

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI BENI MOBILI

ANAGRAFIA RAPPORTO

Richiedente

Dott. Giovanni Leva nella qualità di Curatore dell'eredità rilasciata ex art. 508 c.c. del Signor nominato con provvedimento del 22.12.2022 nell'ambito della procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia.

Perito estimatore

Geom. Quirino Petrecone, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Isernia al n. 458, nominato dal Curatore dell'eredità Dott. Giovanni Leva nell'ambito procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia.

Premessa

Il sottoscritto perito estimatore è stato incaricato, nell'ambito della procedura civile 1959/2022 della Sezione Civile del Tribunale di Isernia, dal Curatore dell'eredità del Sig., di determinare il più probabile valore di mercato di beni mobili posti a servizio di un gabinetto medico oculistico, rappresentati *i)* da strumenti oftalmici ovvero attrezzature specialistiche per eseguire la diagnosi e la terapia dei disturbi alla vista e *ii)* da arredi attinenti al gabinetto medico, tutti distintamente elencati nel prosieguo del presente rapporto.

I beni mobili oggetto di valutazione sono tutti ubicati all'interno del gabinetto medico oculistico ubicato nel Comune di Isernia in Via dei Sanniti n. 69.

VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

Procedimento di stima adottato

Esperiti gli opportuni sopralluoghi e svolte le necessarie ricerche ed indagini di mercato, la valutazione viene svolta sulla base del costo di acquisto a nuovo e dell'usato in ordine alle attrezzature rinvenute, considerando contestualmente l'attuale stato di manutenzione, lo stato di obsolescenza, i cui fattori determinano un deprezzamento del bene.

Nella restituzione della valutazione si è considerato un deprezzamento lineare delle singole attrezzature, con assunzione di dati ed informazioni tecniche e di mercato con l'ausilio di operatori tecnici specializzati del settore. Il deprezzamento considera dinamicamente come le caratteristiche di un bene possano perdere valore nel tempo in base a una causa predeterminata quantificandone la sua entità in termini monetari. Il deprezzamento del costo di produzione o riproduzione è, pertanto, influenzato esclusivamente dal deterioramento fisico e obsolescenza funzionale giacché è possibile misurare direttamente il costo per il ripristino del bene nelle condizioni iniziali. L'obsolescenza economica, invece, appartiene alla sfera delle valutazioni di mercato poiché c'è sicuramente uno stretto rapporto di complementarità tra il valore originario e il valore deprezzato a causa della variazione delle condizioni estrinseche del bene o per la presenza di un vincolo legale.

Il procedimento di valutazione dei cespiti derivano dallo sviluppo della teoria della valutazione, che ha portato alla definizione di tre metodi principali: *i)* il metodo del mercato, *ii)* il metodo del reddito e *iii)* il metodo del costo.

Quello assunto nella presente valutazione è il metodo del mercato poiché ritenuto il più appropriato per il caso di interesse. Lo stesso è basato sul confronto tra la proprietà del bene oggetto di stima ed altro bene similare, recentemente compravendute o correntemente offerte dal mercato.

La metodologia di stima utilizzata tiene conto del valore corrente di mercato di beni simili assunto mediante indagini di mercato e la consultazione di operatori economici del settore. Ai valori dei beni oggetto di stima, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento lineare determinato in base alla vetustà e condizioni d'uso apparenti e commerciabilità del bene ovvero in base alla potenziale riutilizzo ed alla appetibilità attuale nel mercato e ragione del loro funzionamento e dell'ordinaria obsolescenza funzionale, assodato il loro corretto funzionamento, circostanza non accertata nelle visite di sopralluogo. Per effetto di quanto sopra riferito nelle tabelle sottostanti, distinte per beni strumentali e componenti di arredo, vengono riportate l'elencazione dei beni con attribuzione della quantità del bene, del valore di stima unitario opportunamente ragguagliato in rapporto al coefficiente di deprezzamento lineare applicato ed infine il valore complesso del bene.

VALUTAZIONE DI STIMA DELLA STRUMENTAZIONE OFTALMICA

Num. Ord.	Descrizione	Quantità	Valore di mercato unitario al netto del deprezzamento	Valore di mercato complessivo
1	Lampada a fessura di marca ELLEX modello Super, ND: YAG, con laser	1	€ 4 500,00	€ 4 500,00
2	Lampada a fessura di marca ELLEX digitale marca C.S.O. modello SL9900 Elite,	1	€ 2 900,00	€ 2 900,00
3	Luci di Whort retroilluminato a parete con occhiali anaglifici di colore rosso e verde	1	€ 50,00	€ 50,00
4	Perimetro di marca HEIDELBERG ENGINEERING computerizzato dotato di monitor di marca Philips e tastiera modello italiana	1	€ 4 500,00	€ 4 500,00
5	Riunito oftalmico a tre postazione con poltrona per visita oculistica e cassetiera di prova ottica	1	€ 2 800,00	€ 2 800,00
6	Lampada a fessura digitale di marca TOPCOM SL-8z	1	€ 1 500,00	€ 1 500,00
7	Oftalmoscopio di marca PANASONIC modello GP-KS162	1	€ 500,00	€ 500,00
8	Frontofocometro computerizzato con pannello touchscreen della marca TOPCON modello CL200	1	€ 600,00	€ 600,00
9	Ottotipo digitale CP-22 LCD	1	€ 700,00	€ 700,00
10	Sterilizzato ad ultrasuoni marca CIMETTE CIMA 1,5	1	€ 200,00	€ 200,00
11	Cassetta di prova ottica di marca SHIN NIPPON	1	€ 300,00	€ 300,00
12	Set di lenti di prova ottica	1	€ 220,00	€ 220,00
13	Tavolo oftalmico per strumenti oftalmico con una colonna di supporto centrale e un supporto stabile per il pavimento	3	€ 1 300,00	€ 3 900,00
Totale complessivo				€ 22 670,00

