

**PERIZIA EXTRAGIUDIZIARIA  
RELAZIONE**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI MOBILI**



**CENTRO COMMERCIALE "LE AQUILE" – CATANZARO**

---

*dott. ing. Francesco Olivadoti*

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 2054  
C.F. LVDFNC68M19C352L- P.iva 02588950796*

**STIMA BENI MOBILI**  
**BAR [REDACTED]**  
**CENTRO COMMERCIALE [REDACTED] CATANZARO**

**1. Premessa**

Il sottoscritto dott. ing. Francesco Olivadoti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 2054 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1713, su incarico conferitogli dal dott. Giampiero Caruso, ha proceduto alla stima dei beni mobili (arredi e attrezzature da bar) presenti nei locali ospitanti il Bar [REDACTED]  
[REDACTED] all'interno del Centro Commerciale [REDACTED] sito in Catanzaro- Viale Lucrezia della Valle n. 50.

In data 25 gennaio 2023 il sottoscritto ha preso visione diretta e fotografica dello stato (caratteristiche e condizioni) dei suddetti beni mobili, allo scopo di reperire tutti i dati necessari per effettuare le indagini di mercato e la stima degli stessi beni.

**2 Criterio di stima**

Il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla valutazione complessiva e non atomistica dei beni mobili.

Il criterio di stima adottato per la valutazione economico-estimativa del singolo bene (*apparecchiatura, arredo*), considerato lo scopo della stima e le caratteristiche dei beni da stimare, è quello del più probabile valore di mercato dell'*usato*, che ne rappresenta il valore commerciale.

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico-comparativo, che si fonda sulla comparazione del bene da valutare con altri beni di caratteristiche simili.

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, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Per la stima dei beni strumentali in oggetto la valutazione dei beni è stata stilata controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica (attrezzature bar e preparazione cibi).

Pertanto, la stima è stata effettuata mediante attribuzione di un valore di mercato a ogni singolo bene. È stato poi applicato un deprezzamento al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

### **3 Identificazione, descrizione e valutazione dei beni mobili**

I beni mobili periziatati costituiscono le attrezzature presenti alla data del 25 gennaio 2023 del Bar [REDACTED] ubicato all'interno del Centro Commerciale [REDACTED] sito in Catanzaro, Viale Lucrezia della Valle n. 50.

Detti beni sono costituiti da un insieme di componenti tipici delle attività di bar; in particolare i beni si compongono di attrezzature per la preparazione e conservazione di generi alimentari e la somministrazione di bevande e cibi.

L'organizzazione del Bar [REDACTED] era impostata in due distinte zone, una dedicata alla preparazione dei cibi e conservazione delle vivande e l'altra destinata alla loro somministrazione:

- Zona cucina
- Zona Bar- Servizio o lavoro
- Zona Bar- Sosta o consumo.

Preliminamente si ritiene opportuno riportare alcune valutazioni tecniche di carattere generale effettuate sui beni periziatati.

Innanzitutto, non è stato possibile accertare se tutte le attrezzature periziate abbiano la marcatura CE, nonché quale fosse

l'anno di acquisto di detti beni. Oltre a ciò, si evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna documentazione, quale i manuali d'uso e garanzia dei beni tecnologici.

Infine, preme rilevare che allo stato attuale tutte le attrezzature si trovano in uno stato di funzionamento non accertabile a causa della mancanza di fornitura di energia elettrica.

Si procede all'identificazione, descrizione e valutazione dei beni mobili.

### **ZONA CUCINA**

L'allestimento della cucina si presenta complessivamente in un cattivo stato di conservazione. Sono presenti tutte le principali attrezzature per lo svolgimento dell'attività, preparazione dei cibi e la conservazione dei prodotti: moduli cottura, banchi refrigerati, congelatore, piani lavoro, cappa di aspirazione, produttore ghiaccio e contenitori.

I piani lavoro e i banchi refrigerati, in acciaio inox, risultano usurati e presentano graffi e rigature rilevanti; il lavello armadiato in acciaio inox non risulta deteriorato e tutte le attrezzature presentano normale usura.

