

PERIZIA DI STIMA DI PROPRIETA' IMMOBILIARI E DI BENI

MOBILI DELLA DITTA

“DISRAELI VITTORIO E FIGLI S.R.L.”

**UBICATI NEI COMUNI DI CASALMAGGIORE (PROVINCIA DI
CREMONA) E SABBIONETA (PROVINCIA DI MANTOVA)**

Il sottoscritto dott. ing. Nicola Marcello Caporali, con Studio in Milano, Viale Campania 51 e in Cremona, Via Cazzaniga 29, cod. fisc. CPRNLM65S05D150H, iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano al n° A26547 e all'albo CTU del Tribunale di Cremona al n° 278, veniva incaricato di redigere una perizia di stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della stessa, come di seguito descritti ed identificati.- Scopo della perizia è verificare la congruità dei valori esposti nell'elaborato in atti (allegato A), considerando la particolarità della situazione economica nella quale versa l'azienda e il lasso temporale concesso per la vendita, di medio termine.-

I beni di proprietà della ditta in epigrafe sono ubicati in:

- 1. Casalmaggiore (CR) - Localita' Roncadello via Federici 150**
- 2. Sabbioneta (MN) - via Europa 39**

Nelle sedi di cui sopra sono stati effettuati tre sopralluoghi nelle seguenti date: 15 settembre 2023, 19 settembre 2023 e 27 settembre 2023.

BENI IMMOBILI

CASALMAGGIORE (CR) - Localita' Roncadello Via Federici 150

Descrizione generale

Si tratta di un complesso immobiliare che comprende una serie di capannoni affiancati, al piano terra con corte esclusiva nonché da una palazzina adiacente, di due piani fuori terra, ad uso uffici ed esposizione delle merci in vendita. I capannoni e la palazzina sono collegati ed insistenti su di un lotto di complessivi 8195 mq.

Gli immobili sono siti nel Comune di Casalmaggiore (CR) in località Roncadello al numero 150 di via Federici. La strada fronte capannone e' la strada provinciale SP 358, con accesso pedonale e passo carraio. La zona antistante il capannone principale (fronte SP 358) presenta un'ampia area a parcheggio, utilizzata per il carico e scarico delle merci del magazzino. Esiste un ulteriore ingresso alla corte posto al numero 134 di via Federici (lato via Mazzolari).

Dati Catastali

Gli immobili qui descritti sono identificati nel Catasto dei Fabbricati del comune di Casalmaggiore (codice B898) (vedasi Allegato A) e piu' precisamente:

- Foglio 71, mappale 55, sub 501, cat. D/8, R.C. Euro 13319,4
- Foglio 71, mappale 55, sub 502, cat. A/10, Classe 1, consistenza 13 vani, Sup Catastale 482 mq, R.C. Euro 1812,76
- Foglio 71, mappale 55, sub 503, cat. C/1, Classe 3, consistenza 53 mq, Sup Catastale 55 mq, R.C. Euro 355,84.

Gli immobili siti in Casalmaggiore sono di piena proprieta' della ditta Disraeli Vittorio e Figli S.r.l.

I documenti allegati a questa perizia riportano tanto la descrizione

complessiva dei beni immobili, quanto le caratteristiche principali.- Nel corso dei sopralluoghi effettuati, si è tenuto conto di detti documenti e delle annotazioni ivi contenute, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

Capannoni, Palazzina uffici/sale esposizione

Gli immobili (capannoni e palazzina uffici/esposizione) non sono omogenei dal punto di vista strutturale ed architettonico essendo stati costruiti in epoche distinte, i capannoni sono in parte in laterizio e in parte in prefabbricato di cls, con coperture diverse (es: a volte ed in parte con travi di tipo Shed e manto finale in fibrocemento). I pavimenti dei capannoni sono in battuto di cemento, i muri sono intonacati al civile. Una parte dei locali del capannone, che e' prospiciente all'ampia zona di carico e scarico, era adibita a negozio al dettaglio, ma chiusa da anni e non e' stato possibile effettuare un accesso (vedasi allegato B). Sono presenti impianto elettrico ed antincendio. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Nei capannoni sono presenti locali accessori di piccole dimensioni e un servizio igienico con antibagno (capannone lato via Mazzolari). Non risulta in atti alcuna valutazione della classe energetica del capannone, ne' della palazzina.-