VALUTAZIONE DI STIMA DELLA COMPONENTE DI ARREDO

Num. Ord.	Descrizione	Quantità	Valore di mercato unitario al netto del deprezzamento	Valore di mercato complessivo
1	Scrivania per ufficio direzione in cristallo trasparente temperato	1	€ 550,00	€ 550,00
2	Sedia da scrivania per ufficio direzione imbottita e rivestita in similpelle di colore nero	2	€ 320,00	€ 640,00
3	Sedia di attesa per ufficio modello poltrona in similpelle di colore nero	2	€ 250,00	€ 500,00
4	Divano da ufficio o attesa, imbottito e rivestito in similpelle per due sedute	1	€ 280,00	€ 280,00
5	Cassetiera in legno lucido a parete compartimentata all'interno	1	€ 580,00	€ 580,00
6	Personal computer a postazione fissa di marca ACER munito di tastiera all'italiana e mouse	1	€ 250,00	€ 250,00
7	Lampada da terra con elementi in alluminio	2	€ 170,00	€ 340,00
8	Appendiabiti per uffici	1	€ 65,00	€ 65,00
9	Frigorifero basso a libera installazione di marca REX	1	€ 170,00	€ 170,00
10	Armadietto per ufficio ha due comode ante a battente con all'interno ripiani, in finto legno, di colore bianco	4	€ 180,00	€ 720,00
11	Sedia da scrivania per postazione di lavori rivestita in similpelle di colore nero	1	€ 130,00	€ 130,00
12	Bancone per ufficio curvilineo con pannelli frontali in in finto legno con piano di lavoro in legno e top in vetro temperato dotato di cassetiera bassa da scrittoio.	1	€ 900,00	€ 900,00

13	Mobile contenitore alto a giorno per ufficio, libreria, in finto legno, compartimento con ripiani di appoggio, protetto da due ante in vetro	1	€ 850,00	€ 850,00
15	Sedia di attesa per ufficio con struttura a sbalzo tipo cantilever in acciaio e rivestita in similpelle di colore nero	12	€ 75,00	€ 900,00
16	Tavolino basso poggiariviste rettangolare per sala di attesa in legno di colore nero	4	€ 90,00	€ 360,00
17	Personal computer a postazione fissa di marca IBM munito di monitor marca SONY, tastiera all'italiana e mouse	1	€ 260,00	€ 260,00
18	Monitor per personale computer a postazione fissa marca HP	1	€ 90,00	€ 90,00
19	Smart TV LED Samsung tipologia HD	1	€ 150,00	€ 150,00
20	Lettore a barra	1	€ 20,00	€ 20,00
21	Sgabello per ufficio per postazione di lavori girevole e regolabile in altezza, privo di schienale, rivestimento in similpelle	10	€ 70,00	€ 700,00
22	Sedia in plastica di colore nero	3	€ 15,00	€ 45,00
23	Scrivania per porta personal computer di colore bianco	3	€ 60,00	€ 180,00
24	Scrivania per ufficio di colore bianco opaco	2	€ 90,00	€ 180,00
25	Sedia da scrivania per postazione di lavori in tessuto di colore nero	1	€ 90,00	€ 90,00
26	Sedia di attesa per ufficio con struttura in acciaio e rivestita in tessuto di colore nero	1	€ 35,00	€ 35,00
27	Carrello da laboratorio mobile a due ripiani con struttura in acciaio e ruote girevoli	1	€ 60,00	€ 60,00
28	Letto da visita medica, struttura in tubolare di acciaio verniciato, schienale regolabile e rivestimento in similpelle lavabile	1	€ 350,00	€ 350,00
29	Lampada a sospensione marca iGuzzini modello lplan	6	€ 1 250,00	€ 7 500,00
30	Stampante Epson Stylus C84	1	€ 55,00	€ 55,00
31	Stampante HP LaserJet P1005	1	€ 80,00	€ 80,00
Totale complessivo				€ 17 030,00

VALUTAZIONE DI STIMA DELLA COMPONENTE OPERE DI AUTORI

Num. Ord.	Descrizione	Quantità	Valore di mercato unitario	Valore di mercato complessivo
1	Poster incomincia dell'autore Joan Miró	1	€ 45,00	€ 45,00
2	Quadro in olio su tela del pittore Vincenzo Amicone dimensioni 120x100	2	€ 2 500,00	€ 5 000,00
3	Quadro in olio su tela della pittrice Giulia Di Filippi dimensioni 100x100	3	€ 850,00	€ 2 550,00
4	Quadro in olio su tela della pittrice Giulia Di Filippi dimensioni 120x120	1	€ 1 400,00	€ 1 400,00
Totale complessivo				€ 8 995,00

Valore stimato	Stima strumentazione oftalmica Euro (a)	Stima componente di arredo Euro (b)	Stima componente opere di autori Euro (c)	Valore complessivo stimato Euro (c) = (a) + (b)
	22.670,00	26.025,00	8.995,00	48.695,00
	Euro 48.700,00			
	Quarantottomilasettecentoeuro			
Valore finale arrotondato				
Osservazioni e precisazioni	La stima dei beni è stata espletata senza la preventiva verifica del correttamente funzionamenti degli stessi.			

Isernia li 20 marzo 2024

Il Tecnico Estimatore
Geom. Quirino Petrecone