

**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE FALLIMENTARE**

N. Gen. Rep. 18/2022 R.G.F.

**Giudice Delegato
dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano**

**Curatore
avv. Giuseppe Cucinotta**

ELABORATO PERITALE BENI IN PORTOROSA

BENI MOBILI - ARREDI DEGLI IMMOBILI -

- LOTTI 11 → 18 -

Metodologia di stima e suddivisione in lotti

Si è accertato il valore di mercato dei beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima del bene, si è proceduto alla suddivisione in lotti, in base alla loro alienabilità, commerciabilità e tipologia.

Per la *stima dei macchinari e dei beni mobili in genere* è stata eseguita un'analisi attenta ed approfondita delle caratteristiche tecniche e di produttività, in particolare, si è cercato di determinare il più probabile valore di mercato corrisposto in archi temporali simili a quelli odierni per beni identici o simili a quelli oggetto della stima. Più vivo, ampio e vasto è il mercato dell'usato di un prodotto, maggiori saranno le informazioni acquisite dal perito estimatore e più verosimile sarà la stima eseguita. Per la valutazione dei macchinari si è fatto riferimento a considerazioni di natura economica e tecnica, in particolare si è cercato di determinare *la vita utile media dei macchinari e delle attrezzature*, che generalmente può essere suddivisa in quattro diverse fasi:

1. Prima fase: coincide il primo terzo (1/3) della vita utile prevedibile del macchinario o del mobile, in tale periodo si ha un'efficienza massima del bene ed il suo deprezzamento è circa il 20-25% del costo iniziale;
2. Seconda fase: subentra alla fine del primo terzo di vita del bene ed ha una durata equivalente alla prima fase, in questo caso l'efficienza è sempre accettabile, anche se non massima, ma la svalutazione del bene oscilla tra il 60-80 % del valore iniziale;

3. Terza fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario, a cui è possibile attribuire un valore che varia tra il 20-40% del valore iniziale;

4. Quarta fase: inizia quando la vita del macchinario o del mobile, che si trova in buono stato manutentivo, ha superato il ciclo di vita utile, in tale caso il macchinario conserverà sempre un valore residuo pari al 10-15 % del suo valore iniziale. Quanto sopra, per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima, per cui per le valutazioni eseguite si è presa in considerazione, anche, la vita residua del bene da stimare, in modo da determinare il *costo di deprezzamento*. È stata determinata la vita utile media, consultando manuali di estimo industriale (Clarelli, Il sole 24 ore; Orefice Estimo industriale), ditte venditrici di apparecchiature similari e consultando i dati forniti dall'ISTAT. La legge di deprezzamento applicata per la valutazione dei beni è una legge lineare.

Funzioni di consumo aggregate	Vite medie (in anni)
Mobili	15
Grandi Elettrodomestici	8
Sanitari durevoli	4
Mezzi di trasporto	9
Telefonia fissa	5
Telefonia mobile	3
Personal computer	5
Apparecchi radio-TV, Hi-fi, registratori, videocamere, macchine fotografiche	7
Gioielli e orologi	39
Altri beni durevoli	3

TABELLA LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1	€ 183.000,00	SUB. 2- SUB. 23- SUB. 12 -
LOTTO 2	€ 63.400,00	SUB. 4 – SUB. 24 – SUB.18
LOTTO 3	€ 64.660,00	SUB. 19 – SUB. 25 – SUB. 13
LOTTO 4	€ 65.770,00	SUB. 20 – SUB. 26 – SUB. 15
LOTTO 5	€ 111.000,00	SUB. 5 – SUB. 27 – SUB. 31
LOTTO 6	€ 63.900,00	SUB. 6 – SUB. 28 -
LOTTO 7	€ 64.520,00	SUB. 7 – SUB. 29 -
LOTTO 8	€ 59.300,00	SUB. 8 – SUB. 30 -
LOTTO 9	€ 12.150,00	SUB. 22
LOTTO 10	€ 46.440,00	SUB. 32
LOTTO 11	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5
LOTTO 12	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6
LOTTO 13	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7
LOTTO 14	€ 5.950,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8
LOTTO 15	€ 7.450,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2
LOTTO 16	€ 6.050,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19
LOTTO 17	€ 6.500,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20
LOTTO 18	€ 3.700,00	ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4
LOTTO 19	€ 69.247,50	TERRENO SAN FILIPPO DEL MELA
LOTTO 20	0	BENI MOBILI REGISTRATI

Si riportano i beni mobili riscontranti nei singoli appartamenti, suddivisi per lotti.

