

TRIBUNALE DI MESSINA
Seconda Sezione Civile
SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di Stima
Procedimento XXXXXXXXXXXXX
RGF n. 11/2022

Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Giovanna BISIGNANO

nomina: 06.03.2023

Esperto nominato:
Ing. FRANCESCO MENTO
Via Placida n.26 - 98121 – Messina - Tel. e Fax 090714101
E-mail: francescomento@ariaprogetti.it - PEC: francesco.mento@ingpec.eu

ALLEGATI :

1.- DOCUMENTAZIONE FOTAGRAFICA LUOGHI

1) Incarico peritale

L'Ill.ma Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano, quale Giudice Delegato del Tribunale Civile di Messina Sezione Fallimentare, letta l'istanza per la nomina di esperto stimatore prodotta dall'Avv.to Francesco Bilotta nella procedura n. 11/2022 R.G.F., con ordinanza del 6.03.2023, autorizzava la nomina dello scrivente ing. Francesco Mento, residente in Messina, con studio professionale sito in Messina, CAP 98121, Via Placida n.26, tel./fax 090.714101, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n° 1317, con il **mandato** di seguito esplicito:

....

A) In ragione della tipologia dei beni inventariati,....., appare necessario nominare uno stimatore al fine di potere redigere perizia di stima funzionale a dar corso alle operazioni di vendita dei predetti beni:

- 1) N.1 filtro purificatore di polveri di cottura all'interno di una struttura in ferro.....
- 2) N. 1 pannello di controllo non più funzionante e mancante di parti (privo di una porta)
- 3) N.1 trasformatore a secco inglobato in resina all'interno di una cabina elettrica (tipo TRC 630, anno 2004, Inst. Interna n. 1924702..... .

Nella richiesta il Curatore Fallimentare proponeva la nomina dello scrivente per la esecuzione della stima dei beni oggetto di inventario, e successivamente il Giudice Delegato ne autorizzava la nomina in data 06.03.2023.

2) Svolgimento delle operazioni peritale – Sopralluoghi

Successivamente lo scrivente procedeva ad effettuare sopralluogo in data 5.04.2023, comunicando al curatore fallimentare tale visita ed alla quale presenziava lo stesso ed il Sig. XXXXXXXX (nominato nella procedura Custode), in tale sopralluogo ed alla visita dei luoghi lo scrivente effettuava rilievi fotografici degli elementi oggetto di stima ricavandone le caratteristiche degli stessi.

Di seguito, lo scrivente passava, quindi, alle operazioni di studio, ed in questa fase, coordinata la documentazione ed i dati, tecnici e non, acquisiti durante le operazioni di accesso ai luoghi ed alla valutazione dei documenti reperiti ed utili alla definizione degli elementi oggetto di stima utili per la prosecuzione del mandato.

Sullo svolgimento del sopra citato sopralluogo, si rimanda al relativo verbale redatto dal curatore fallimentare in atti alla procedura, che qui si intende interamente richiamato ed a cui si fa riferimento per il dettaglio delle operazioni.

In seguito lo scrivente ha proceduto all'acquisizione di informazioni di natura commerciale su beni analoghi al fine di giungere ad una corretta valutazione degli stessi.

Le operazioni di consulenza proseguirono presso il mio studio con lo sviluppo dei dati ricavati e con lo studio della intera documentazione con particolare riferimento ai dati economici.

Si precisa infine che la valutazione dei beni posti a base di stima si intende riferita alla data del conferimento dell'incarico.

3) OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è diretta a determinare il valore dei beni individuati dal curatore fallimentare (posti in premessa) dell'azienda fallita, che esercitava

presso la sede produttiva in Venetico (ME) Contrada Beviola, l'attività di costruzione e commercializzazione di manufatto in laterizio per costruzione.

La prospettiva della stima è quella della determinazione del valore di mercato dei beni nello stato e nelle condizioni di valutazione al momento della nomina e delle operazioni successive connesse, nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire agli organi della procedura fallimentare, in qualità di esperto, un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l.f..

Lo scrivente intende evidenziare che la presente relazione, che costituisce a tutti gli effetti una opinione di valutazione (di seguito "opinion"), è redatta in conformità ai Principi Italiani di Valutazione (di seguito "PIV") redatti dall'Organismo Italiano di Valutazione.