La palazzina adibita ad uffici e sale per l'esposizione delle merci e' costituita da due piani, un piano terra per uffici e un primo piano per le sale esposizione. La palazzina ha un ingresso separato ed autonomo rispetto ai capannoni ed e' collegata a questi tramite una tettoia lungo tutto il fronte principale dei capannoni prospicienti la SP 358 (vedasi allegato B). Tale tettoia risale agli anni '80, ed è realizzata in ferro zincato con copertura in

fibrocemento.

I solai della palazzina hanno un manto di copertura in tegole di cemento, la struttura e' in c.a., i muri in laterizio, i pavimenti sono in gres, mentre la scala che collega il piano terra al primo piano e' rivestita in marmo. I serramenti sono in alluminio con vetro camera, i servizi hanno i pavimenti in ceramica. Tutte le pareti sono tinteggiate. Impianto elettrico e di riscaldamento autonomo per ogni piano.

La pavimentazione esterna è in massetto di calcestruzzo di recente realizzazione.

I capannoni hanno lucernari in vetroresina e portoni in ferro.-

Dalla relazione in atti si evince che sia la palazzina, che i capannoni non presentano vincoli, e potrebbero essere oggetto di ampliamento, essendo posti in una zona ove sono previsti indici che permettono l'espansione della superficie coperta.-

Le coperture in fibrocemento sono probabilmente da bonificare (quanto meno da verificare), mentre gli impianti elettrico e antincendio dei capannoni necessitano di una verifica e di un (probabile) aggiornamento secondo le normative vigenti.

Accessi

L'accesso pedonale e carraio principale, tanto del capannone quanto della palazzina avviene attraverso la SP 358, che corrisponde all'indirizzo di via Federici 150, ma esiste anche un altro ingresso posto alla destra della SP 358, in corrispondenza dell'incrocio con la via Mazzolari, che corrisponde al civico 134 di via Federici (vedasi allegato B).

BENI IMMOBILI

SABBIONETA (MN) – via Europa 39

Descrizione generale

Si tratta di un complesso immobiliare al piano terra che comprende tre capannoni industriali affiancati e una palazzina di due piani ad uso uffici e sale esposizione.

I capannoni e la palazzina sono tutti insistenti su di un lotto di complessivi 12640 mq, da identificarsi come un unico immobile sito nel Comune di Sabbioneta (MN) al numero 39 di via Europa. La strada a fronte del complesso immobiliare e' denominata via Europa ed e' una porzione della strada provinciale SP 420. La zona antistante il capannone principale (fronte SP 420/via Europa) presenta un'ampia area di parcheggio, da potersi utilizzare per il carico e scarico delle merci del magazzino (Allegato C).

Dati Catastali

L'immobile sito in Sabbioneta e' di piena proprieta' della ditta Disraeli Vittorio e Figli S.r.l.

I documenti allegati a questa perizia riportano tanto la descrizione complessiva dei beni immobili, quanto le caratteristiche principali.- Nel corso del sopralluogo effettuato, si è tenuto conto di detti documenti e delle annotazioni ivi contenute, allo scopo di determinare il più probabile valore.

