

Spett.le

L.G. N. 100/2025 REJOINT S.r.l.

Alla c.a.

Dr.ssa Carolina Rago

Via Guidotti n° 47

40100 Bologna

**Relazione estimativa dei beni a cespite e dei magazzini
Rejoint S.r.l.**

✂ ✂ ✂ ✂ ✂

0 – Premessa

Il sottoscritto ing. Luca Ravaioli, con studio privato in Bologna via A. Meucci n° 5 t, Cod. Fisc. RVLLCU68L22H199K, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bologna al n° 625 ed all'Albo degli ingegneri della Provincia di Bologna al n° 6073/A, è stato incaricato dalla procedura in oggetto di rispondere al seguente quesito:

“È richiesto al perito stimatore di stimare il più probabile valore dei beni mobili, inclusi il magazzino, determinando il valore di realizzo in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni”.

Si precisa che per “valore di realizzo in caso di liquidazione” deve intendersi il più probabile valore di base d’asta nell’ambito delle procedure competitive previste dalla legge fallimentare in ipotesi di smembramento.

La relazione estimativa è svolta secondo le modalità abitualmente richieste nell'ambito degli incarichi giudiziari affidati dal Tribunale di Bologna in procedure similari.

1 – Delimitazione del perimetro di stima

Il perimetro di stima dei beni di pertinenza della Rejoint S.r.l. risulta essere composto da:

- Cespiti (arredi, macchine da ufficio, attrezzature, impianti, macchinari);
- Magazzini

Vengono esplicitamente esclusi dalla presente stima i beni immobili, gli impianti generali asserviti agli stessi e gli immateriali.

L'attività produttiva della Società viene svolta in Via Angelelli n° 14 a Bologna.

La data di riferimento della stima dei cespiti è il 31/10/2025;

2 – Modalità di valutazione dei cespiti e dei magazzini

Lo scrivente ha compiuto i sopralluoghi necessari al fine di verificare lo stato e la qualità dei beni presenti negli stabilimenti.

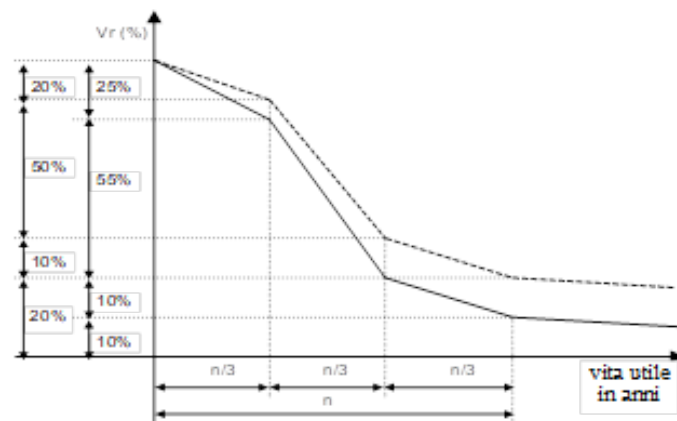
La proprietà dei beni inventariati è stata acquisita sulla base delle dichiarazioni verbali fornite negli incontri e sulla scorta dei tabulati prodotti dalla Società.

2.1 – Aspetti particolari e avvertenze

- a) il libro cespiti fornito dalla società non consente l'individuazione di tutti i beni presenti in azienda e di conseguenza, lo scrivente ha proceduto a redigere l'inventario dei singoli beni presenti negli opifici aziendali e la determinazione dei valori di stima è stata svolta utilizzando per molti beni il metodo comparativo con beni usati similari così come rilevato nel mercato dell'usato e sulla base di altre valutazioni effettuate in contesti simili eseguite in incarichi per il Tribunale di Bologna.
- b) La stima in ipotesi di smembramento dei beni viene effettuata tenendo conto dei potenziali costi di smontaggio, smaltimenti a discarica e trasporto, oltre al fatto, particolarmente gravoso, che è necessario rispettare quanto prescritto dall'art. 72 del D.Lgs. 81/2008 e succ.: "Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'art. 71 c. 1, attesta sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi

acquista, riceva in uso, noleggi o locazione finanziaria, ai requisiti di cui all'Allegato V". Quanto sopra per specificare che i macchinari valutati in ipotesi di vendita per smembramento, dovranno essere ceduti con gli oneri di certificazione e messa a norme di sicurezza a carico dei potenziali acquirenti e di ciò si tiene debito conto in fase valutativa.

