

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI DI PROPRIETA'  
DELLA**

-

\*\*\*\*\*

**INDICE**

1) PREMESSA INTRODUTTIVA	PAG. 1
2) DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 3
3) VALUTAZIONE DEI BENI	PAG. 6
4) CONCLUSIONI	PAG. 14

\*\*\*\*\*

ALLEGATO 1 -	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DI STIMA
ALLEGATO 2 -	FOTO DEI BENI
ALLEGATO 3 -	DOCUMENTI AUTOVEICOLI E MEZZI DA CANTIERE
ALLEGATO 4 -	FATTURA N.416 DEL 31/07/2017

\*\*\*\*\*

**1 - PREMESSA INTRODUTTIVA**

Lo scrivente Ing. Vincenzo Andronaco, premette che il  
con propria istanza del 09.08.2022 ha  
chiesto al G.D. la nomina di *un  
esperto di fiducia per la stima dei beni mobili e immobili e degli assets  
aziendali, nella persona dell'Ing. Vincenzo Andronaco e/o di altro  
professionista...* Il G.D. in data 29.08.2022 ha nominato lo scrivente Ing.

Vincenzo Andronaco quale esperto stimatore.

I beni mobili, oggetto di stima, di proprietà della

, sono dislocati nelle seguenti località:

- deposito Valle degli Angeli - Messina;

- deposito Camaro – Messina;

- sede legale Via Tommaso Cannizzaro Messina;

- complesso “Monteaperto” – Panoramica Via Fosse – Messina;

- contrada Serri – Panoramica – Messina;

- via del Santo n.62 – Messina;

- capannone a Sperone di proprietà della

Lo scrivente esperto Ing. Vincenzo Andronaco ha preso contatti con il

, e sono stati programmati i

seguenti accessi, in maniera tale da prendere visione dei beni di che

trattasi, alla presenza , legale

rappresentante della :

a) le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 21.09.2022

presso il deposito Valle degli Angeli - Messina;

b) le operazioni sono proseguite in data 21.09.2022 presso il deposito

Camaro – Messina e presso la sede legale della Società in Via

Tommaso Cannizzaro - Messina;

c) le operazioni sono proseguite in data 30.09.2022 presso il complesso

“Monteaperto” – Panoramica Via Fosse – Messina e presso la

contrada Serri – Panoramica – Messina;

d) le operazioni si sono concluse in data 30.09.2022 presso il deposito in

Via del Santo n.62 – Messina;

e) in data 28.11.2022 ha trasmesso l'elenco

delle attrezzature di proprietà depositate presso il capannone sito in contrada Sperone, di fronte la Chiesa dei Miracoli (capannone di proprietà della ditta ).

Nel corso dei sopralluoghi, lo scrivente esperto, ha ispezionato i macchinari e le attrezzature presenti all'interno dei cantieri e depositi, prendendo appunti per ognuno dei singoli macchinari e redigendo una documentazione fotografica.

## **2 – DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni periziati sono costituiti da automezzi, macchine operatrici, costruzioni leggere, arredi e sono dislocati presso i depositi, i cantieri e la sede legale, come sopra citati.

### **A) DEPOSITO VALLE DEGLI ANGELI**

1) Gruppo elettrogeno MASE EA 5000 – 5 kW – anni di vita: circa 20;

2) Idropulitrice KLIMAT SK2- anni di vita: circa 20;

3) Ago vibrante SIRTE – anni di vita: circa 15;

4) Box Cantiere in Lamiera (smontato, non è stato possibile verificare la presenza di tutti i pezzi) – anni di vita: circa 15;

5) accessori per carriole trasportatrice autotrasportanti e autocaricanti cingolate MESSERSI (carriole site in altro luogo) – anni di vita: circa 15;

\* \* \* \* \*

### **B) DEPOSITO CAMARO**

6) Container prefabbricato cantiere 7m x 2,40m h=2,45 composto da

2 stanze + bagno – box ufficio – condizioni sufficienti – anni di vita:

circa 10;

7) FIAT IVECO doppia cabina tg. XXXXXXXXXX (cattive condizioni di manutenzione e conservazione) – anno immatricolazione 2001;

8) Container cantiere in pessime condizioni e senza vetri in quanto vandalizzato – anni di vita: circa 15;

\* \* \* \* \*

**C) SEDE LEGALE VIA TOMMASO CANNIZZARO**

**C.1) STANZA N. 1**

9) Scrivanie Varie Forme E Dimensioni N. 4;

10) Armadio Ufficio N. 2;

11) Computer Assemblato + Stampante E Fax;

12) N. 2 Split Condizionatore Emmeti;

13) Attaccapanni;

14) Lampada n. 1;

15) Sedie ufficio varie forme e dimensioni n. 7;

**C.2) STANZA N. 2**

16) Tavolo riunioni;

17) Scrivanie varie forme e dimensioni n. 2;

18) Cassettiere n. 2;

19) Split Condizionatore Emmeti n. 1;

20) N. 2 Mobili Ufficio (uno con vetrina e uno senza);

21) Attaccapanni;

22) Computer assemblato con stampante;

23) Sedie Ufficio varie forme e dimensioni n. 8;

**C.3) STANZA N. 3 (ARCHIVIO)**

24) Armadio in ferro;

25) Cassettiere;

26) Frigorifero.

