

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare:** n. 450//2019

**G.E.:** Dott.ssa Patrizia Pompei

**Promossa da:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Creditori intervenuti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Prossima udienza:** 04/06/2024

**Premessa**

In data 29/02/2024 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F PZZSNO68S65D612Z, C.T.U. nella procedura r.g. n. 450/2019 contro [REDACTED] promossa da [REDACTED] riceve incarico di provvedere entro 30 giorni presentare perizia integrativa per rispondere al seguente quesito:

*“Indichi il valore attuale dei beni oggetto del contratto di leasing in proporzione al valore complessivo attribuito al compendio pignorato”*

**Contratto di leasing**

La scrivente ha analizzato i documenti allegati al fascicolo telematico da cui risulta che il contratto di leasing strumentale n. 1169991 (doc. n. 5) è stato stipulato in data 16.06.2009 tra la società [REDACTED] e la [REDACTED], non in proprio ma in nome e per conto di [REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Oggetto del contratto di leasing strumentale**

Oggetto del contratto di leasing strumentale di cui al punto precedente è l'impianto di



trattamento rifiuti posto all'interno del compendio pignorato nella procedura esecutiva e funzionalmente collegato ad esso, composto dalle seguenti attrezzature/impianti/macchinari:

- n. 4 serbatoi in vetroresina per biologico,
- n. 2 reattori in vetroresina
- n. 3 sedimentatori in vetroresina
- n. 8 serbatoi in vetroresina per stoccaggio reflui
- n. 2 compressori per biologico
- n. 1 flottatore di aria disciolta
- n. 1 ultrafiltrazione ed osmosi
- n. 1 concentratore di liquidi a bassa temperatura
- n. 1 estratto centrifugo
- n. 2 stazione preparazione polielettrolita e dosaggi

### ***Sopralluogo del 19/03/2024***

Per rispondere al quesito postomi dal GE ho effettuato in data 18/03/2024 un sopralluogo al fine di identificare i beni oggetto del contratto di leasing e valutarne lo stato di manutenzione ed efficienza. Dal sopralluogo è emerso che:

- Alcune attrezzature sono state smantellate e non sono utilizzate;
- Le attrezzature non utilizzate sono soggette ad un notevole deterioramento dovuto proprio al non utilizzo;
- Le attrezzature metalliche presentano segni di ruggine e di usura;
- I serbatoi e sedimentatori in vetroresina presentano segni di esfoliazione superficiale;
- Alcune attrezzature/macchinari non sono più utilizzati perché ormai desueti e di vecchia tecnologia e/o non funzionanti.

### ***Risposta al quesito***

Il valore delle attrezzature e dei macchinari è influenzato dall'utilizzo (usura) ma anche dall'obsolescenza (superamento tecnologico) del bene. Nel caso in esame trattasi di attrezzature e macchinari risalenti al 2009. Nel settore specifico è doveroso poi evidenziare che non esiste un mercato dell'usato (da cui scaturirebbe l'attribuzione del





valore) perché le attrezzature e i macchinari sono altamente personalizzati sulla base del progetto dell'impianto e quindi difficilmente ricollocabili e per quanto riguarda i macchinari essi sono costituiti da componenti di vario tipo sulla base delle specifiche richieste e detti componenti commerciali (motori, parti impiantistiche, centraline, componenti vari) sono soggetti ad una garanzia ed hanno una durata precisa. Normalmente questo è un settore in cui le macchine, i macchinari e le attrezzature vengono utilizzate fino alla fine della loro vita e poi vengono rottamati, salvo alcune eccezioni di seguito descritte ed evidenziate. Per rispondere al quesito la scrivente ha effettuato ricerche di mercato contattando direttamente i costruttori e/o fornitori delle attrezzature e dei macchinari presenti nell'impianto di smaltimento in oggetto.

