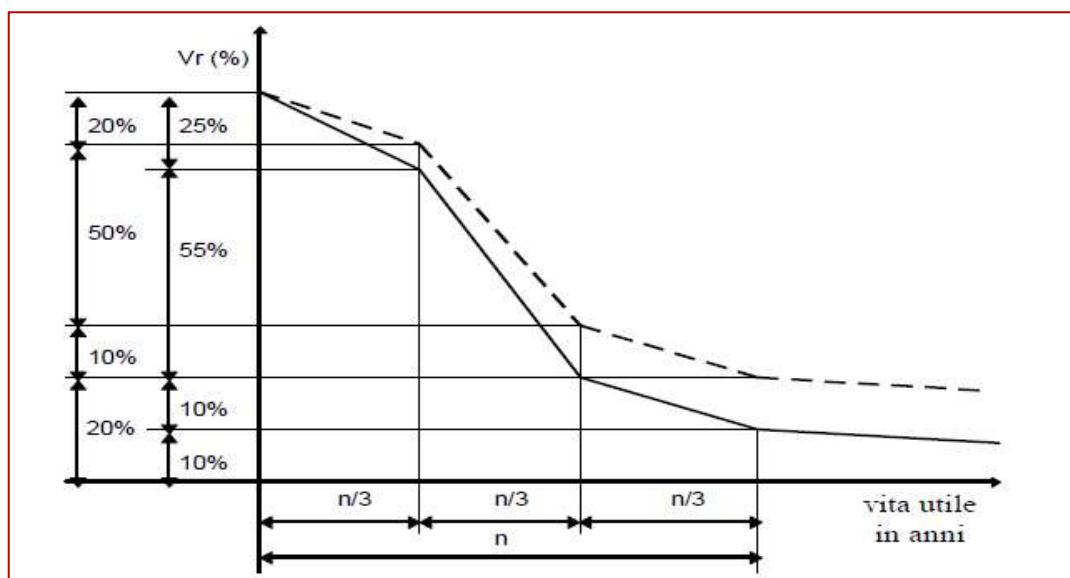
- **Obsolescenza Fisica;**

- Obsolescenza Funzionale;
- Obsolescenza Economica.



Un bene mobile 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 dei beni mobili, 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;

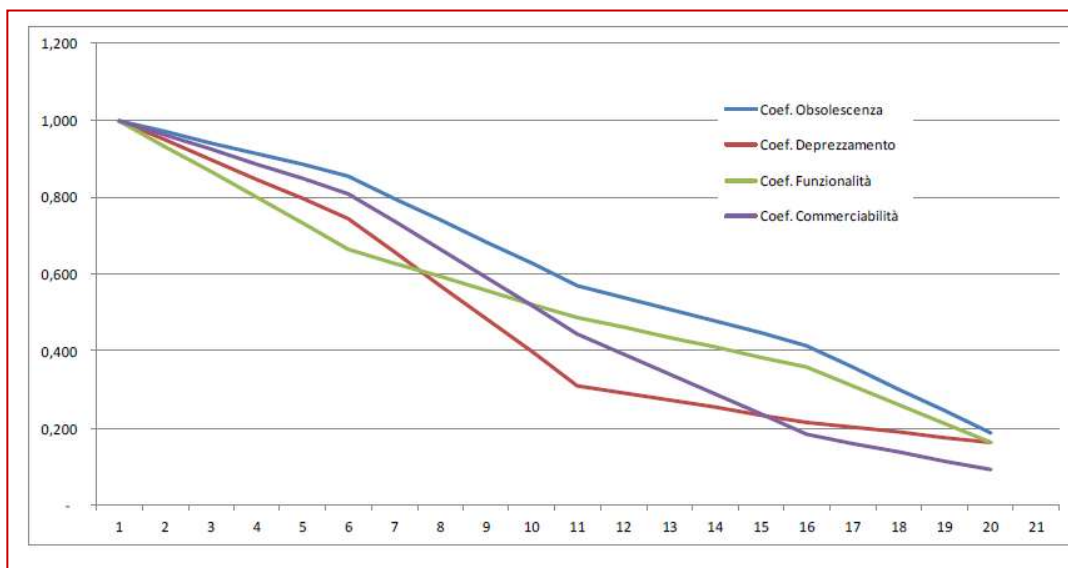
2° fase che dura circa $1/3$ della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore, alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi

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 mobili sottoposti a stima, è stata scelta dallo scrivente in un *range* compreso tra 10 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 0,4 e 0,7 in relazione alla tipologia dei beni. Si precisa che lo scopo della presente relazione è quello di individuare il più probabile valore di vendita

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

Di seguito si riporta una tabella contenente il valore di mercato ed il valore di liquidazione dei beni oggetto della presente procedura.

