



STIMA BENI STRUMENTALI DOTX SRL P.IVA 03425010794

Oggetto: Valutazione Magazzino Automatico Pharmathek

Con la presente, trasmettiamo la nostra valutazione riguardante l'impianto oggetto di incarico.

Il nostro personale ha ispezionato l'impianto in Via Polidoro da Caravaggio 37 – 20156 Milano.

➤ **SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

La valutazione dei cespiti può costituire una risposta ad esigenze molto diverse, che richiedono procedimenti differenziati di analisi e di stima. In generale possono esistere "più valori alternativi" attribuibili a un bene, a seconda dei particolari fini perseguiti. In questo caso, il nostro lavoro è teso a stabilire il valore del bene per l'alienazione sul libero mercato (valore di mercato).

➤ **VALORE DI MERCATO**

Per valore di mercato si intende *"l'importo stimato al quale il bene verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Verificata la presenza in commercio dei beni oggetto di stima, ovvero simili per funzione e caratteristiche, si analizza l'andamento economico del relativo settore. Esaminato lo stato di fornitori e professionisti, attraverso il confronto con quanto di analogo proposto, l'indagine è tesa a stabilire l'appetibilità dell'attivo sul libero mercato.

➤ **CONTESTO**

Incidono sulla valutazione le criticità derivanti dal tipo di vendita. L'assenza di ogni garanzia e gli oneri di trasferimento impattano sensibilmente sui valori attribuibili.

Al fine di fornire un lavoro congruo e attendibile, la valutazione deve essere adeguata allo specifico scenario nel quale si opera.

➤ **CONSIDERAZIONI TECNICHE**

Indipendentemente dai criteri utilizzati, il valore attribuibile a un bene è condizionato dallo stato in cui lo stesso versa al momento della stima. Dal punto di vista tecnico, i parametri maggiormente considerati sono appunto lo stato strutturale e conservativo, l'obsolescenza, la presenza o meno di certificazioni (ad esempio marcatura CE), l'anno di costruzione e il rispetto della normativa tecnica-infortunistica. Lo studio di tali dati è finalizzato a definire principalmente la fruibilità, la vita utile residua, le eventuali spese di ripristino e adeguamento.

➤ **ANALISI DEI BENI**

Il sistema analizzato è composto dalle seguenti unità principali:

- Nr. 2 Magazzini automatici Pharmathek Sintesi
- Nr. 2 Moduli di carico Pharmathek Pharmaload
- Linea di imballo e smistamento Mechatronic Machines & Systems

Per la sua realizzazione, nel 2022 è stato sostenuto un investimento complessivo pari a € 635.000,00 c/a.

Anche se collaudato non è mai entrato in funzione, di fatto non è mai stato utilizzato.

Si evidenzia che le unità di stoccaggio, carico e imballaggio, sono state progettate in virtù delle specifiche necessità della committente. Le dimensioni delle macchine e le misure dei prodotti gestibili sono strettamente legate alle circostanziali esigenze. Dovendo procedere alla ricollocazione sul mercato, tali peculiarità rappresentano un limite oggettivo e incidono sulla valorizzazione. Anche le spese di smontaggio, trasferimento e nuova installazione risultano onerose. Inoltre, con ogni probabilità, dovranno essere apportate delle modifiche per adattarlo a contesti operativi e formati, differenti da quelli previsti in origine. Le criticità indicate, così come quelle derivanti dal tipo di vendita, come l'assenza di garanzia e agevolazioni di pagamento, riducono sensibilmente il valore.

Alla luce delle considerazioni riassunte, l'impianto viene valutato **€ 100.000,00**.

Il presente elaborato è sviluppato sulla base delle informazioni raccolte e dei documenti ricevuti.

Tanto si espone in assolvimento al gradito incarico conferitoci.

PBG srl

Albano Laziale, 29/07/2025.

