

**Studio tecnico**  
**Geom. Dr. Agr. Roberto Sepioni**

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia

Tel 392 39 19 532

>>>>><<<<<

**VALUTAZIONE BENI MOBILI**

**Liquidazione Giudiziale n° 12/2025**

***...OMISSIS...***

**CURATORE: Dott. Alessandro PAGLIULA**

*Il Tecnico estimatore*

*Geom. Dott. Agr. Roberto SEPIONI*

Perugia, li 12/9/ 2025

**Studio tecnico**  
**Geometra Dr. Agr. Roberto Sepioni**

Via C. di Marte, 14/I – 06134 Perugia - Tel 392 39 19 532

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 12/2025**

***VALUTAZIONE BENI MOBILI***

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato**  
**Dott. ssa Stefania MONALDI**

\*\*\*\*\*

Curatore: **Dott. Alessandro Pagliula**

Il sottoscritto Dott. Geom. Roberto Sepioni nato a Perugia il 13.07.1957 con studio in Perugia via Campo di Marte n. 14/I è stato nominato estimatore nella Liquidazione Giudiziale in oggetto con l'incarico di rispondere, con relazione scritta, all'istanza di nomina quale Perito Estimatore presentata dal Curatore Dott. Alessandro Pagliula 24/04/25 autorizzata in data 29.04.2025

Il GD della liquidazione formulava il seguente quesito:

*“Provveda il C.T. esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediane l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri di valutazione adottati.*

*In particolare, quanto ai beni immobili: 1) specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione*

2) specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda ad effettuare la redazione del bando di vendita e di una bozza dell'ordinanza di vendita. 4) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui articolo 567 2° comma c.p.c. ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della L. 47/85. 6) Nel caso di beni in comunione legale tra coniugi, provveda alla stima dell'intero. 7) Nel caso la procedura abbia ad oggetto una quota indivisa di beni in comunione ordinaria o ereditaria, stimi il valore della quota dei beni spettanti all'esecutato e valuti se è possibile la sua separazione in natura. In caso negativo, evidenzi gli eventuali elementi utili al fine della valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa, valuti anche il valore dell'intero e predisponga un progetto divisionale. In ogni caso, indichi i nominativi dei comproprietari e le relative quote, nonché il titolo della comunione. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico. Si concede termine di giorni novanta, salvo proroghe, per rispondere ai quesiti con relazione scritta."

\*\*\*\*\*

Accettato l'incarico lo scrivente si recava in più occasioni presso il magazzino della società in Liquidazione in località Perugia circostanza nella quale, alla presenza del Curatore dott. Alessandro Pagliula venivano eseguite le operazioni di inventario visionando tutti i beni mobili ed attrezzature oggetto di valutazione in presenza del legale rappresentante della società in liquidazione Sig. ...Omissis...;

in data 15/05/2025 congiuntamente al Curatore Dr. Pagliula lo scrivente

si recava nel magazzino dove stazionavano parte dei beni della società in liquidazione al fine di liberare il magazzino da mobilia di proprietà di terzi.

Sempre lo stesso giorno ci recavamo presso l'Osteria "...omissis..." sempre in Perugia località S. Andrea delle Fratte dentro il quale venivano inventariati tavoli e seggiole come dettagliatamente riportato nel verbale in allegato n°1

seguivano particolari ed approfondite indagini presso operatori del settore ed in particolare presso artigiani del settore e commercianti di impianti nuovi ed usati oltre che presso commercianti di materie prime, venditori di macchinari e mobili da ufficio, rigattieri, etc. al fine di apprendere il reale ed effettivo valore di realizzo nel mercato degli oggetti usati, di seconda mano presenti all'interno dell'azienda;

lo scrivente, al fine di una maggiore sicurezza ed al fine di ampliare le fonti d'informazione il più possibile con dati certi ed oggettivi, consultava i più qualificati siti internet e pubblicazioni del settore di annunci di vendita di beni similari usati e di seconda mano al fine di confrontare i dati come in precedenza reperiti sia per il valore che la commerciabilità dei singoli beni;

limitatamente ai macchinari e attrezzature si è proceduto ad indagini presso imprenditori similari per verificare la vetustà tecnologica se del caso.

eseguiti i necessari accertamenti e riscontri di carattere estimativo a seguito delle particolari indagini esperite;

tenuto conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle indagini, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dal quesito formulato dalla S.V.;

fatte infine le opportune considerazioni conclusive di carattere estimativo su quanto indagato e reperito nel corso delle particolari ed approfondite indagini;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere qui di seguito, la procedura valutativa nella seguente:

## **RELAZIONE - PERITALE**

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

### **1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **2) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE**

### **3) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

A seguito di operazioni d'inventario condotte dal Curatore Dr. Alessandro Pagliula in presenza del Legale rappresentante ....Omissis..., veniva redatto verbale d'inventario e riportato in **allegato n° 1**

Purtroppo tra il 23/4/25 e il 22/5/25 nel magazzino al piano interrato del locale ...Omissis... di Perugia in ...omissis... dove stazionavano parte dei beni facenti capo alla liquidazione giudiziale, si consumava un furto in cui venivano sottratte tutte le bibite già inventariate e una affettatrice anch'essa già inventariata. **(vedi denuncia di furto del 22/5/25 in allegato n°2)**

I beni oggetto di stima sono quelli inventariati in allegato n° 1 e sono stati visionati altresì dallo scrivente in occasione di un sopralluogo.