LOTTO NR. 11

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5 - INT. 1 –

- SPLIT: € 100
- TELEVISORE: € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE VIOLA : € 500
- LETTO MATRIMONIALE: € 1000
- NR. 2 COMODINI: 150
- ARMADIO A QUATTRO ANTE: € 500,00
- ARAMDIO A DUE ANTE: € 400
- COMODINO CON TRE CASSETTI: € 300
- LETTO SINGOLO: € 500
- TAVOLINO: € 100,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE: € 100,00
- NR. 4 SEDIE: € 200,00
- CUCINA COMPLETA: MOBILI PENSILI, FORNO, FRIGORIGERO, PIANO COTTURA, CAPP: € 2.500
- TAVOLINO, DUE SEDIE E DIVANETTO PER ESTERNI: € 800,00
- QUADRI: € 200

TOTALE : € 7.450,00

LOTTO NR. 12

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6 - INT. 2 –

- TAVOLO PER CUCINA CON QUATTRO SEDIE COLORE ROSSO : € 300,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE BORDEAUX : € 500
- TV : € 100
- LETTO MATRIMONIALE : € 1.000,00
- NR. 2 COMODINI : € 150,00
- ARMADIO CON SPECCHIO : € 500,00
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO , FORNO, CAPP, MOBILI PENSILI : € 2.500
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SALOTTINO DA GIARDINO PER ESTERNO CON NR, 2 POLTRONE E DIVANETTO A DUE POSTI: € 800,00

TOTALE : € 6.050,00

LOTTO NR. 13

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7 -INT. 3 -

• - TAVOLO PER CUCINA CON NR. 4 SEDIE COLORE BLU : € 300,00
• - SPLIT: € 100
• - DIVANO TRE POSTI, COLORE BLU : € 500
• - TV : € 100
• - CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO, FORNO, CAPP, MOBILI PENSILI, FUOCHI : € 2.500
• - SPECCHIO: € 50,00
• - NR. 2 QUADRI : € 100,00
• - DIVANETTO CON NR. 2 SEDIE E TAVOLINO PER ESTERNI : € 800,00
• - LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
• LETTO MATRIMONIALE CON NR. 2 CASSETTIERE CON NR 2 CASSETTI ED ARMADIO A 4 ANTE: € 1.500,00

TOTALE € 6.050,00

LOTTO NR. 14

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8 -INT. 4

- CUCINA COMPLETA : CAPP, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI : € 2.500
- TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO E NR 4 SEDIE COLOR ROSSO, A SERVIZIO DELLA CUCINA: € 300
- DIVANO COLOR ROSSO TRE POSTI : € 500
- SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , POLTRONE E TAVOLINO: € 800,00
- TV: € 100
- SPLIT : € 100
- ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
- LETTO MATRIMONIALE E COMODINI: € 1.150,00

TOTALE € 5.950,00

LOTTO NR. 15

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2 – INT. 5 –

-CUCINA COMPLETA : CAPPА, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI: € 2.500
-TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO E NR 4 SEDIE COLOR BIANCO, A SERVIZIO DELLA CUCINA: € 300,00
-DIVANO TRE POSTI , COLORE MARRONE CHIARO : € 500
-SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , nr. 2 POLTRONE E TAVOLINO: € 800,00
-TV PHILIPS: : € 100
-SPLIT : € 100
-ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
-NR. 2 COMODINI : € 150,00
-LETTO MATRIMONIALE: € 1.000,00
- LETTO SINGOLO : € 300,00
- NR. 7 QUADRI : € 200,00
- LAVATRICE : € 100,00
- ARMADIETTO : € 100,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SPECCHIO : € 50,00
- CASSETTONE CON NR. 3 CASSETTI - NR. 2 : € 350
- ARMADIO A DUE ANTE : € 300,00