***Lotto 1 \_ Attrezzature in vetroresina (punti 1, 2, 3 e 3bis, 4 e 5 dell'elenco allegato)***

Le attrezzature in vetroresina presenti all'interno dell'impianto di smaltimento in oggetto, sono state tutte fornite da [REDACTED]. La scrivente ha contattato il costruttore [REDACTED] che ha fornito dette attrezzature, ponendo al costruttore medesimo alcuni quesiti utili ai fini della stima del valore dei beni usati. In primo luogo il costruttore ha stimato che la durata della vita di queste attrezzature è da considerarsi di circa 18-20 anni, inoltre dette attrezzature sono personalizzate (posizione e altezza fori di arrivo tubazioni, ecc.) sulla base di un progetto specifico e pertanto sono difficilmente riutilizzabili in un impianto diverso da quello in oggetto, a meno di non eseguire adeguamenti e personalizzazioni specifiche che sono peraltro sconsigliate su attrezzature già vecchie e usurate, attrezzature che dopo pochi anni sarebbero già a fine vita e dovrebbero essere smaltite con i relativi costi. In sostanza la commercializzazione di detti beni, ovvero la vendita dei serbatoi, dei sedimentatori e dei reattori in vetroresina usati è puramente teorica, perché dette attrezzature dovrebbero essere smontate e trasportate, con costi notevoli. A titolo di esempio smontare i 4 serbatoi in vetroresina della capienza di 100 mc cadauno, comporterebbe lo smontaggio della copertura (e il rimontaggio), il sollevamento con autogru e il trasporto mezzi speciali, quindi operazioni costose a fronte di un realizzo irrisorio considerato l'età delle attrezzature stesse. Le stesse attrezzature oltretutto costano nuove dai 30.000,00 € ai 50.000,00 € in base alla capacità, al diametro e a varie specifiche, con la garanzia di una durata di circa 20 anni, pertanto i serbatoi e sedimentatori in vetroresina non risultano facilmente collocabili sul mercato dell'usato



non incontrando richieste di mercato specifiche a fronte dei costi evidenziati e della mancanza di convenienza ad acquistare l'attrezzatura usata.

Tutto ciò premesso, sentito il parere del costruttore, la scrivente stima il valore delle attrezzature in vetroresina, considerando le medesime in loco ed escludendo la possibilità di commercializzazione di detti beni. Il valore delle attrezzature usate in vetroresina (attrezzature individuate ai punti 1, 2, 3 e 3bis, 4 e 5 dell'elenco allegato e del contratto di leasing), considerato che sono attrezzature che hanno lavorato e che sono quasi a fine vita, varia da € 500 a € 1.000,00 cadauna in base ovviamente alla capienza. Pertanto risulta:

n. 4 serbatoi in vetroresina per biologico 100 mc → 4\*1.000,00 = € 4.000,00

n. 2 reattori in vetroresina per biologico 10 mc → 2\*500,00 = € 1.000,00

2 sedimentatori vetroresina 40 mc → 2\*800,00 = € 1.600,00

1 sedimentatori vetroresina 6 mc → 1\*500,00 = € 500,00

8 serbatoi in vetroresina per stoccaggio reflui 30 mc → 8\*800,00 = € 6.400,00

8 serbatoi in vetroresina per stoccaggio reagenti 16 mc → 8\*600,00 = € 4.800,00

**Totale: € 18.300,00**

### ***Lotto 2 \_ 2 Compressori per biologico (punto 6 dell'elenco allegato)***

I compressori per biologico sono stati forniti dalla ditta Robuschi. A fronte di precisazioni richieste alla ditta stessa è emerso che ad oggi detti compressori pur essendo superati da modelli dotati di inverter e tecnologicamente più avanzati, vengono ancora utilizzati e potrebbero essere ricollocati sul mercato dell'usato trovando un possibile interesse da parte di aziende e/o società quali [REDACTED].. Il loro valore può quindi variare dalla vendita che si ricava a peso di ferro e/o acciaio, fino alle vendite alle società citate; tutt'al più detti macchinari potrebbero interessare a qualche ditta specializzata nella revisione come ricambistica, ipotesi però poco verosimile trattandosi comunque di macchinari del 2009, con motori ormai non più utilizzati né installati. Nel caso specifico poi, trattandosi di macchinari non più utilizzati da alcuni anni, il fornitore ipotizza un completo deterioramento delle parti meccaniche degli stessi, in quanto detti macchinari devono funzionare per mantenere la loro efficienza, il non utilizzo porta infatti





all'ossidazione dei componenti installati. Pertanto il valore dei macchinari usati varia da € 300,00 a € 1.000,00 cadauno, in quest'ultimo caso in caso di cessione a società che li utilizzano, non oltre i 1.000,00 euro perché dette macchine devono essere ricondizionate (smontate, ripulite, dall'ossidazione e rimesse in funzione) per una cifra stimata di € 2.500,00 di revisione per ciascuna macchina. Il costo a nuovo varia da 7.000,00 a 8.000,00 euro cadauna.

La scrivente stima pertanto detti macchinari in € 1.000,00 cadauno per un totale di € **2.000,00**, ipotizzando un limitato mercato dell'usato (vendita a Publiacqua Spa, Era, Gea, ecc.).