Di seguito sono elencati i beni periziatati, che sono descritti fotograficamente (cfr. all. 1), indicandone le caratteristiche identificative e il valore di stima.

#### **Zona cucina- Beni periziatati**

Q.tà	Tipologia bene	Marca e Modello	Stato generale	Valore unitario	Valore stima
1	AFFETTATRICE	ZANUSSI	sufficiente stato di conservazione	150,00 €	150,00 €
1	FORNO CORNETTI	SMEG - ALFA41N	cattivo stato di conservazione. Maniglia rotta.	170,00 €	170,00 €
1	FORNO MICROONDE	DE LONGHI - PERFECT	sufficiente stato di conservazione	50,00 €	50,00 €
1	BANCO DA LAVORO FRIGO: ACCIAIO INOX, 3 ANTE (180x70x85)		buono stato di conservazione	600,00 €	600,00 €
1	BANCO DA LAVORO FRIGO: ACCIAIO INOX, 1 ANTA E 2 CASSETTI (127x70x85)		sufficiente stato di conservazione. Privo di pannello coprimotore.	450,00 €	450,00 €
1	BANCO DA LAVORO FRIGO: ACCIAIO INOX, 2 ANTE (90x70x85)		cattivo stato di conservazione. Privo di supporto griglie interne. Display rotto.	350,00 €	350,00 €
1	BANCO DA LAVORO NEUTRO DI CERNITA: ACCIAIO INOX, RIPIANO INFERIORE E ALZATINA (80x70x85)		sufficiente stato di conservazione	100,00 €	100,00 €

**Prosegue tabella "Zona cucina- Beni periziatati"**

Q.tà	Tipologia bene	Marca e Modello	Stato generale	Valore unitario	Valore stima
1	BANCO DA LAVORO NEUTRO: ACCIAIO INOX, CON RIPIANO INFERIORE (170x50x85)		cattivo stato di conservazione.	90,00 €	90,00 €
1	BANCO DA LAVORO NEUTRO: ACCIAIO INOX, CON RIPIANO INFERIORE E ALZATINA (80x70x85)		buono stato di conservazione	100,00 €	100,00 €
1	TAVOLO ARMADIATO, IN ACCIAIO INOX, CON UNA ANTA (40X70X50)		sufficiente stato di conservazione	50,00 €	50,00 €
1	BOLLITORE AD 1 VASCA CUOCIPASTA A GAS		Cattivo stato di conservazione. Privo di cestelli colapasta e pannello frontale delle manopole	250,00 €	250,00 €
1	FRIGGITRICE AD 1 VASCA			30,00 €	30,00 €
1	CONGELATORE A POZZETTO	IBERNA	cattivo stato di conservazione.	80,00 €	80,00 €
1	CAPPA DI ASPIRAZIONE: ACCIAIO INOX, CON FILTRO A LABIRINTO E MOTORE (280x80)		buono stato di conservazione	800,00 €	800,00 €
1	MACCHINA GHIACCIO		sufficiente stato di conservazione	250,00 €	250,00 €
1	LAVASTOVIGLIE	ELECTROLUX	buono stato di conservazione	350,00 €	350,00 €
1	LAVELLO 1 VASCA: ACCIAIO INOX, CON ANTA BATTENTE E VANO LAVASTOVIGLIE (120x70x86)		buono stato di conservazione	250,00 €	250,00 €
2	MENSOLE A PARETE ARMADIADE: ACCIAIO INOX, CON RIPIANO CENTRALE (120x60x40)	AREX	buono stato di conservazione	100,00 €	200,00 €
1	MENSOLA A PARETE: ACCIAIO INOX, (100x25)		sufficiente stato di conservazione	20,00 €	20,00 €
	SERIE DI PIATTI, MESTOLI E POSATE MISTE			0,00 €	0,00 €
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVA</b>					<b>4.340,00 €</b>

Il valore di stima complessiva dei beni appartenenti alla zona cucina è stato quantificato pari a 4.340,00 €.

**ZONA BAR- SERVIZIO O LAVORO**

L'allestimento di tale Zona Bar si presenta complessivamente in un buono stato di conservazione. È composta da banco bar, retrobanco e pedana.

Il bancone è modulare e si sviluppa per una lunghezza di circa 6 m.