Gli immobili qui descritti sono identificati nel Catasto dei Fabbricati del comune di Sabbioneta (Allegato A) e piu' precisamente:

- Foglio 42, mappale 77, sub 301, cat. C/2, Classe 3, consistenza 2397 mq, R.C. Euro 3837,64
- Foglio 42, mappale 77, sub 302 e mappale 90 sub 302 tra loro

griffati, cat. C/2, consistenza 3156 mq, R.C. Euro 5052,92

- Foglio 42, mappale 85, cat. C/2, Classe 4, consistenza 9 mq, R.C. Euro 16,73
- Foglio 42, mappale 77, sub 304 e mappale 90 sub 303 tra loro griffati, cat. C/2, Classe 1, consistenza 2013 mq, R.C. Euro 2287,19
- Foglio 42, mappale 90 sub 304, cat. A/10, consistenza 9 vani, R.C. 1278,23.

Capannoni, Palazzina uffici/salè esposizione

L'immobile è inserito in una più ampia zona industriale e artigianale sulla SP 420 (Allegato C), una strada provinciale ad alto scorrimento che collega Casalmaggiore a Mantova. Come già detto l'immobile è fronte strada con ampio accesso alla corte che può essere adibita a parcheggio e carico e scarico merci. Su tale corte si affacciano i capannoni e la palazzina. (Allegato C). Non vi sono accessi secondari. Anche per l'immobile di Sabbioneta i capannoni e la palazzina sono stati costruiti in epoche diverse e non si presentano omogenei dal punto di vista architettonico. I capannoni affiancati sono in prefabbricato con tamponamenti in laterizio, la struttura in c.a. e latero-cemento e manto di copertura in fibrocemento. I pavimenti dei capannoni sono in battuto di cemento, i muri sono intonacati al civile. Presenti impianto elettrico e antincendio. Nessun riscaldamento.

Anche nel caso della sede di Sabbioneta non risulta in atti alcuna valutazione della classe energetica del capannone, né della palazzina.-

La palazzina è due piani, il piano terreno presenta un largo ingresso e una zona uffici, mentre il primo piano era adibito a mostra ed esposizione delle merci in vendita. La struttura prefabbricata della palazzina è tamponata con

pannelli con finitura in graniglia e presenta ampie finestre (serramenti in alluminio). All'interno una scala in marmo collega il piano terreno al primo piano.

I pavimenti della zona uffici sono galleggianti, per evitare totalmente il passaggio esterno dei cavi, per rendere semplice lo spostamento degli ambienti e delle postazioni di lavoro. Si noti infatti che la zona uffici è per la maggior parte in modalità "open office" e solo 3 uffici sono separati dalla zona "open office" da pareti divisorie. Servizi e spogliatoi al piano terreno, servizi anche al primo piano con antibagno, tutti in ceramica. La centrale termica e l'autoclave sono nel capannone adiacente, collegato direttamente alla zona uffici. La palazzina ha pareti e soffitti tinteggiati, sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento.

Sia la palazzina, sia i capannoni non presentano vincoli di alcun tipo, come precedentemente esposto, ma è comunque da rimarcare che anche per questo complesso immobiliare le coperture in fibrocemento sono probabilmente da bonificare, gli impianti elettrico e antincendio dei capannoni hanno bisogno di una verifica e probabilmente anche di un aggiornamento secondo norme vigenti.

Accessi

L'accesso pedonale e carraio principale, del complesso immobiliare (sia dei capannoni sia della palazzina) avviene tramite la SP 420 che corrisponde all'indirizzo di Via Europa 39, non esiste altro ingresso (Allegato C).

Valutazione Beni Immobili

Dovendo effettuare una valutazione di un compendio produttivo, ritengo che

l'appetibilità dei beni non sia determinata tanto dall'effettiva consistenza degli stessi, quanto dalla potenzialità produttiva e/o commerciale proprie dell'acquirente e/o dalla cubatura complessiva (esistente e/o realizzabile).