In particolare, detta opinion viene emessa su incarico di una curatela fallimentare, nel quadro di un processo di dismissione dei beni di una azienda esercitata su uno specifico immobile.

Con riguardo all'ultimo punto sopra riportato, di particolare rilevanza e complessità ai fini della presente stima è risultato l'inquadramento dei presupposti della valutazione, ovvero se possa dirsi in qualche modo applicabile alla stima in esame il presupposto della continuità della gestione (going concern) ovvero se la valutazione debba avvenire nella prospettiva della liquidazione con il realizzo, in modo atomistico, dei singoli beni inseriti nel complesso aziendale (evidenziati in premessa).

Pare anche il caso di precisare che la opinion che il sottoscritto emetterà consisterà in un giudizio sul valore del bene, ma che detto valore è nozione ben distinta dal prezzo che in concreto verrà esitato dalla vendita.

In merito, due dei massimi studiosi della disciplina della valutazione delle aziende offrono un contributo fondamentale in relazione a tale

distinzione, precisando che: *“Non è sempre chiaramente percepita, da noi specialisti, la pur chiara distinzione tra giudizi di valore (o, brevemente, valori) e prezzi del capitale e dei suoi titoli rappresentativi.*

Com'è ben noto ed è stato più volte ripetuto, i prezzi sono dati espressi dai mercati; i valori sono stimati con vari criteri, cioè compiendo scelte di metodo espresse da modelli e formule che contengono una parte (più o meno rilevante) dei «fattori» determinanti del valore (con alcune inevitabili carenze), tradotti in grandezze scelte anche discrezionalmente (con ipotesi/convenzioni) sulla base delle informazioni disponibili (che possono essere incomplete).

I valori sono perciò anche opinioni (ovvero sono anche un giudizio).

Questo è reso particolarmente evidente dalla rappresentazione dei prezzi quali grandezze determinate, oltre che dai valori intrinseci che essi comprendono e sottintendono:

- da fenomeni concernenti i mercati dei capitali, fenomeni esterni all'impresa e per quest'ultima incontrollabili (fluidità, rigidità dei capitali, efficienza dei mercati, ciclo della domanda/offerta dei capitali di rischio, presenza o meno di processi di concentrazione in corso nel settore di appartenenza ecc.);

- delle cosiddette leve del prezzo (efficacia della comunicazione delle società interessate, loro credibilità, «cura» del mercato ecc.).”

In particolare: “L'esperto deve precisare la configurazione di valore prescelta, avendo presente da un lato le differenze fra prezzo, costo e valore; dall'altro le finalità della stima”, precisando nel relativo commento al suddetto principio che: “Il prezzo è il corrispettivo richiesto, offerto o pagato per l'acquisizione del bene, dell'attività reale o finanziaria da valutare. Si tratta di una grandezza empirica, influenzata da tutte le variabili che incidono sulla domanda e sull'offerta e che, pertanto, può discostarsi dal valore

dell'attività".

4) ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA STIMA E LIMITAZIONI AL PRESENTE
ELABORATO.

Pagina | 6

Lo scrivente, ha proceduto ad un accesso presso il capannone sito in C.da Beviola, Venetico (ME), alla presenza del Curatore Fallimentare e del Sig. XXXXXXXXXXXX, con lo scopo di verificare lo stato dei luoghi, ma soprattutto dei beni ed al fine di acquisire le informazioni ritenute utili all'analisi per la valutazione degli stessi. In quella occasione è stato acquisito un repertorio fotografico ed è successivamente stata acquisita, per il tramite della curatela, la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico e sommariamente elencata nel successivo paragrafo.

a) DOCUMENTI ACQUISITI ED ANALIZZATI documentazione giudicata rilevante ai fini del presente elaborato, è quella espressamente indicata nel presente paragrafo.

In merito alla documentazione che il sottoscritto ha ricevuto si precisa che:

- tutte le informazioni relative ai beni dell'azienda in oggetto di stima che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione sono state fornite dalla curatela del fallimento Laterizi Spadafora Srl;
- i dati desumibili dalle informazioni e dai documenti utilizzati specificati nei due paragrafi precedenti sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile e riscontro analitico dell'esistenza fisica dei beni e dell'esistenza giuridica dei rapporti contrattuali, approfondendo esclusivamente le problematiche di tipo valutativo dichiarate.

b) LIMITAZIONI AL LAVORO SVOLTO E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO
DELL'INCARICO

Prima di procedere alla descrizione dei beni dell'azienda in oggetto di stima ed alla illustrazione delle risultanze a cui si è giunti, pare opportuno a chi scrive far presente quali sono i limiti di svolgimento dell'incarico:

▪ non sono stati effettuati verifiche sulla proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione a me comunicata e sulla base di quanto visionato sui luoghi;

▪ il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una garanzia sulla vendita degli stessi;

▪ le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni disponibili e delle valutazioni effettuate.