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
Impianto per produzione di 5 litri in PET “tondo”		
LOTTO 1	Macchina riempitrice da 12 rubinetti – produzione 1.000 pezzi/ora	1
	Tappatore 5 litri PET tondo	1
	Etichettatrice 5 litri PET, 1.200 pezzi/ora, etichetta e controetichetta	1
	Formatrice di cartone	1
	Incartonatrice – incolla la parte inferiore	1
	Incollatrice superiore – incolla la parte superiore	1
	Nastro a rulli di uscita	1
	Nastro trasportatore tra le varie macchine	1
VALORE DI MERCATO		€ 30.000,000
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 24.000,000

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
Impianto per produzione fino a 1.200 pezzi/ora di PET da 5 litri “quadro”		
LOTTO 2	Macchina riempitrice da 12 rubinetti – produzione 1.200 pezzi/ora	1
	Tappatore PET da 5 litri quadro, con alimentatore automatico in tramoggia	1
	Etichettatrice per PET quadro – solo etichetta di corpo	1
	Forno automatico termoretraibile per composizione di pacchi da 2 unità da litri 5	1
	Linea di collegamento al robot – vedi n. 6	1
	Robot per la composizione in automatico delle pedane	1
	Robot composto da: un braccio atto a comporre la pedana, dotato di 2 rulliere che, in automatico, portano in entrata le pedane vuote e in uscita la pedana finita	1
	Tre filtri brillantatori da 80 / 100 ettolitri per ora e 2 serbatoi da 50 ettolitri ciascuno in acciaio inox da accumulo di prodotto finito a cui vengono collegati i due impianti di riempimento	1
VALORE DI MERCATO		€ 60.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 48.000,00
Impianto n. 3 per produzione brick – 4 formati diversi: litri 1,00; 0,750; 0,500; 0,250		
LOTTO 3	Riempitrice Tetrarex	1
	Nastro trasportatore	1
	Girapacchi che dispone i contenitori su due linee	1
	Forno termoretraibile automatico per composizione di pacchi da 8 pezzi nelle varie misure	1
	Forno collegato con una serie di	1

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
	nastri al robot che compone le pedane	
VALORE DI MERCATO		€ 20.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 16.000,00
Impianto per la produzione di brick da 5 litri		
LOTTO 4	Macchina per la produzione di brick da 5 litri	1
VALORE DI MERCATO		€ 10.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 8.000,00
Magazzino elettronico (360 pedane)		
LOTTO 5	10 corridoi a terra da 12 pedane	1
	10 corridoi primo piano da 12 pedane	1
	10 corridoi secondo piano da 12 pedane	1
	Navetta che serve a caricare e scaricare il suddetto magazzino	1
	Muletti	2
	Transpallet elettrici	3
	Pompe per lo scarico del vino in entrata: n. 1 Ragazzini e n. 1 Manzini da 550 ettolitri di portata	2
	Serbatoi per lo stoccaggio del vino in entrata in acciaio inox da 260 ettolitri	3
VALORE DI MERCATO		€ 80.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 64.000,00
Altri beni		
LOTTO 6	Filtro da 500 ettolitri	1
	Forno semiautomatico per pallet	1
	Avvolgitore pedana	1
	Scaffalature varie	a.c.

N.	ATTREZZATURA	QUANTITÀ
VALORE DI MERCATO		€ 30.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE		€ 24.000,00

La presente valutazione ha ad oggetto la determinazione del canone congruo di affitto dei beni mobili strumentali costituiti da impianti, macchinari, linee produttive, attrezzature accessorie, serbatoi, filtri, sistemi di movimentazione e magazzino automatizzato. Ai fini della stima si assume quale valore complessivo di mercato dei beni la somma di **€ 220.000,00**. Tale valore viene considerato rappresentativo del valore attuale del compendio mobiliare nello stato in cui si trova, tenuto conto della vetustà accertata in sede di sopralluogo dei cespiti. La valutazione del canone non viene quindi effettuata sul costo storico di acquisto, né sul costo di sostituzione a nuovo, ma sul valore residuo attuale dei beni. Tale impostazione appare necessaria in considerazione dell'elevata anzianità degli impianti e delle attrezzature, della probabile incidenza dell'obsolescenza tecnica e della ridotta vita utile residua. Tenuto conto esclusivamente delle marche, dei modelli e dello stato manutentivo delle attrezzature oggetto della presente, ed in assenza di documentazione completa relativa ad ore di funzionamento, conformità normativa, interventi di revisione e revamping, non è possibile verificare in modo puntuale l'efficienza tecnica dei singoli cespiti. Per tali aspetti,

pertanto, la stima viene quindi condotta con criterio parametrico, assumendo come base il valore di mercato complessivo dei beni e applicando a tale valore un tasso annuo di remunerazione idoneo a rappresentare sia il rendimento del capitale immobilizzato, sia il rischio tecnico connesso all'utilizzo di beni industriali vetusti.