Lo stato generale dei fabbricati pertanto, ad eccezione degli elementi strutturali, riveste un'importanza marginale ben diversa da quella propria delle civili abitazioni, per le quali stato d'uso, disposizione e conservazione risultano fondamentali.-

Un probabile acquirente non valuta l'acquisto in virtù dello stato di conservazione del bene o delle sue caratteristiche generali, ma si preoccupa di valutare se posizione, dimensioni, transito, visibilità e accessibilità sono confacenti all'uso e possono determinare un ritorno vantaggioso.-

Nell'effettuare la valutazione, pertanto, ritengo che le caratteristiche generali del bene (ad es: materiali, impianti, etc.) passino in secondo piano rispetto a qualità non soggette a questioni esecutive, quali posizione, viabilità ed accesso.-

Tanto vale per le caratteristiche "geometriche" attuali, in secondo piano rispetto alla possibilità di ampliare, demolire, modificare, sostanzialmente adeguare alle esigenze dell'acquirente/investitore.-

Analizzando il compendio ritengo che le caratteristiche generali di cui sopra possano ritenersi più che soddisfacenti e che determinino un grado di appetibilità buono.-

La valutazione si basa dunque sullo stato generale degli immobili visionati nel corso dei sopralluoghi, tenuto conto degli interventi necessari (es. coperture in fibrocemento, impianto elettrico e antincendio etc.), ma soprattutto considerando la posizione, l'accessibilità, la visibilità dell'area, il

transito veicolare, e tutte quelle caratteristiche che determinano, più della struttura in se, l'appetibilità dell'area. Nella valutazione unitaria sono stati considerati anche i parametri delle tabelle OMI (Agenzia delle Entrate per comune, area a destinazione commerciale), e le indicazioni di settore (Allegati B e C) ma, necessariamente, si è dovuto parametrare il compendio alle dimensioni e alla situazione oggettive della proprietà, fattori che, certamente, non giocano a favore del prezzo di realizzo.-

Inoltre, pur in assenza di una quantificazione puntuale, che ha senso solo con riferimento alle normative esistenti nel momento in cui la necessità si palesa, si è tenuto conto dei costi per regolarizzazioni catastali ed urbanistiche, e quant'altro.

CASALMAGGIORE (CR) - Localita' Roncadello Via Federici 150			
Descrizione	mq	€/mq	€
Capannoni	3980,00	90,00	358.200,00
Palazzina	470,00	200,00	94.000,00
Tettoie	460,00	20,00	9.200,00
Area	8195,00	50,00	409.750,00
TOTALE			871.150,00

SABBIONETA (MN) – via Europa 39			
Descrizione	mq	€/mq	€
Capannoni	3.625,00	110,00	359.150,00
Capannoni	4.935,00	110,00	544.830,00
Uffici	451,00	300,00	135.300,00
Servizi e spogliatoi	134,00	250,00	33.500,00
Area	12.640,00	60,00	758.400,00
TOTALE			1.831.180,00

Considerazione sui valori esposti

Da una ricerca effettuata sui motori dedicati (immobiliare.it), si evince che il

prezzo medio richiesto per edifici analoghi in zona è di gran lunga più elevato di quello esposto.- Infatti il prezzo medio richiesto per un capannone in Comune di Casalmaggiore è pari a 208 €/mq (cinque immobili in vendita), mentre per l'unico capannone in vendita a Sabbioneta vengono richiesti 214 €/mq.-

Si osservi poi che gli immobili oggetto di confronto, sono per lo più ubicati in zone certamente meno appetibili relativamente a posizione, visibilità e accesso.-

I valori OMI di riferimento per i terreni edificabili in Comune di Casalmaggiore, riportano un prezzo di 168,42 €/mq mentre quelli per i capannoni vanno da un minimo di 350,00 €/mq ad un massimo di 500,00 €/mq.- In Comune di Sabbioneta i prezzi dei capannoni, sempre secondo l'Agenzia delle entrate, vanno da un minimo di 250,00 €/mq ad un massimo di 350,00 €/mq.-

La valutazione del compendio immobiliare si discosta, per difetto, tanto dai valori reperibili in zona, quanto da quelli ben più elevati espressi dall'Agenzia delle entrate, e questo tanto per i terreni, quanto per gli immobili.-