Le analisi dello scrivente sono state svolte sulla base della documentazione raccolta e risentono quindi delle suddette limitazioni.

Le modalità di svolgimento dell'incarico possono essere sintetizzate nelle seguenti fasi principali:

- analisi dei presupposti metodologici per la valutazione;
- individuazione ed analisi dei beni da sottoporre alla valutazione;
- individuazione dei criteri e delle metodologie valutative;
- stima dei parametri per l'applicazione delle metodologie valutative

prescelte;

- sviluppo della valutazione in base alle metodologie individuate;
- allocazione del valore alle singole componenti.

5) NOTE SULL'AZIENDA E SINTETICA IDENTIFICAZIONE DEI BENI **OGGETTO DELLA STIMA**

Da una sommaria analisi e ricerca aziendale ne risulta che XXXXXXXXXXXX
ha sede legale in Contrada Beviola, SNC a Venetico, in

provincia di Messina, nella Regione Sicilia.

L'azienda è registrata con il codice XXXXXXXXXXXXX, la sua partita IVA è XXXXXXXXXXXXX, il suo codice ATECO è 23.32 è l'attività principale, ovvero quella con il maggiore volume d'affari, riguarda Fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia in terracotta. L'anno di fondazione è il 2006.

Pagina | 8

Negli anni successivi l'azienda registra una situazione di difficoltà accumulando perdite che determinano la dichiarazione di Fallimento intervenuta con sentenza n. 12/2022 del 19.05.2022.

Dei beni visionati il primo è rappresentato dalla carcassa di un sistema di filtrazione (a maniche) che si utilizza in aziende similari per depolverare correnti gassose sfruttando il principio della separazione fisica fra gas e polveri. L'aria carica di polveri entra in un filtro composto da sacchi in tessuto, detti appunto maniche, che hanno una permeabilità tale da permettere il passaggio dell'aria e di trattenere polveri e particolato. Nella industria della ceramica e di manufatti in laterizio, tali filtri a maniche si trovano nei reparti materie prime, atomizzazione, stoccaggio polveri, presse e lavorazioni finali. Tale sistema viene in genere completato con l'integrazione di un sistema di supervisione e controllo dell'impianto (punto 2 dei beni in valutazione).

Tale pannello in origine è costituito da PLC computer a logica programmabile che attraverso una programmazione precaricata e dedicata eseguono ciclicamente le attività di depolverizzazione. Completano il sistema di filtrazione una serie di macchinari (motori etc.) che rendono il sistema in grado di assolvere al compito dell'abbattimento delle polveri di produzione ed immettere in atmosfera aria esente da polveri sottili (sistema che caratterizza in genere un processo di filtrazione delle polveri inquinanti).

Il trasformatore presente tra i beni in stima è un trasformatore del tipo

in resina (trasformatore a secco) tipo TRC 630 realizzato nell'anno 2004 (n. serie 1924702) da 630 kVA 50Hz trifase tensione ingresso 20 +/- 2x2,5% kV e tensione in uscita sul secondario trifase con neutro 400V adatto ad installazione per interni della ditta TESAR di Arezzo – Italia.

Occorre evidenziare ai fini della valutazione che trattasi di una macchina elettrica realizzata ed installata in data antecedente alla normativa europea del 2014 (la cosiddetta direttiva Ecodesign pubblicata con Regolamento UE n. 548/2014) recante modalità di applicazione della direttiva 2009/125/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, relativa all'istituzione di un quadro per l'elaborazione di specifiche per la progettazione ecocompatibile dei prodotti connessi all'energia. Il Regolamento riguarda i trasformatori elettrici di piccola, media e grande potenza.

Il Regolamento fissa i requisiti minimi obbligatori in materia di progettazione ecocompatibile per i trasformatori con una potenza minima di 1 kVA utilizzati nelle reti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica a 50 Hz o per applicazioni industriali.