TOTALE € 7.450,00

LOTTO NR. 16

ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19 INT. 6 -

- TAVOLO PER CUCINA CON NR. 4 SEDIE COLORE ARANCIONE : € 300,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE ARANCIONE : € 500
- TV : € 100
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO, FORNO, CAPPА, PENSILI.. : € 2.500
- SPECCHIO : € 50,00
- LETTO MATRIMONIALE E COMODINI : € 1.150,00
- ARMADIO A DUE ANTE : € 300,00
- NR. 4 QUADRI : € 150,00
- DIVANETTO CON NR. 2 SEDIE E TAVOLINO PER ESTERNI : € 800,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00

TOTALE € 6.050,00

LOTTO NR. 17
ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20 – INT. 7

-CUCINA COMPLETA : CAPP, FORNO, FRIGORIFERO, PIANO COTTURA, MOBILI PENSILI : € 2.500
-TAVOLINO RETTANGOALRE COLORE BIANCO CON NR 4 SEDIE COLOR ROSSO, A SERVIZIO DELLA CUCINA : € 300,00
-DIVANO COLOR ROSSO TRE POSTI : € 500,00
-SALOTTINO DA ESTERNO, COLORE BIANCO , DIVANETTO , nr. 2 POLTRONE E TAVOLINO : € 800,00
-TV: € 100
- SPLIT : € 100
-ARMADIO 4 ANTE : € 500,00
- NR. 2 COMODINI : € 150,00
- LETTO MATRIMONIALE: € 1.000,00
- NR. 5 QUADRI: € 150,00
- LAVATRICE : € 150,00
- MOBILETTO BAGNO: € 100
- LAMPADARIO ED APPLIQUE : € 100,00
- SPECCHIO : € 50,00

TOTALE € 6.500,00

LOTTO NR. 18
ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4 — INT. 8 –

- TAVOLO PER CUCINA CON UNA SEDIA : € 100,00
- SPLIT : € 100
- DIVANO TRE POSTI, COLORE ARANCIONE : € 500
- TV : 100,00
- CUCINA COMPLETA, FRIGORIFERO , FORNO, CAPP, PENSILI : € 2.500
- SPECCHIO : € 50,00
- MOBILETTO BAGNO : € 100,00
- NR. 4 QUADRI : € 150,00
- LAMPADARIO ED APPLIQUE: € 100,00

TOTALE € 3.700,00

Si riporta la tabella riepilogativa dei beni mobili sopra descritti e suddivisi nei lotti 24 -> 31 lotti

• LOTTO 11 - ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 5 – INT. 1 -	TOTALE : € 7.450,00
• LOTTO 12 - ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 6 - INT. 2 -	TOTALE : € 6.050,00
• LOTTO 13- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 7 – INT. 3 -	TOTALE € 6.050,00
• LOTTO 14- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 8 – INT. 4	TOTALE € 5.950,00
• LOTTO 15- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 2 – INT. 5 -	TOTALE € 7.450,00
• LOTTO 16- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 19 –INT. 6 -	TOTALE € 6.050,00
• LOTTO 17- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 20 –INT. 7	TOTALE € 6.500,00
• LOTTO 18- ARREDAMENTO APPARTAMENTO SUB. 4 – INT. 8 -	TOTALE € 3.700,00

Sommando gli importi indicati nei singoli lotti avremo: € 49.200,00, ma nell'ipotesi in cui dovesse pervenire un'offerta complessiva per tutti i lotti si ritiene congruo applicare un coefficiente decurtativo del 15%, **per cui avremo che il più probabile valore di mercato dei beni mobili sarebbe pari ad € 41.820,00, nello stato in cui si trovano i singoli beni, comprensivo di eventuali difetti occulti e non. I beni dovranno considerarsi dall'aggiudicatario visti e piaciuti nello stato in cui si trovano.**

il consulente tecnico
ing. Domenico Lupo'