Questo deriva dal fatto che la stima deve tener conto della necessità di vendita a medio termine, e dell'oggettiva situazione economica della proprietà, fattori che giocano a favore di un ribasso del prezzo.-

BENI MOBILI

Ubicati in Casalmaggiore (Località Roncadello) e Sabbioneta via Europa

Per la valutazione dei beni mobili ubicati nelle due sedi di Casalmaggiore e Sabbioneta, si e' provveduto ad eseguire piu' sopralluoghi al fine di controllare a campione i beni mobili gia' oggetto dell'incarico di stima (allegato A), redatto in data 13 ottobre 2022, e per quanto riguarda le merci in giacenza gli ultimi riscontri effettuati in data 12 settembre 2023 e 29 settembre (Allegato D e Allegato F). Per controllo a campione si intende che la verifica e' stata effettuata, randomizzata, su piu' campioni che abbiamo ritenuto rappresentativi dell'insieme/categoria dei beni mobili oggetto del controllo. Per minimizzare il rischio che il campione non fosse rappresentativo, la campionatura e' stata fatta con criteri diversi per ognuna delle categorie oggetto della stima dei beni mobili, poiche' sia le categorie sia le quantita' dei beni mobili sono molto diverse fra loro.

I beni mobili oggetto della presente perizia sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- attrezzature e mobili da ufficio
- veicoli e transpallet
- scaffalature metalliche per lo stoccaggio delle merci
- attrezzature per l'imballaggio e movimentazione delle merci
- attrezzature per la pulizia professionale
- merci stoccate (giacenze di magazzino secondo l'allegato D).

Si ribadisce che il controllo è stato effettuato a campione, non essendo possibile, nel tempo concesso, verificare pezzo per pezzo tutto il magazzino.

Per quanto alle attrezzature, per gli stessi motivi, non e' stato verificato l'effettivo funzionamento, ne' lo stato di "usura".

Attrezzature e mobili da ufficio (Sabbioneta)

Come da sopralluoghi effettuati si conferma che i mobili da ufficio sono in discreto stato di conservazione, così come le attrezzature da ufficio (es. Monitor, server, router, tablet, etc). Pur avendo un valore in se', data la rapida evoluzione tecnologica di codeste attrezzature da ufficio, saranno difficilmente appetibili in un mercato che offre soluzioni sempre all'avanguardia.

Poiché si tratta di 150 oggetti (Allegato A), si e' deciso di controllare a campione una serie di attrezzature di ufficio pari a 71 oggetti, da considerarsi un campione rappresentativo del valore della categoria essendo stati selezionati per "appetibilità e potenziale valore di mercato". Rispetto all'allegato A due mobiletti da ufficio sono stati venduti. Per i restanti oggetti la verifica ha dato esito positivo.

Il valore complessivo dei cespiti è stimato pari a 3.500,00 euro.-

Veicoli e transpallets

Nel caso dei veicoli e transpallets, trattandosi di pochi elementi, ho effettuato un controllo puntuale.

Il veicolo aziendale (Megan Scenic Renault) e' stato venduto, quindi non piu' oggetto di questa valutazione.

Per quanto riguarda i transpallet, due sono elettrici, e 11 manuali. Due di questi sono stati venduti. I rimanenti transpallet manuali sono ormai difficilmente appetibili, sono quindi valutabili in 60,00 euro ciascuno. I transpallet elettrici marca PIMESPO sono valutati complessivamente 500,00 euro ciascuno, (Allegato E).

Scaffalature metalliche per lo stoccaggio delle merci

Le scaffalature metalliche, in discrete condizioni, sono collocate in più aree di magazzino, alcune vuote, altre adibite allo stoccaggio delle merci. Sono di un notevole sviluppo lineare, ma di altezza limitata rispetto agli standard di mercato (due tipologie di altezza: 3,30 m e 4,5 m), e non essendo provviste di tavole di appoggio per i ripiani, e permettono lo stoccaggio soltanto di merci che siano contenute in pallets.