Nell'Allegato del Regolamento vengono definiti i requisiti in materia di progettazione ecocompatibile indicando i valori massimi di perdite a carico e a vuoto (o della loro combinazione) che devono essere rispettati per le varie tipologie di trasformatori a seconda della loro potenza nominale.

Allo stesso modo è intervenuta nuova direttiva europea volta al miglioramento della efficienza energetica nei sistemi connessi al risparmio energetico invitando gli stati membri dell'Unione Europea ad adottare norme che consentono un abbattimento del consumo energetico del 20% entro il 2020.

Queste considerazioni sono volte e sono necessarie per inquadrare lo stato potenziale di mercato della macchina e degli altri beni oggetto della

stima e del mercato degli stessi, in considerazione del prezzo che viene determinato, come già evidenziato ben distinto dal prezzo che verrà esitato dalla vendita.

6) Determinazione del valore dei beni

Acquisita la documentazione necessaria, allegata al fascicolo oltre a quella necessaria reperita dallo scrivente, e sulla scorta delle valutazioni in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è altresì ritenuto opportuno acquisire ulteriori informazioni necessarie per la loro valutazione al fine di poterne esprimere un prezzo del bene secondo il valore reale dello stesso alle attuali condizioni di mercato.

La prassi chiede allo stimatore di attenersi ai criteri valutativi comunemente accettati dalla dottrina aziendalistica, utilizzando quello che maggiormente si adatta alle peculiari caratteristiche dell'oggetto di stima

Utili per inquadrare correttamente la presente relazione, sono le indicazioni provenienti da Commissioni Nazionali di Studio di ordini professionali e di esperti contabili di cui si riportano alcuni passaggi.

La prima indicazione evidenzia le conseguenze dei diversi approcci – più o meno prudenziali – alla valutazione.

“.....La relazione giurata estimativa del professionista nel concordato preventivo e nel concordato fallimentare viene effettuata ad un valore massimo inferiore a quello realizzabile nel fallimento.”

Ciò significa che la percentuale offerta con il concordato potrebbe essere formalmente superiore a quella ricavabile con il fallimento ma sostanzialmente inferiore.

In relazione all'aspetto sopra indicato, andrà messa in luce la valutazione dei beni indicata al Curatore nella propria relazione – pur in un contesto valutativo non perfettamente coincidente – e confrontata con quanto indicato dallo scrivente perito.

La seconda considerazione di carattere generale riguarda i criteri da adottare.

Viene precisato che

“..... la mancanza, negli artt. 160 e 124 l. fall., di alcun riferimento ai criteri di valutazione e di indicazioni al riguardo può interpretarsi come un rinvio alla discrezionalità del professionista, che resta libero non solo di scegliere uno o più criteri di valutazione, ma anche di indicare o meno nella relazione i criteri prescelti.”

Pagina | 11

I silenzio del legislatore sul punto può essere dato dal fatto che non è possibile stabilire quali siano i criteri di valutazione da adottare caso per caso. In questa prospettiva, allora, occorre che il professionista nella relazione indichi non solo i criteri adottati, ma anche le ragioni che hanno condotto alla scelta effettuata, tenendo conto, altresì, delle alternative che potevano essere in astratto utilizzate.

Anzitutto, è necessario che la stima sia imparziale, per cui non vanno adottati criteri soggettivi, ma oggettivi.

Gli artt. 160 e 124 L.F., fissano due punti di riferimento essenziali per effettuare la valutazione allorché affermano che la valutazione vada commisurata “sul ricavato in caso di liquidazione” e che bisogna avere riguardo “al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti”.

“.. poiché, per quando già detto, non esiste un mercato dei beni fallimentari (nel senso proprio della parola mercato) è ragionevole dedurre che le ulteriori parole scritte nell’art. 160” avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti “vogliono fare riferimento al valore ordinario e presumibile che da quei beni può essere ricavato allorché i medesimi saranno offerti sul mercato, intendendo quest’ultimo non come il luogo dove abitualmente si scambiano le contrattazioni tra operatori, bensì come la pluralità di possibili compratori che possono rilevare beni dalle procedure fallimentari.

Le stesse considerazioni valgono per i beni mobili connotati da specificità (impianti, macchinari) i quali in genere hanno una platea ristretta di interessati proprio perché sono stati concepiti per una specifica impresa e non sono facilmente adattabili ad un'altra.