- c) Per alcuni beni ove si è recuperato il costo storico, i valori di stima si sono ottenuti basandosi sulla formula dell'estimo industriale ove principali testi sostengono che le cause che possono determinare l'estensione della vita utile sono molteplici, le principali sono dovute a: Obsolescenza; Manutenzione; Funzionalità. In linea teorica, la vita utile di un bene è riassunta nel sottostante grafico che riporta in ascissa la vita utile del bene e in ordinata il valore residuo.



Sostanzialmente analizzando nel grafico sopraccitato, il valore di un bene è suddivisibile nelle seguenti fasi:

- 1° fase: Di buon mantenimento della efficienza produttiva, che dura circa $1/3$ della vita utile; in questa fase si ha un deprezzamento pari al 20÷25% del valore iniziale;
- 2° fase: Della durata di circa $1/3$ della vita utile, in cui il bene perde più o meno rapidamente valore e alla fine di questa fase il valore residuo può attestarsi intorno al 20÷30% del valore iniziale;
- 3° fase: Che dura fino alla fine della vita utile aziendale, in cui il bene perde circa un ulteriore 10% del valore.

- 4° fase: che va oltre la vita utile aziendale, dove il bene conserva un valore residuo non inferiore al "valore di recupero" (dato dal valore dei materiali che lo compongono meno i costi di smontaggio, smaltimento e trasporto).

L'estimo industriale traduce quanto sopra nella seguente formula:

$$Vm = Cs \frac{Vr}{Vu} \left(1 + \frac{P}{100}\right) Cu$$

(1)

dove:

Vm = valore ricercato (più probabile valore di mercato)

Cs = costo storico del bene

Vr = vita residua del bene

Vu = vita utile del bene

P = fattore di attualizzazione ISTAT del Cs

Cu = coefficienti utilizzati [obsolescenza, deprezzamento, funzionalità, commerciabilità; che si ricavano dalla costruzione (mediante algoritmi) delle curve sopra citate].

La formula consente di determinare il costo deprezzato del bene considerato utilizzando i coefficienti di obsolescenza e di funzionalità e fornisce i valori teorici di stima.

- d) Non disponendo di tabulati di magazzino, le valutazioni si stima si sono basate sui dati riportati nell'ultimo bilancio (circa 86.500 €), peraltro lo scrivente ritiene che in ipotesi liquidativa anche tenendo conto della peculiarità dei beni non vendibili sul mercato, il valore del magazzino sia nullo e che assuma un valore unicamente nel caso in cui l'attività aziendale continui attraverso un trasferimento di azienda, con un valore abbattuto di oltre il 75% rispetto ai dati riportati a bilancio.

3 – Valori stimati dei cespiti

Tutti i beni sono stati stimati ed il singolo valore di stima è stato definito con i criteri sopra stabiliti e sono singolarmente riportati nel tabulato allegato che è parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Di seguito riepilogo tabellare si stima.