\* \* \* \* \*

**BENI MOBILI REGISTRATI**

27) FIAT PANDA TARG. [REDACTED] in uso ,

KM 55.122,00 – condizioni normali – anno immatricolazione 2014;

28) FIAT PUNTO TARG. [REDACTED] in uso ,

KM 34.794,00 – condizioni normali – anno immatricolazione 2013;

29) FIAT SEICENTO TARG. [REDACTED] in uso

KM 69.420 – condizioni normali – anno

immatricolazione 2006;

\* \* \* \* \*

**D) COMPLESSO “MONTEAPERTO” – PANORAMICA –****VIA FOSSE**

30) BOBCAT 763 H TARG. [REDACTED]

31) FAIKO MATSU FAU – KOMATSU PC3;

32) FIAT-HITACHI ESCAVATORE FH40;

33) CARRIOLA MESSERSI CH2R;

34) CARRIOLA COMET IMECA MT13- Potenza 9,6 kW – anno

fabbricazione 1998;

35) PEDANE DA PONTEGGIO N. 500 CIRCA;

36) PONTEGGI CON RELATIVI DIAGONALI E CORRENTI

N. 20 + QUELLI DATI IN USO DAL CUSTODE CIRCA 100.

\*\*\*\*\*

**E) C.DA SERRI – PANORAMICA**

37) PONTEGGI COMPLETI DI DIAGONALI E CORRENTI N.  
150 CIRCA;

38) PEDANE PONTEGGIO N. 200 CIRCA;

39) ELEMENTI PREFABBRICATI- MURI A VERDE CIRCA 70;

\*\*\*\*\*

**F) VIA DEL SANTO N. 62**

40) PONTEGGI N. 80 con diagonali e correnti.

41) PEDANE N. 300

\*\*\*\*\*

**G) CAPANNONE IN CONTRADA SPERONE**

42) CAVALLETTI N. 88

43) STOCCHETTE CORTE N. 106

44) STOCCHETTE LUNGHE N. 68

45) BATTITACCO N. 100

46) PEDANE N. 110

47) MORSETTI N. 105

48) CANCELLETTI N.13

49) RECINZIONE IN LAMIERA DITTA CEMENSOLAI SRL ML 86  
(COME DA FT 416 DEL 31/07/2017)

50) MINI NEW JERSEY 200X42 ML 86 (COME DA FATTURA 416 DEL  
31/07/2017)

\*\*\*\*\*

**3 - VALUTAZIONE DEI BENI**

Nel corso dei sopralluoghi, primariamente si è effettuato il rilievo fotografico e si sono acquisite informazioni necessarie per la valutazione dei mezzi e delle attrezzature. Per i mezzi e le attrezzature è stata redatta una documentazione fotografica allegata alla presente relazione (allegato 1). Le attrezzature e i macchinari non sono stati oggetto di prove di funzionamento e le stesse potrebbero necessitare di interventi di ricondizionamento e/o interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di sicurezza.

### **Criterio di stima**

La stima delle attrezzature e macchinari è stata condotta acquisendo informazioni relativamente ai costi di acquisto delle apparecchiature, nonché acquisendo informazioni presso aziende specializzate del settore in provincia di Messina e provincia di Catania.

Si è tenuto conto che il costo attuale di mercato dell'attrezzatura nuova deve essere ridotto per tenere conto di:

- coefficiente di degrado (D). L'U.E.E.C., Unione Europea degli Esperti di Costruzioni Industriali, ha messo a punto una formula empirica per calcolare il degrado D di una struttura in funzione degli anni dell'attrezzatura e del tempo previsto di utilizzo, e stabilire il coefficiente di deprezzamento Kd.