La parte esterna è rivestita con pannelli colorati bianchi e neri.

I moduli del bancone sono: una vetrina gelati, 2 vetrine caldo/freddo, un lavello in acciaio a due vasche e 2 banconi neutri con il piano lavoro in acciaio. Nella parte bassa del modulo "lavello" e dei moduli "banconi neutri" sono presenti dei ripiani.

Il retrobanco è composto da 2 vetrine refrigerate per bibite aventi un unico piano di lavoro in acciaio, un banco per la macchina del caffè e un banco neutro.

Di seguito sono elencati i beni periziatati, che sono descritti fotograficamente (cfr. all. 1), indicandone le caratteristiche identificative e il valore di stima.

**Zona Bar "Esercizio o lavoro" - Beni Periziatati**

Q.tà	Tipologia bene	Marca e Modello	Stato generale	Valore unitario	Valore stima
1	BANCONE NEUTRO CASSA: ACCIAIO INOX, CON VETRO (102x64x100)		buono stato di conservazione	300,00 €	300,00 €
1	BANCONE NEUTRO: ACCIAIO INOX, (102X64X100)		buono stato di conservazione	200,00 €	200,00 €
1	LAVELLO BAR: ACCIAIO INOX, CON 2 VASCHE E TRAMOGGIA SPAZZATURA (102x64x90)		buono stato di conservazione	300,00 €	300,00 €
1	VETRINA CALDO/FREDDO (106x95x100)	FRIGOMECCANICA	buono stato di conservazione	800,00 €	800,00 €
1	VETRINA FREDDO (106x95x100)	FRIGOMECCANICA	buono stato di conservazione	600,00 €	600,00 €
1	VETRINA GELATI (102x95x100)	FRIGOMECCANICA	buono stato di conservazione	1.000,00 €	1.000,00 €
1	BANCONE NEUTRO: ACCIAIO INOX, 2 ANTE BATTENTI E SPECCHIO A PARETE (80x52x85)		buono stato di conservazione	250,00 €	250,00 €
1	BANCO BAR MACCHINA CAFFÈ: ACCIAIO INOX, CASSETTO BATTIFONDI MODULO DEPURATORE E 3 ANTE BATTENTI (150x50x140)		cattivo stato di conservazione. Sportello mancante	100,00 €	100,00 €
2	RETROBANCO BAR REFRIGERATO: ACCIAIO INOX, PER ESPOSIZIONE BIBITE, 3 PORTE BATTENTI IN VETRO E TOP UNICO (300x60x100)		buono stato di conservazione	500,00 €	1.000,00 €
1	VETRINA VINI, 5 RIPIANI	TECFRIGO- FGV 0138	buono stato di conservazione	300,00 €	300,00 €
1	GRANITORE		sufficiente stato di conservazione	120,00 €	120,00 €
1	SPREMIAGRUMI		sufficiente stato di conservazione	5,00 €	5,00 €
1	ESPOSITORE SIGARETTE		sufficiente stato di conservazione	25,00 €	25,00 €
1	EROGATORE ACQUA	AURORA	sufficiente stato di conservazione	50,00 €	50,00 €
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVA</b>					<b>5.050,00 €</b>

Il valore di stima complessiva dei beni appartenenti alla zona Bar è stato quantificato pari a 5.050,00 €.

**ZONA BAR- SOSTA O CONSUMO**

La zona bar destinata alla sosta e al consumo presenta arredi in mediocre stato di conservazione. Sono costituiti da 6 poltroncine e

32 sedie rivestite in ecopelle, 6 tavolini quadrati con ripiano rivestito in similpelle e 10 tavolini rettangolari con ripiano in legno, un TV e 2 monitor.

Di seguito sono elencati i beni periziatati, che sono descritti fotograficamente, indicandone le caratteristiche identificative e il valore di stima.