Ovviamente il criterio sopra enunciato vale per tutte le categorie di beni, sicché si può quindi ricordare una regola generale, peraltro ben nota a tutti gli stimatori, ossia che quanto più un bene è connotato da specificità, e quindi quanto più ristretta è la platea dei suoi possibili utilizzatori, tanto più ridotto sarà il suo valore di presumibile realizzo, mentre, laddove il bene è agevolmente utilizzabile da molti soggetti, è fondato presumere che il suo valore di realizzo possa avvicinarsi al valore normale con cui quel bene ordinariamente si acquista.

Naturalmente, occorre sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene rebus sic stanti bus senza garanzie, quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo normale.

In sintesi, la valutazione estimativa dei beni va operata a “valori di mercato” “in caso di liquidazione”.

Dunque, non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo.

Pertanto, per i beni non sarà il valore normale o il valore corrente che essi hanno sul mercato in caso di funzionamento, ma sarà il valore corrente in caso di liquidazione: dunque, occorre applicare al valore corrente di funzionamento un coefficiente di deprezzamento, variabile da caso a caso, per stimare il valore di realizzo o di liquidazione fallimentare.

La stima è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo i criteri prima evidenziati, basandosi sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo

considerandone il reale e potenziale (soprattutto normativo) riutilizzo degli stessi.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto, si è potuto riscontrare, che in base alle problematiche esposte ed allo stato degli stessi (si precisa che nello spazio temporale tra la nomina, accesso ai luoghi e redazione della relazione di stima, i beni sono stati oggetto di vandalizzazione e furto di parti) i valori variabili determinati hanno riguardato uno stato di realizzo sul mercato in funzione del mero valore costituente il bene nello stato e nelle condizioni in cui si trova.

Pagina | 13

Tutti i beni in stima oggi non hanno una valenza di riutilizzo. Il filtro ormai obsoleto, vandalizzato in più parti si presenta come un ammasso ferroso in parte arrugginito in grado di non assolvere sic et impliciter alla funzione a cui è destinato (seppur con revisione). Lo stesso quadro di controllo manca di tutti gli elementi necessari ad attuarne la funzionalità di supervisione e gestione. Allo stesso modo il trasformatore (ulteriormente vandalizzato dal recente furto) non risponde più a caratteristiche normative che ne consentirebbero un eventuale riutilizzo in altra azienda (altra cosa è il funzionamento in azienda seppur in presenza di normative successive.....ma comunque su apparecchiatura presente installata e funzionante..... se non da un eventuale obbligo normativo di adeguamento dello stesso).

Come prima evidenziato il sopravvento di ben due normative nel settore energetico non conferiscono un valore al bene stesso per il mancato rispetto delle stesse e per un valore di mercato se non per le parti che compongono lo stesso.

Da indagini effettuate presso rivenditori dei beni in stima si è evidenziato come lo stesso filtro acquistato circa 10000 euro oggi riveste un valore di prezzo al peso di ferro.

Allo stesso modo il trasformatore che aveva un valore di circa 18-19000 euro va stimato a parere dello scrivente secondo un valore di mercato a peso.

- **filtro purificatore di polveri di cottura all'interno di una struttura in ferro.....**

Si ritiene pertanto di attribuire un prezzo di €/t di 290,00 (duecentonovanta/00) per ogni tonnellata di ferro da raccolta (tenendo anche conto i costi di separazione e riduzione) .

Dalle caratteristiche e da scheda tecnica (si riesce a ricavare dalla targa apposta sul filtro che è stato prodotto dalla “Ferrari Industrial Fan Technology”) e ne evidenzia una struttura compatta modulare adatta per il montaggio verticale. Il costruttore evidenzia un peso di 7445 Kg per la tipologia avente dimensioni di 2.40(Largh) x 4.99(Lungh)x7.20(H), a questo va aggiunta la struttura relativa ai condotti anch’essi in lamiera di acciaio ed al sistema strutturale di tenuta realizzato con travi IPE da 120 per un complessivo di ulteriori 10,4 kg/ml. Considerato dalle misurazioni in sito uno sviluppo di struttura di 10*8 con intelaiatura si ricava un peso di circa 3328 Kg, per un totale complessivo di 10773 Kg.