## **CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE**

lo scrivente, come richiesto, andrà qui di seguito a determinare l'attuale e più probabile valore di mercato dei beni mobili di proprietà della Società in liquidazione rilevati con il verbale d'inventario, beni le cui caratteristiche sono state puntualmente descritte nella trattazione che precede, adottando

procedimento di stima Sintetico Comparativo per valori tipici e cioè in diretto riferimento ai correnti reali valori praticati nel libero mercato di beni di seconda mano (usati) in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli presenti in azienda;

Tale modo di operare, a giudizio di chi scrive, si ritiene il più adatto e corrispondente allo scopo per cui è stata richiesta la valutazione consentendo di esprimere un giudizio di stima su dati certi, oggettivi, basati su reali prezzi praticati nel mercato dei beni di seconda mano in occasione di recenti vendite di beni simili.

Tenuto conto di quanto ampiamente trattato nella presente relazione tecnica lo scrivente ha ritenuto formulare il giudizio di stima in due lotti, nel modo che segue:

### **Lotto n°1**

#### **(merce oggetto di furto)**

#### **Beni appoggiati nel magazzino al piano interrato di**

#### **...omissis...**

|  | <b>TIPOLOGIA</b>                    | <b>N°</b> | <b>Prezzo unitario</b> | <b>VALORE<br/>(iva esclusa)</b> |
|--|-------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|
|  | <b>BENI RUBATI come da denuncia</b> |           |                        |                                 |
|  | Bottiglie vino "pecorino"           | 17        | 1,44                   | <b>24,48</b>                    |
|  | Bottiglie vino "passerina"          | 6         | 1,60                   | <b>9,60</b>                     |
|  | Bottiglie vino rubicone trebbiano   | 1         | 1,60                   | <b>1,60</b>                     |
|  | Bottiglie prosecco "Astoria"        | 4         | 6,40                   | <b>25,60</b>                    |
|  | Bottiglie vino "Muller Thurgau"     | 4         | 2,40                   | <b>9,60</b>                     |
|  | Bottiglie di birra varie marche     | 41        | 0,84                   | <b>34,44</b>                    |
|  | Bottiglie granatine                 | 2         | 4,40                   | <b>8,80</b>                     |
|  | Bottiglie crodino                   | 25        | 0,48                   | <b>12,00</b>                    |
|  | Bottiglie "KINLEY"                  | 13        | 0,76                   | <b>9,88</b>                     |

|                                               |     |          |               |
|-----------------------------------------------|-----|----------|---------------|
| Bottiglie "SAN BITTER"                        | 19  | 0,64     | <b>12,16</b>  |
| Confezioni Estha The"                         | 15  | 0,52     | <b>7,80</b>   |
| Succhi di frutta in bottiglia vetro           | 63  | 0,60     | <b>37,80</b>  |
| Bottiglie di bevande gassate varie            | 31  | 0,48     | <b>14,88</b>  |
| Bottiglie di campari soda                     | 12  | 0,60     | <b>7,20</b>   |
| Bottiglie cedrata Tassoni                     | 12  | 0,80     | <b>9,60</b>   |
| Bottiglie chinotto San Pellegrino             | 10  | 0,60     | <b>6,00</b>   |
| Bottiglie acqua minerale da 500 cc mista      | 157 | 0,28     | <b>43,96</b>  |
| Bottiglie Coca cola e Fanta                   | 33  | 0,56     | <b>18,48</b>  |
| Bottiglie vino Prima quercia (rosato)         | 5   | 3,28     | <b>16,40</b>  |
| Bottiglie di Filara "La casa dei Cini"        | 2   | 3,20     | <b>6,40</b>   |
| Bottiglie Ventù "La casa dei Cini"            | 3   | 3,20     | <b>9,60</b>   |
| Bottiglie Tubolito Tiberi                     | 1   | 4,00     | <b>4,00</b>   |
| Bottiglie Passarello Tiberi                   | 2   | 4,16     | <b>8,32</b>   |
| Bottiglie spumante Monte Elvini               | 4   | 3,36     | <b>13,44</b>  |
| Bottiglie Coca cola, Fanta e Sprite           | 36  | 0,68     | <b>24,48</b>  |
| Lattine Kinò Sanpellegrino                    | 10  | 0,72     | <b>7,20</b>   |
| Bottiglie campari soda crodino                | 17  | 0,68     | <b>11,56</b>  |
| Bottiglie Ginger Goldberg                     | 5   | 0,76     | <b>3,80</b>   |
| Bottiglie birra di varie marche               | 67  | 0,96     | <b>64,32</b>  |
| Bottiglie vino Terre Margaritelli             | 1   | 4,40     | <b>4,40</b>   |
| Bottiglie vino Trebbiano Rubicone             | 3   | 3,20     | <b>9,60</b>   |
| Bottiglie vino Trebbiano Terrae degli Eremiti | 1   | 3,60     | <b>3,60</b>   |
| Bottiglie vino Pino Lignano                   | 2   | 2,72     | <b>5,44</b>   |
| Bottiglie acqua minerale da 500 cc miste G/L  | 144 | 0,28     | <b>40,32</b>  |
| Lattine Coca Cola                             | 15  | 0,64     | <b>9,60</b>   |
| Bottiglie Vetro Coca cola                     | 4   | 0,76     | <b>3,04</b>   |
| Lattine Red Bull e Monster energizzanti       | 18  | 1,00     | <b>18,00</b>  |
| Succhi di frutta misti in bottiglia           | 34  | 0,48     | <b>16,32</b>  |
| Bottiglie di birra marche varie               | 39  | 1,00     | <b>39,00</b>  |
| Bottigliette Acqua minerale mista             | 53  | 0,28     | <b>14,84</b>  |
| Affettatrice marca Bercker diam lama 16-18 ca | 1   | 104,00   | <b>104,00</b> |
| <b>VALORE LOTTO N° 1</b>                      |     | <b>€</b> | <b>731,56</b> |