Il criterio adottato può essere espresso mediante la seguente relazione:

$$C = V \times i$$

dove C rappresenta il canone annuo congruo, V il valore di mercato dei beni e i il tasso annuo di remunerazione.

Nel caso in esame, il valore dei beni è pari a:

$$V = \text{€ } 220.000,00$$

La scelta del tasso annuo deve tenere conto della particolare natura dei beni oggetto di valutazione. Si tratta infatti di beni strumentali industriali caratterizzati da elevata specializzazione, non immediata fungibilità, ridotta commerciabilità sul mercato dell'usato e significativa vetustà. Tali caratteristiche comportano un rischio maggiore rispetto a quello di un ordinario investimento finanziario o immobiliare.

In particolare, beni industriali con anzianità pari ad almeno 20 anni possono presentare maggiore probabilità di fermo tecnico, maggiore incidenza della manutenzione, difficoltà di reperimento dei ricambi, obsolescenza dei componenti elettrici, elettronici e di controllo, nonché incertezza sulla

conformità alle prescrizioni tecniche e di sicurezza vigenti. Tali circostanze devono essere considerate nella determinazione del canone, poiché l'utilizzo dei beni comporta consumo della residua utilità economica e tecnica degli stessi. Per tali ragioni, ai fini della presente stima, si ritiene congruo assumere una forbice di remunerazione annua compresa tra il 10% e il 15% del valore di mercato dei beni. Il tasso del 10% rappresenta uno scenario prudentiale, applicabile nell'ipotesi in cui i beni siano funzionanti, utilizzabili, e gli oneri manutentivi siano posti prevalentemente a carico dell'utilizzatore. Il tasso del 15% rappresenta, invece, uno scenario più cautelativo per il concedente, coerente con un maggiore rischio tecnico, una minore certezza sulla vita utile residua e una maggiore incidenza potenziale della manutenzione. Il tasso intermedio del 12% può essere assunto come parametro medio tecnico di equilibrio.

Pertanto, applicando il tasso medio del 12% al valore complessivo dei beni, pari a € 220.000,00, si ottiene:

$$C = €220.000,00 \times 12\% = € 26.400,00$$

Ne deriva che il canone annuo congruo ordinario di affitto dei beni mobili strumentali può essere stimato in € 26.400,00 annui, pari a € 2.200,00 mensili.

Va inoltre evidenziato che il canone di affitto dei beni mobili deve essere tenuto distinto dal canone di locazione dell'immobile. Dal contratto ricevuto

dal Liquidatore risulta un canone annuo di € 50.000,00 oltre IVA riferito esclusivamente alla sola locazione dell'unità immobiliare. Tale importo non può essere automaticamente imputato al godimento dei beni mobili strumentali.

Si precisa inoltre che è presente agli atti la denuncia sporta in data 08/04/2026 presso la Stazione Carabinieri di Santeramo in Colle, avente ad oggetto fatti qualificati nel verbale come danneggiamento di beni mobili della struttura. Dal contenuto della denuncia risulta che ignoti, nel periodo indicato tra il 12/03/2026 e il 07/04/2026, avrebbero avuto accesso allo stabile sito in Santeramo in Colle, via Gioia Z.I., lotti Z7 e Z8, condotto in locazione dalla società _____, mediante danneggiamento della porta interna di accesso e di una finestra scorrevole posta al primo piano.

Dal verbale dei Carabinieri risultano danneggiati, mediante tranciatura, parte dei cavi dell'impianto elettrico posto al piano terra e a servizio delle linee di produzione presenti all'interno della struttura. Tale circostanza assume rilievo tecnico in quanto il danneggiamento dell'impianto elettrico può incidere sulla funzionalità delle linee produttive, sulla possibilità di eseguire prove di funzionamento, nonché sull'eventuale necessità di interventi di ripristino, verifica e messa in sicurezza prima dell'utilizzo degli impianti.

Deve tuttavia evidenziarsi che, secondo quanto dichiarato nel verbale, non risulta asportato alcun bene. Pertanto, sulla scorta della documentazione

esaminata, si rileva tale episodio di danneggiamento e compromissione potenziale della funzionalità impiantistica, con eventuali riflessi sul valore dei beni e sul relativo canone di godimento, nella misura in cui i danni ai cablaggi abbiano inciso sulla concreta utilizzabilità delle attrezzature.

Con la presente relazione, che è composta di n. 19 pagine, oltre n. 1 allegato, il sottoscritto ritiene, al momento, di aver assolto l'incarico conferitogli, e rimane a disposizione della GD e degli organi della procedura per ogni eventuale/ulteriore necessità.

Bari, li data di deposito

Il C.T.U.

Ing. Alberto MAURELLI

Allegati:

- 1) Fascicolo fotografico.