Per quanto riguarda il controllo e campionamento, dato il numero rilevante di scaffalature, si è provveduto ad una randomizzazione sulla base degli allegati forniti. Rispetto a quanto contenuto nell'allegato A, 6 metri lineari di scaffalatura metallica sono stati venduti.

Considerando i costi relativi alla rimozione, smontaggio e trasporto in altra destinazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a 5.500,00 euro per l'intero blocco delle scaffalature (comprese quelle tuttora utilizzate per lo stoccaggio delle merci).

Attrezzature per l'imballaggio e movimentazione delle merci

Le attrezzature per l'imballaggio delle merci sono costituite da una fasciatrice, una bilancia e da circa 440 bancali completi e di circa 275 bancali stoccati in magazzino. Sono tutte attrezzature in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il controllo e campionamento, dato il numero rilevante di attrezzature per questa categoria, si è provveduto ad una randomizzazione sulla base degli allegati. La verifica è risultata positiva.

Considerando i costi relativi alla rimozione, smontaggio e trasporto in altra destinazione di queste attrezzature, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 7.250,00 euro.

Per quanto riguarda le restanti attrezzature per la movimentazione delle merci è stato controllato a campione randomizzato quanto descritto negli allegati, cioè i Carrelli portapacchi a 4 ruote, un carrello CATERPILLAR, una cesta di metallo e le scale. Il carrello elevatore NUOVA DETAS e' stato venduto, per le restanti attrezzature la verifica e' risultata positiva.

Per quanto riguarda il carrello Caterpillar esiste una forte richiesta di questo modello, sul mercato, anche usato, con quotazioni elevate (Allegato E). Per questo motivo ritengo che il carrello CATERPILLAR mod. EP16NT (pur del 2010) possa essere valutato in 10.000,00 euro.

La valutazione complessiva degli altri oggetti inseriti nella categoria movimentazione merci sia di 980,00 euro.

Attrezzature per la pulizia professionale

Per le attrezzature per la pulizia professionale, trattandosi di tre oggetti, e' stata fatta una verifica puntuale. Una spazzatrice ha bisogno di riparazione, mentre l'altra si trova in buono stato di conservazione. Il compressore e' piu' recente (anno 2021) e viste le quotazioni dell'usato e' stimato in 100,00 euro.

La motospazzatrice elettrica marca LAVOR modello BSW700 e' richiesta ed appetibile (Allegato E) poiche' esiste un mercato dell'usato con quotazioni di tutto rispetto, la valutazione e' pari a 1.500,00 euro.

Per quanto riguarda l'altra spazzatrice, più vecchia e bisognosa di

riparazione, la valutazione e' di 450,00 euro.

Valutazione BENI MOBILI (Attrezzature)

Numero Lotto Trib PR	Categoria	Descrizione	Valutazione
4	Mobili ufficio	Mobili ufficio	€ 3.500,00
1	Veicolo	Megan Scenic	€ -
2 e 12	Transpallets	2 Transpallet elettrici	€ 1.000,00
3 e 13	Transpallets	Transpallet manuali	€ 540,00
5	Scaffalature	Scaffalature metalliche	€ 5.500,00
6 e 21	Imballo merci	Bancali (440 piu' 275)	€ 5.830,00
14	Imballo merci	Fasciapallet	€ 1.300,00
15	Imballo merci	Bilancia	€ 70,00
17	Imballo merci	2 taglierine	€ 50,00
7	Mov. Merci	6 carrelli	€ 480,00
8	Mov. Merci	Carello Caterpillar	€ 10.000,00
10	Mov. Merci	Carello Nuova Detas	€ -
11	Mov. Merci	Cesta metallo	€ 100,00
19	Mov. Merci	5 scale e scala telescopica in alluminio	€ 200,00
20	Mov. Merci	Scala cimiteriale	€ 200,00
9	Pulizia Prof.	Moto spazzatrice elett.	€ 450,00
18	Pulizia Prof.	Moto spazzatrice elett. Marca LAVOR	€ 1.500,00
16	Pulizia Prof.	Compressore	€ 100,00
	TOTALE		€ 30.820,00