Oltre iva di legge

## **Lotto n°2**

|  | <b>TIPOLOGIA</b>                                                                | <b>N°</b> | <b>Prezzo unitario</b> | <b>VALORE<br/>(iva esclusa)</b> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|
|  | <b>Beni appoggiati all'interno del seminterrato del ...Omissis... - Perugia</b> |           |                        |                                 |
|  | Registratore di Cassa con video                                                 | 1         | 610                    | <b>610,00</b>                   |
|  | Bancone Bar in acciaio e pedane in legno (privo di sportelli)                   | 1         | 341,00                 | <b>341,00</b>                   |
|  | <b>Beni appoggiati all'interno dei locali dell'Osteria ...Omissis...</b>        |           |                        |                                 |
|  | Tavoli in legno dimensioni cm 80 x 80                                           | 47        | 39,00                  | <b>1.833,00</b>                 |
|  | Seggiole in legno impagliate                                                    | 103       | 28,00                  | <b>2.884,00</b>                 |
|  | <b>VALORE LOTTO N° 2</b>                                                        |           | <b>€</b>               | <b>5.668,00</b>                 |

Si confrontino le foto in allegato n° 3

Oltre iva di legge

## **CONCLUSIONI**

in risposta al quesito ricevuto si andrà brevemente a replicare che

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

A seguito di operazioni d'inventario condotte dal Curatore Dr. Alessandro Pagliula in presenza del Legale rappresentante ...Omissis..., lo scrivente ha proceduto alla valutazione dei beni mobili dividendoli in 2 lotti.

Purtroppo tra il 23/4/25 e il 22/5/25 nel magazzino al piano interrato del locale bar ...Omissis... dove stazionavano parte dei beni facenti capo alla liquidazione giudiziale, **si consumava un furto in cui venivano sottratte tutte le bibite e/o bevande già inventariate e una affettatrice anch'essa già inventariata.**

Detti beni sono stati elencati nel capitolo precedente e precisamente nel LOTTO n° 1

Mentre circa gli altri beni mobili, depositati presso i locali ...Omissis... la

loro consistenza è stata riportata nel LOTTO n° 2

## **VALUTAZIONE E CRITERI DI STIMA**

Lo scrivente, adottando il procedimento di stima Sintetico Comparativo per valori tipici e cioè in diretto riferimento ai correnti reali valori praticati nel libero mercato di beni di seconda mano (usati) in occasione di recenti vendite di beni simili a quelli presenti in azienda,  
ha valutato i beni mobili di cui trattasi nel modo che segue:

### **Lotto n° 1**

**(merce oggetto di furto)**

**Il tutto per un valore complessivo pari a € 731,56**

(oltre iva di legge)

### **Lotto n° 2**

**Il tutto per un valore complessivo pari a € 5.668,00**

(oltre iva di legge)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni e per eventuali incarichi

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia 12 Settembre 2025

*Il tecnico estimatore*

*Dott. Agr. Geom. Roberto SEPIONI*

## **ALLEGATI**

**-Allegato n° 1: Verbale Inventario dei beni mobili**

**-Allegato n° 2: denuncia di furto**

**-Allegato n° 3: foto Lotto n° 2**