$D = (100 \times N/T + 20)^2 / 140 - 2.86$ ; dove N è l'età dell'apparecchiatura, T il tempo previsto di utilizzo; nel caso in esame si assume  $T = 20$  anni in considerazione della tipologia di attrezzatura presente.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

nel caso di  $T=20$  anni, si ha:

$D$  (coefficiente di degrado) =  $(100 \times N/20+20)^2/140-2,86$

$Kd$  (coefficiente di deprezzamento). =  $(100 - D)/100$

- decurtazione del 50% (coefficiente riduttivo pari a 0, 5) che tiene conto di:

- il bene viene venduto nelle condizioni di fatto in cui si trova;

- assenza di garanzia per vizi;

- eventuali interventi di ricondizionamento e/o adeguamento alla normativa vigente, compresa la normativa in materia di sicurezza;

- periodo di recessione caratterizzato da molta offerta di beni simili e scarsa domanda del mercato.

Ne consegue, che se  $C$  è il costo attuale di mercato dell'apparecchiatura nuova, il valore ritenuto equo di mercato attuale dell'apparecchiatura oggetto di stima è pari a  $C \times kd \times 0,5$ .

Il prezzo di mercato, come sopra ricavato, è stato sempre confrontato con il prezzo di mercato di apparecchiature simili, acquisito presso rivendite autorizzate in provincia di Messina e di Catania. Oltre i rivenditori autorizzati si sono acquisite informazioni sul web, laddove esiste un mercato attivo di attrezzature da cantiere ([www.machineryzone.it/usato](http://www.machineryzone.it/usato), [www.truckscout24.it/autocarri/usato](http://www.truckscout24.it/autocarri/usato), [www.usatomacchine.it/usato](http://www.usatomacchine.it/usato)). Nei casi in cui è stata rilevata una forbice maggiore del 10-15 % fra i valori ottenuti dai due suddetti criteri di stima, si è effettuata la media dei valori ottenuti con i due suddetti metodi di stima (metodo del coefficiente di deprezzamento e metodo del confronto).

Per le attrezzature da cantiere, nella presente stima si è tenuto conto della



circostanza che i mezzi non sono stati oggetto di verifica di funzionamento e che essi versano in condizioni pessime di manutenzione.

Per quanto riguarda gli automezzi, destinati al trasporto di persone e/o cose, nella valutazione si tiene conto dell'età del bene, delle condizioni d'uso, del chilometraggio e dei correnti prezzi di mercato degli autoveicoli usati. Si è anche tenuto conto delle valutazioni tratte dai siti <https://www.autoscout24.it/valutazione-auto/> e [trucksout24.it](https://www.trucksout24.it).

Per le macchine operatrici, attrezzature ed automezzi da rottamare (valore di mercato praticamente pari a zero) si è tenuto conto della circostanza che l'eventuale potenziale ricavo derivante dalla vendita del materiale ferroso è confrontabile con i costi di smaltimento dei rifiuti speciali, quali olii, grassi e altro.

Per le macchine da ufficio (computer, stampanti, plotter, scanner, ecc) si è tenuto conto del fatto che, per molte di loro, trattasi di macchine obsolete non commercializzabili sul mercato attuale.

Applicando il suddetto criterio di stima, si ottiene la seguente valutazione dei beni:

**A) DEPOSITO VALLE DEGLI ANGELI**

1) Gruppo elettrogeno MASE EA 5000 – 5 kW – anni di vita: circa 20;

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 0,00

2) Idropulitrice KLIMAT SK2- anni di vita: circa 20;

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 0,00

3) Ago vibrante SIRTE – anni di vita: circa 15;

		10
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 100,00	
4) Box Cantiere in Lamiera (smontato, non è stato possibile verificare la presenza di tutti i pezzi) – anni di vita: circa 15;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 100,00	
5) accessori per carriole trasportatrice autotrasportanti e autocaricanti cingolate MESSERSI'(carriole site in altro luogo) – anni di vita: circa 15;		
Vedasi nel seguito la valutazione della Carriola completa di accessori		
<b><u>B) DEPOSITO CAMARO</u></b>		
6) Container prefabbricato cantiere 7m x 2,40m h=2,45 composto da 2 stanze + bagno – box ufficio – condizioni sufficienti – anni di vita: circa 10;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 1.500,00	
7) FIAT IVECO doppia cabina tg. [REDACTED] (cattive condizioni di manutenzione e conservazione) – anno immatricolazione 2001;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00	
8) Container cantiere in pessime condizioni e senza vetri in quanto vandalizzato – anni di vita: circa 15;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00	
<b><u>C) SEDE LEGALE VIA TOMMASO CANNIZZARO</u></b>		
<b><u>C.1) STANZA N. 1</u></b>		
9) Scrivanie Varie forme e dimensioni N. 4;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 200,00	
10) Armadio Ufficio N. 2;		
Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 100,00	