Merci stoccate (giacenze di magazzino) - Controllo a campione su magazzino fisico

La Vittorio Disraeli e Figli S.r.l. e' un'azienda il cui settore merceologico e' la vendita all'ingrosso e al dettaglio di articoli ed oggettistica per la casa (tovaglie, telerie, accessori e arredo etc.), e di oggetti ed articoli per fioristi o per negozi di hobbistica/fai da te. Le merci stoccate si trovano nei

magazzini siti nella sede di Sabbioneta. Si tratta di due locali comunicanti fra loro che denominiamo Sabbioneta n. 1 e Sabbioneta n. 2.

Nel magazzino Sabbioneta n. 1 le merci sono stoccate e suddivise per macro aree in maniera organizzata e ordinata (ad esempio il reparto telerie, o l'area dove sono stoccati gli orologi, o l'area riservata agli articoli per il Natale).

Nel magazzino Sabbioneta n. 1 una parte della merce e' esposta e contenuta in cartoni aperti e un'altra parte e' ancora imballata e chiusa in cartoni e in pallets.

La maggior parte della merce in giacenza e' stoccata nel magazzino Sabbioneta n.1.

Nel magazzino Sabbioneta n.2 si trova solo una modesta parte della merce in giacenza, in parte imballata e in parte esposta, ma in modo disorganizzato diversamente da quanto riferito per il magazzino Sabbioneta n.1.

Tutta la merce in giacenza proviene da paesi extra Europa, come si puo' rilevare dalle diciture poste sugli imballi.

Per quanto riguarda la verifica delle merci in giacenza nei due magazzini, dal momento che le merci sono numerosissime e di tipologia molto diversa, e' stato eseguito un controllo a campione con due diverse tipologie di campionature sulla base di questi criteri:

- una campionatura sulle merci di maggior valore unitario per articolo (ad es. mobili ed arredi)
- una seconda campionatura sulle merci con il maggior numero di pezzi per articolo e minor valore unitario (ad e.s. scatoline e vassoietti di bamboo)

E' stato effettuato anche un terzo controllo a campione con un criterio di

pura casualità', verificando in modo randomizzato le merci in giacenza.

Per la campionatura degli articoli in maggior numero di pezzi, ma minore valore unitario, il controllo è stato eseguito contando i pezzi contenuti nei cartoni aperti e ritenendo corretto il numero di pezzi stampato sui cartoni e i pallets imballati e chiusi. Non sono quindi stati sballati i cartoni o i pallets chiusi per la conta dei pezzi ivi contenuti.

Su un totale di 2480 categorie di articoli, sono stati controllati a campione (secondo i tre criteri sopra dettagliati) 49 categorie di articoli diversi per un totale complessivo di 168776 pezzi.

Se si considera il numero complessivo di pezzi è stata controllata il 49% della giacenza a magazzino (Allegato D)

Pur non essendo stato effettuato alcun inventario analitico si ritiene che in percentuale il controllo a campione effettuato sul 49% del totale possa essere ritenuto soddisfacente ai fini della presente valutazione.

La campionatura eseguita sul 49% della giacenza di magazzino ha rilevato che in 26 categorie su 48 totali è stata rilevata una differenza fra quanto inserito nella giacenza a magazzino al 12 settembre e quanto rilevato nel sopralluogo del 19 di settembre, ma in 13 di queste 26 categorie vi sono più merci di quanto inserito in giacenza.