Reiont S.r.l.				
Castelmaggiore - Bologna - via Angelelli 14				
n°	Descrizione Bene/locale		Stima	Note
	1° Piano Sala R			
5	Impianto per Video Call Logitech composto da elemento da ripiano microfonato, telecamera e tastiera	1	500,00	
	1° Piano Corridoio			
7	Stampante Multifunzione EPSON WorkForm PRO WF C579R	1		Rivendica
	1° Piano Ufficio DX			
	1° Piano Ufficio in fondo			
	Sala Server			
	1° Piano 2° ufficio DX			
22	Schermi Asus 16/9	2	100,00	
23	Mini pc DELL	1	100,00	
	1° Piano Uff. Angolo			
31	Schermi Asus 16/9	6	300,00	
32	Tastiere PC bluetooth - Vari tipi	4	40,00	
33	Scatolone con prodotti	1	50,00	
	PT Ingresso			
36	Macchina Caffè Nespresso - Grande con portacialde	1	500,00	
37	Macchina Caffè Nespresso	1	50,00	
40	Stampante Multifunzione EPSON WorkForm PRO WF C878R	1		Rivendica
42	Piano di misurazione di precisione con base in roccia dura naturale PLANOLITH matr. 234957-5-2	1	100,00	
	PT Zona Deposito			
49	Carrello con attrezzatura VOIAGER con Braccio	1	100,00	
50	Borsa porta utensili	1	50,00	
51	Mobile porta termoscaner facciale con termoscaner compreso	1		Rivendica
52	Materiali per imballi	1	-	
53	Scaletta alluminio	1	20,00	
	Uffici PT Angolo			
58	Schermi Asus 16/9	2	100,00	
60	Spada Katana non affilata	1	30,00	
	PT 2° Ufficio			
66	Schermi Asus 16/9	2	100,00	
67	Mini pc HP	1	100,00	
	PT Ufficio retro			
73	Schermi Asus 16/9	3	150,00	
74	Mini PC DELL	1	100,00	
78	Stampante Brother MFC L3770COV	1	70,00	
79	UPS APC	1	50,00	
81	3 Tablet apple Ipad 8 " gen wifi e dati + 2 Iphone 11 - 128 gb	1	500,00	
82	PC Apple mac book AIR - non funzionante	1	10,00	
83	Smartphone Huawei	1	20,00	
84	Vario materiale elettronico ed elettrico (prese,tastiere, mouse, replicatori porte, pile, elementi per rack, etc)	1	80,00	
	Magazzino			
85	Aspiratore Carrellato NILFISK	1	100,00	
86	Setaccio in acciaio inox	1	100,00	
87	Elementi in acciaio retinati per recupero liquidi pericolosi	3	600,00	
88	Banco da lavoro con morsa e cassetto	1	50,00	
89	Gruppo di continuità SOCOMEC 30 KVA - matr. P284414001	1	1.500,00	
90	Impianto Gas ELIO	1	300,00	
91	Scaffale acciaio a ripiani	5	150,00	
92	Bombole gas ELIO	2		Rivendica
93	Carrello a cassette per attrezzi acciaio nero	1	300,00	
94	Prismi acciaio con griglia	13	130,00	
95	Svariati scatoloni di prodotti e materiali per la produzione	1	300,00	
96	Svariati pallett di scatoloni per imballo	1	-	
97	Traspallet manuale	1	150,00	
	Pallett contenente - Controllo renischaw UCCTY plus - Sfera di Riqualifica completa di supporto - Sonda tP20 - Testa motorizzata PH10T plus - Rack MCR20 - KIT 23 STIU Renischaw - Scrivania - PC STD Monitor27 Touch	1	35.000,00	Pallett COORD 3
98	Screnne+ Stampante - Licenza sw Tpuch Dms	1		
99	Pallett contenente - Macchina di misura Benchmark 06,05,04 Mot CMM	1		
100	Pallett con pannelli di Polypro Ite G TH 31 circa 110 mq	a.c.	1.300,00	
	Magazzino prodotti finiti, semilavorati e materiali (magazzino composto da semilavorati in scatole di mat. Plastico di color blu con coperchio, materie prime in confezioni e prodotti finiti imballati in scatole, sono presenti a magazzino anche Kit operatori interni a scatole di acciaio)	a.c.	-	SE trasferito con azienda o brevetti - si Stima in 20.000 €
101	Contenitori contenenti polvere di cromo cobalto circa 40 pz.	a.c.	-	Se ne consiglia l'abbandono
	Totale		43.200,00	

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto conferma di aver proceduto alle necessarie operazioni richieste al solo scopo di dedurre la verità con l'atto peritale ed a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Bologna li 11/11/2025

In fede


Allegati:

- Tabulati di stima;
- Report Fotografico;