		11
	11) Computer Assemblato + Stampante E Fax;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00
	12) N. 2 Split Condizionatore Emmeti;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00
	13) Attaccapanni;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 10,00
	14) Lampada n. 1;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 10,00
	15) Sedie ufficio varie forme e dimensioni n. 7;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 70,00
	<b><u>C.2) STANZA N. 2</u></b>	
	16) Tavolo riunioni;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 200,00
	17) Scrivanie varie forme e dimensioni n. 2;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 200,00
	18) Cassettiere n. 2;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 50,00
	19) Split Condizionatore Emmetì n. 1;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00
	20) N. 2 Mobili Ufficio (uno con vetrina e uno senza);	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 200,00
	21) Attaccapanni;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 10,00
	22) Computer assemblato con stampante;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00

		12
	23) Sedie Ufficio varie forme e dimensioni n. 8;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 80,00
	<b><u>C.3) STANZA N. 3 (ARCHIVIO)</u></b>	
	24) Armadio in ferro;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 100,00
	25) Cassettiere;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 10,00
	26) Frigorifero;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 0,00
	<b><u>BENI MOBILI REGISTRATI</u></b>	
	27) FIAT PANDA TARG. [REDACTED] in uso all'ing. De Domenico,	
	KM 55.122,00 – condizioni normali – anno immatricolazione 2014;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 5.500,00
	28) FIAT PUNTO TARG. [REDACTED] in uso all'ing. De Domenico,	
	KM 34.794,00 – condizioni normali – anno immatricolazione 2013;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 6.500,00
	29) FIAT SEICENTO TARG. [REDACTED] in uso all'ing. De	
	Domenico, KM 69.420 – condizioni normali – anno	
	immatricolazione 2006;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 1.500,00
	<b><u>D) COMPLESSO “MONTEAPERTO” – PANORAMICA –</u></b>	
	<b><u>VIA FOSSE</u></b>	
	30) BOBCAT 763 H TARG. [REDACTED] – condizioni scadenti;	
	Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova	€ 1.000,00
	31) FAIKO MATSU FAI – [REDACTED] condizioni scadenti;	

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 0,00

32) FIAT-HITACHI ESCAVATORE FH40 – condizioni scadenti;

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 2.000,00

33) CARRIOLA MESSERSI CH2R completa di accessori – anno di fabbricazione 1997;

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 500,00

34) CARRIOLA COMET IMECA MT13- Potenza 9,6 kW – anno di fabbricazione 1997;

Valutazione a corpo, nelle condizioni di fatto in cui si trova € 500,00

35) PEDANE DA PONTEGGIO N. 500 CIRCA;

N.500 X €/cad 10,00 = € 5.000,00

36) PONTEGGI CON RELATIVI DIAGONALI E CORRENTI

N. 20 + QUELLI DATI IN USO DAL CUSTODE CIRCA 100.

N.120 X €/cad 20,00 = € 2.400,00

#### **E) C.DA SERRI – PANORAMICA**

37) PONTEGGI COMPLETI DI DIAGONALI E CORRENTI N.

150 CIRCA;

N.150 X €/cad 20,00 = € 3.000,00

38) PEDANE PONTEGGIO N. 200 CIRCA;

N.200 X €/cad 10,00 = € 2.000,00

39) ELEMENTI PREFABBRICATI- MURI A VERDE CIRCA 70;

N.70 X €/cad 10,00 = € 700,00

#### **F) VIA DEL SANTO N. 62**

40) PONTEGGI N. 80 con diagonali e correnti;

N.80 X €/cad 20,00 = € 1.600,00

41) PEDANE N. 300

N.300 X €/cad 10,00 = € 3.000,00

**G) CAPANNONE IN CONTRADA SPERONE**

42) CAVALLETTI N. 88 - comprensivi di 43)-44)-45)-47)-48)

N.88 X €/cad 20,00 = € 1.760,00

43) STOCCHETTE CORTE N. 106

44) STOCCHETTE LUNGHE N. 68

45) BATTITACCO N. 100

46) PEDANE N. 110

N.110 X €/cad 10,00 = € 1.100,00

47) MORSETTI N. 105

48) CANCELLETTI N.13

49) RECINZIONE IN LAMIERA DITTA CEMENSOLAI

SRL ML 86

m.86 X €/m 16,00 = € 1.376,00

50) MINI NEW JERSEY 200X42 ML 86

m.86 X €/m 15,50 = € 1.333,00

\* \* \* \* \*

Alle suddette cifre deve essere aggiunta la corrispondente aliquota IVA.

\* \* \* \* \*

**4 - CONCLUSIONI**

Nella presente relazione si è effettuata la stima dei beni strumentali di proprietà della \_\_\_\_\_,

visionati e ispezionati nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 21.09.2022 e 30.09.2022, per i quali si allega alla presente un prospetto

sintetico di stima.

Capo d'Orlando, 30.11.2022

(L'esperto Dott. Ing. Vincenzo Andronaco)