Nella maggior parte dei casi si tratta

- di un singolo articolo, forse un campione spedito e non inserito a magazzino
- e di una non corretta valutazione del contenuto dei cartoni.

Una dettagliata descrizione del risultato della campionatura è inserita nell'allegato D.

In totale:

- su 48 categorie, 22 categorie hanno un ugual numero di pezzi,
- dalle campionature eseguite al 19 di settembre risultano in giacenza 175053 articoli rispetto ai 168776 articoli rilevati nel controllo datato 12 settembre, una differenza pari al +4%;
- per quanto riguarda lo scostamento in valore (considerando il valore unitario delle merci riportato nei tabulati) il + 4% delle merci e' pari ad un valore 6277 euro.

Ne consegue che si possa ritenere che, su una valutazione complessiva della giacenza di magazzino in data 12 settembre uno scostamento del + 4% su un totale del 49% degli articoli a magazzino non influisca significativamente sulla giacenza finale.

Merci stoccate (giacenze di magazzino) - Valutazione

Cio' detto una seconda analisi e' stata effettuata comparando le giacenze di magazzino oggetto della rivalutazione di aprile 2023 effettuata dall'Istituto delle Aste Giudiziarie del Tribunale di Parma (allegato A) e le giacenze a magazzino datate 29 settembre 2023 (Allegato F). L'analisi cosi' elaborata ha quattro obiettivi:

- determinare un costo unitario degli articoli sulla base della rivalutazione effettuata ad aprile 2023 pari a 118.000 euro,
- identificare quali e quanti articoli sono stati venduti fra aprile e fine settembre,
- ricavare il valore complessivo delle merci vendute sino a fine settembre, utilizzando come parametro il costo unitario relativo

all'ultima rivalutazione datata aprile 2023

- e verificare la congruità della valutazione precedentemente effettuata dalla società Disraeli.

Da tale analisi si evince che sono stati venduti nel periodo aprile-settembre n. 7694 articoli che secondo la valorizzazione a 118.000,00 euro corrispondono ad un valore di magazzino di 7.041,00 euro. Diverso è il valore del venduto e fatturato nel periodo aprile – settembre pari a 14.000,00 euro, importo che avrebbe potuto essere superiore se non fosse stata applicata un'ampia scontistica. A tutti gli articoli, per questa vendita, è stato applicato uno sconto del 50% e un ulteriore 20% su circa la metà degli articoli rispetto al listino pieno.-

In ogni caso, parametrando il valore di vendita (seppur con l'applicazione di una scontistica perlomeno inusuale) al valore complessivo della merce, si evince che il ricavato è più o meno doppio di quanto ci si sarebbe attesi applicando i prezzi di stima citati.-

Poiché la merce esaminata è tutta caratterizzata dal medesimo grado di appetibilità sul mercato, è nuova e non soggetta al depauperamento del tempo e di fattori difficilmente preventivabili (moda, ...) è lecito attendersi un ricavo quanto meno in linea con le cifre stimate che, a parere di chi scrive, sono caratterizzate da grande cautela.-

Specchietto Riassuntivo – Valutazione

Descrizione	Euro
Valutazione Beni Immobili Casalmaggiore	871.150,00
Valutazione Beni Immobili Sabbioneta	1.831.180,00
Valutazione Beni Mobili (Attrezzature)	30.820,00
Valutazione Beni Mobili (magazzino al 29 settembre)	118.000,00
TOTALE	2.851.150,00

Tanto da me è dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.-

Cremona li 12 ottobre 2023

Dott. Ing. Nicola Caporali

Allegato A: Perizia di stima compendio immobiliare ed allegati,
Perizia di stima compendio mobiliare, Aggiornamento di
stima e giacenze allegato

Allegato B: Casalmaggiore

Allegato C: Sabbioneta

Allegato D: Controllo - Giacenza 12 settembre 2023

Allegato E: Esempi di valutazione dell'usato

Allegato F: Venduto – Giacenza al 29 settembre 2023