**Totale: € 2.000,00**

***Lotto 3 \_ 1 Flottatore di aria disciolta (punto 7 dell'elenco allegato)***

Detta attrezzatura è stata accantonata dietro il magazzino di stoccaggio in quanto non più utilizzata e malfunzionante. In tal caso la quantità di acciaio inox è modesta, si potrebbe recuperare il contenitore che però diventa difficile collocare sul mercato.

La scrivente stima pertanto il valore di detta attrezzatura smontata come materiali riutilizzabili (il contenitore) ed in parte cedibili a terzi (il ferro/acciaio) € **400,00**.

**Totale € 400,00**

***Lotto 4 \_ 1 Ultrafiltrazione ed osmosi (punto 8 dell'elenco allegato)***

Trattasi di impianto non utilizzato smontato e accatastato dietro il magazzino stoccaggio. In questo caso il valore è riconducibile alla sola vendita di ferro e/o acciaio, a peso dunque. Bisogna però osservare che prima della vendita i tubi dovranno essere ripuliti dai rifiuti che dovranno essere analizzati e smaltiti correttamente (circa € 300,00 per ciascuna analisi), pertanto detta attrezzatura/macchinario non ha un reale valore di mercato perché i costi dello smaltimento dei rifiuti contenuti all'interno dei tubi (e le relative pratiche ed analisi) superano il costo di realizzo.

**Totale € 0,00**



***Lotto 5 \_ 1 Concentratore di liquidi a basse temperature (punto 9 dell'elenco allegato)***

Detto macchinario alla data del sopralluogo effettuato non era presente all'interno dell'impianto di smaltimento. Il gestore ha dichiarato che la macchina si è rotta ed è stata smaltita.

**Totale € 0,00**

***Lotto 6 \_ 1 Estrattore centrifugo (punto 10 dell'elenco allegato)***

L'estrattore centrifugo è stato fornito dalla ditta Pieralisi Spa. La scrivente ha contattato direttamente il fornitore; dalle informazioni risulta che per detti macchinari, se ancora funzionanti, vi sia un mercato dell'usato. Il valore di mercato del macchinario usato ma ancora funzionante varia da € 7.000,00 a € 9.000,00.

**Totale € 9.000,00**

***Lotto 7 \_ 2 Stazione preparazione polielettrolita e dosaggi (punto 11 dell'elenco allegato)***

La scrivente ha effettuato indagine di mercato per verificare il prezzo a nuovo di detti macchinari. Il costo a nuovo varia da € 7.000,00/8.000,00 a € 13.000,00/14.000,00. Non vi è un mercato dell'usato di detti macchinari perché i componenti sono installati in base alle richieste specifiche del cliente e perché comunque il costo a nuovo è piuttosto irrisorio pertanto detti macchinari vengono portati a fine vita e poi rottamati. Nessun imprenditore avrebbe convenienza a comprare l'usato di macchine similari. Pertanto il valore di detti macchinari è riferito alla vendita a peso che si può ricavare dal ferro e/o acciaio inox dei medesimi. Il valore di ciascun macchinario è pertanto ipotizzato in € 400,00.

**Totale € 800,00**



### **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 \_ Valore delle attrezzature e dei macchinari**

Per quanto sopra detto la scrivente stima il valore totale delle attrezzature e dei macchinari oggetto del contratto di leasing in premessa pari a € 30.500,00, valore scaturito dalla somma del valore dei singoli lotti, arrotondato a € 31.000,00.

**Totale € 31.000,00**

### **Conclusioni**

Con riferimento a quanto finora esposto, analizzato il contratto di leasing e le fatture in atti, effettuate indagini di mercato e colloqui con costruttori/fornitori del settore, analizzata la tipologia di impianti e la loro connessione e relazione con la piattaforma polifunzionale in termini di funzionalità, ispezionate le attrezzature e i macchinari oggetto del contratto di leasing, verificato l'effettivo utilizzo delle stesse, considerato inoltre che il valore di mercato (al netto del ribasso d'asta) attribuito all'impianto di smaltimento oggetto della procedura esecutiva nella perizia consegnata in data 02/09/2020 era stimato in € 1.600.000,00,

### **P.Q.M.**

La scrivente CTU, Arch. Sonia Piazzini, così conclude e risponde al quesito:  
il valore attuale dei beni oggetto del contratto di leasing in proporzione al valore complessivo attribuito al compendio pignorato è del **2% circa**.

Firenze, 22 marzo 2024

Il C.T.U.  
Arch. Sonia Piazzini