Si ritiene pertanto di attribuire un valore vuoto per pieno al filtro ed alla struttura di sostegno di :

$$290,00 \text{ (€/t)} \times 10,773 \text{ (t)} = \text{€ } 3.124,00$$

Non si attribuisce nessun valore al quadro di controllo in quanto non ha nessuna valenza come parte di supervisione elettrica, ne tantomeno di materiali che sono stati trafugati.

A tale valore ovviamente va considerata nella eventuale vendita l’incremento per l’IVA se dovuta e gli oneri di smontaggio del filtro e della struttura di contenimento.

- **trasformatore a secco inglobato in resina all'interno di una cabina elettrica (tipo TRC 630, anno 2004, Inst. Interna n. 1924702..... .**

Si ritiene pertanto di attribuire un prezzo di €/t di 950,00 (novecentocinquanta/00) per ogni tonnellata di materiale vpp da raccolta (tenendo anche conto i costi di separazione e riduzione) .

Dalle caratteristiche e da scheda tecnica (si riesce a ricavare dalla targa apposta sul trasformatore che è stato prodotto dalla “TESAR di Arezzo società specializzata nella costruzione di macchine elettriche”) e ne evidenzia una struttura compatta a prova di umidità, a ridotta manutenzione (trasformatore a secco in resina con basse perdite) adatto per lavorare in condizioni difficili quali ambienti umidi, presenza di inquinamento, atmosfere saline e gelo, che garantiscono robustezza e durabilità. Il costruttore nella scheda tecnica evidenzia un peso di 1800 Kg per la tipologia da 630kVA avente dimensioni raggruppate in metri di 1.20(Largh) x 1.95(Lungh) x 1.95 (H), a questo va aggiunta piccoli elementi a corredo per la funzionalità dello stesso.

Pagina | 15

Si ritiene pertanto di attribuire un valore vuoto per pieno al trasformatore ed alle strutture di completamento (in parte trafugate a seguito dell’avvenuto furto di cui alla denuncia in atti) di :

$$950,00 \text{ (€/t)} \times 1,800 \text{ (t)} = \text{€ } 1.710,00$$

A tale valore ovviamente va considerata nella eventuale vendita l’incremento per l’IVA se dovuta e gli oneri di smontaggio.

Si sottolinea che i valori trovati rispecchiano la realtà del mercato e lo stato dei beni, non vi è motivo di attribuire agli stessi valori superiori.

Pertanto lo scrivente ritiene di dovere attribuire un valore come specificato nelle schede comprensivo e corretto con un coefficiente di deprezzamento variabile a seconda delle condizioni degli stessi valutate negli accessi effettuati.

Il coefficiente di deprezzamento trova giustificazione nel fatto che gli stessi hanno di fatto perso la funzione per i quali erano asserviti mantenendo solo una mera funzione di materiale che trova il suo mercato nelle attività di riciclo degli stessi senza che gli stessi siano più utilizzabili.

Relazione di Stima del Valore di Beni
(legge Fallimentare)

Riassumendo si ha pertanto

Bene n. 1 Filtro	€. 3.124,00
Bene n. 2 Pannello di comando	€. 0,00
Bene stimato n.3 Trasformatore	€. <u>1.710,00</u>
Totale in cifra tonda	€. <u>4.834,00</u>
Decurtazione stato di conservazione	10%
TOTALE VALORE IN CIFRA TONDA (€. 4.834,00 x 0.90)	€. <u>4.350,00</u>

Pagina | 16

Si ribadisce che il valore attribuito tiene conto dello stato in cui si trovano, mentre non prende in considerazione l'eventuale applicazione di IVA se dovuta per legge e degli oneri per lo smontaggio comprensivi della manodopera necessaria che vanno posti a parere dello scrivente a carico dell'acquirente.

Con quanto sopra il sottoscritto si augura di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli; resta comunque a disposizione della S.V. Ill.ma per ulteriori chiarimenti o quanto altro possa occorrere per la completezza del suo mandato.

Messina, agosto 2023

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Mento



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

ING. FRANCESCO MENTO

Nato a **MESSINA** **06.06.1958**

Residente a **MESSINA**

con studio a **MESSINA (98121)** **Via Placida n.26**

CODICE FISCALE **MNT FNC 58H06 F158Y**

PARTITA IVA **01549960837**

LIBERO PROFESSIONISTA

ISCRITTO n. 1317 albo degli Ingegneri della Provincia di Messina

Indirizzo di posta certificata: **francesco.mento@ingpec.eu**