**Zona Bar "Sosta o consumo" - Beni periziatati**

Q.tà	Tipologia bene	Marca e Modello	Stato generale	Valore unitario	Valore stima
32	SEDIE		sufficiente stato di conservazione	15,00 €	480,00 €
6	POLTRONCINE		sufficiente stato di conservazione	25,00 €	150,00 €
16	TAVOLINI		sufficiente stato di conservazione	25,00 €	400,00 €
1	TV	LG	sufficiente stato di conservazione	70,00 €	70,00 €
2	MONITOR TV		sufficiente stato di conservazione	20,00 €	40,00 €
1	PC		sufficiente stato di conservazione	0,00 €	0,00 €
<b>VALORE DI STIMA COMPLESSIVA</b>					<b>1.140,00 €</b>

Il valore di stima complessiva dei beni appartenenti alla zona Bar "Sosta e consumo" è stato quantificato pari a 1.140,00 €.

**Tutto ciò valutato, il valore di stima complessiva di tutti i beni periziatati è stato determinato pari a 10.530,00 €, valore così costituito:**

- **Zona cucina** **4.340,00 €**
- **Zona Bar "Esercizio e lavoro"** **5.050,00 €**
- **Zona Bar "Sosta e consumo"** **1.140,00 €.**

**4 Conclusioni**

Il sottoscritto ha effettuato la valutazione economico-estimativa dei beni mobili presenti alla data del 25 gennaio 2023 nei locali ospitanti il Bar [REDACTED] ed ubicati nel Centro Commerciale [REDACTED] [REDACTED] sito in Catanzaro (CZ) - Via Lucrezia della Valle n. 50.

Considerato lo scopo della stima, si è ritenuto di procedere ad una loro valutazione complessiva, e non atomistica, che ha consentito di attribuire un valore totale di stima pari a 10.530,00 €.

Catanzaro, 25 febbraio 2023

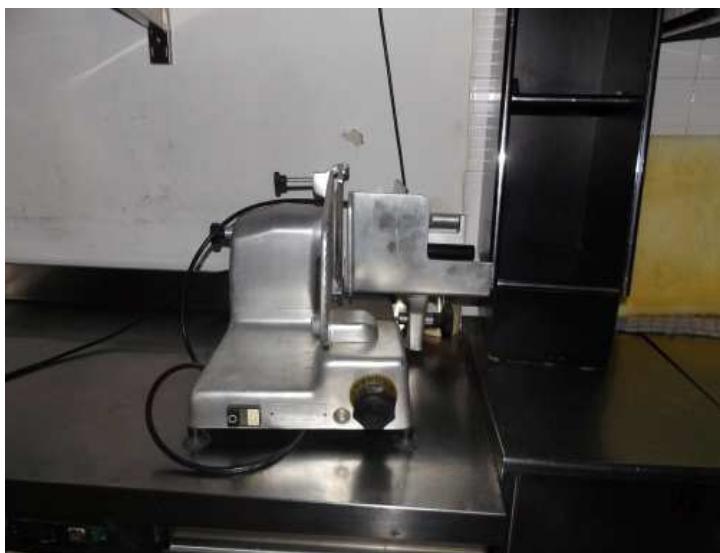
*Il Tecnico  
dott. ing. Francesco Olivadotri*

*Allegati:*

1. Allegato fotografico.

## ZONA CUCINA

**ALLEGATO N. 1**



Affettatrice



Forno cornetti



Forno microonde



Banco da lavoro frigo 3 ante



Banco da lavoro frigo 2 ante



Display banco da lavoro frigo 2 ante



Banco da lavoro frigo 3 ante



Banco da lavoro frigo 1 anta e due cassetti e macchina ghiaccio



Banco da lavoro neutro di cernita e banco da lavoro neutro



Granitore



Bollitore ad una vasca a gas



Banco da lavoro neutro e friggitrice



Congelatore a pozzetto



Lavastoviglie



Cappa di aspirazione



Mensole armadiate

## ZONA BAR "Esercizio e Lavoro"



Banco Bar



Banco Bar



### Vetrina gelati



#### **Vetrina freddo**



#### **Vetrina caldo/freddo**



## **Lavandino bar**



Bancone neutro cassa con vetro e bancone neutro



*Banco bar macchina caffè*



Banco bar macchina caffè



Bancone neutro



Espositore sigarette



Retrobanco bar refrigerato



## ZONA BAR "Sosta e Consumo"



Sedie-poltroncine



Tavolini



TV



Monitor