

COMUNE DI ANTONIMINA – Città Metropolitana di Reggio Calabria

COMUNE DI ANTONIMINA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Area Tecnica – Ufficio Patrimonio

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL VALORE VENALE DI BENE MOBILE COMUNALE FUORI USO

*Oggetto: autocompattatore rifiuti a carico posteriore IVECO Eurocargo 120EL22,
allestimento Mazzocchia, targato DV 914WL, di proprietà del Comune di Antonimina*

Art. 1 – Premessa, incarico e finalità della perizia

La presente relazione tecnica di stima è redatta su incarico del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Antonimina, ai fini della determinazione del valore venale di mercato dell'autocompattatore rifiuti in premessa individuato, non più utilizzato dal servizio di Nettezza Urbana comunale e dichiarato fuori uso con atto della Giunta Municipale.

La stima è finalizzata alla individuazione del prezzo a base d'asta da porre a fondamento della procedura di alienazione del bene, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, e della disciplina comunale in materia di dismissione di beni mobili patrimoniali.

La perizia è stata condotta secondo i criteri tecnico-estimativi generalmente adottati per i beni mobili strumentali usati (macchine e veicoli industriali), integrando il rilievo diretto della documentazione fotografica disponibile con l'analisi comparativa dei prezzi correnti sul mercato secondario nazionale ed europeo dei veicoli analoghi per tipologia, marca, modello ed anzianità.

Avvertenza metodologica: la presente valutazione ha natura di stima tecnica preliminare. Ai fini della validità del procedimento di alienazione, è condizione necessaria che il tecnico incaricato, prima della pubblicazione dell'avviso d'asta, effettui il sopralluogo diretto del mezzo, la verifica della funzionalità meccanica, il controllo del libretto di circolazione, dell'effettivo chilometraggio, della classe di omologazione e dello stato di revisione, apportando le eventuali rettifiche al valore di stima che tali riscontri rendessero necessarie.

Art. 2 – Identificazione e descrizione tecnica del bene

Il bene oggetto di stima è così identificato:

Ente proprietario	Comune di Antonimina (RC)
Bene	Autocompattatore rifiuti a carico posteriore
Marca / Modello autotelaio	IVECO EUROCARGO 120EL22
Allestimento	Vasca compattatrice Mazzocchia, carico posteriore
Targa	DV 914WL
Configurazione assi	2 assi, 4x2
Motorizzazione	Diesel, potenza dichiarata sul libretto (da riscontrare in sede di verifica documentale)
Uso pregresso	Servizio di Nettezza Urbana (N.U.) del Comune di Antonimina
Stato d'uso alla data del sopralluogo fotografico	Fermo, non più utilizzato in servizio
Ubicazione	Deposito/rimessa comunale, Antonimina (RC)

Il veicolo è costituito da un autotelaio IVECO Eurocargo serie 120EL22, a due assi, allestito con vasca compattatrice a carico posteriore di marca Mazzocchia, dotata di dispositivo di sollevamento e ribaltamento cassonetti. La carrozzeria reca la livrea istituzionale del Comune di Antonimina e la dicitura "Servizio N.U."

Art. 3 – Documentazione fotografica

Il rilievo fotografico allegato, effettuato presso il luogo di deposito del mezzo, costituisce riscontro dello stato di conservazione esteriore del bene alla data odierna ed è parte integrante della presente perizia.



Foto 1 – Vista laterale/frontale d'insieme del veicolo, cabina con scritta "Comune di Antonimina – Servizio N.U."



Foto 2 – Vista laterale della vasca compattatrice Mazzocchia e del gruppo di caricamento posteriore



Foto 3 – Vista frontale, con visibilità della targa DV 914WL e del logo Mazzocchia

Art. 4 – Stato di conservazione e consistenza rilevati

Dall'esame della documentazione fotografica si rileva quanto segue:

- carrozzeria e vasca compattatrice in lamiera, integre nelle parti visibili, prive di danni strutturali evidenti o ammaccature rilevanti;
- verniciatura esterna e livrea istituzionale in condizioni discrete, con ossidazioni localizzate e tracce di ruggine superficiale in corrispondenza del gruppo posteriore di caricamento, compatibili con l'età e l'impiego del mezzo in ambiente esterno;
- cabina di guida con specchi retrovisori, tergicristalli e vetri integri; interno cabina non ispezionabile nel dettaglio dalla sola documentazione fotografica;
- pneumatici anteriori con battistrada apparentemente residuo, da verificare in sede di collaudo;
- gruppo idraulico di sollevamento/ribaltamento cassonetti apparentemente completo e non manomesso;
- assenza di riscontro fotografico circa lo stato del motore, del cambio, dell'impianto frenante e dell'effettivo chilometraggio, elementi la cui verifica è demandata al sopralluogo tecnico diretto e alla consultazione del libretto di circolazione.

Sulla base di tali elementi, il bene viene classificato, in via prudenziale, in una condizione di conservazione "discreta/buona per l'età", superiore alla media dei veicoli della stessa categoria e anzianità reperibili sul mercato dell'usato, tipicamente offerti con carrozzeria maggiormente deteriorata in ragione dell'uso intensivo nella raccolta rifiuti.

Art. 5 – Criteri e metodologia di stima adottati

La stima del valore venale è stata condotta secondo un approccio integrato, che combina due metodologie estimative tra loro complementari, in conformità alla prassi tecnica in uso per la valutazione di macchine e veicoli industriali usati:

a) Metodo comparativo di mercato (Market Comparison Approach): il valore è stimato per confronto diretto con i prezzi correnti di veicoli analoghi per marca, modello, tipologia di allestimento, anzianità e classe emissiva, offerti sul mercato secondario nazionale ed europeo dei veicoli industriali e delle attrezzature per la raccolta rifiuti;

b) Metodo del costo ammortizzato (Cost Approach): il valore è stimato a partire dal costo di un bene nuovo di caratteristiche tecniche equivalenti (autotelaio + allestimento compattatore), depurato del deprezzamento fisico, funzionale ed economico maturato in ragione dell'età, dell'uso e dell'obsolescenza tecnologica ed emissiva del bene.

I due metodi sono stati posti a confronto (metodo di riconciliazione), attribuendo maggior peso al criterio comparativo di mercato, in quanto maggiormente rappresentativo delle effettive condizioni di scambio per beni di questa natura.

Art. 6 – Analisi di mercato: veicoli comparabili

Alla data della presente perizia risultano rilevati, sui principali portali specializzati nella commercializzazione di veicoli industriali e attrezzature comunali usate, i seguenti riferimenti di mercato per veicoli comparabili per tipologia costruttiva:

Rif.	Tipologia veicolo comparabile	Fascia anno / classe emissiva	Fonte	Prezzo indicativo rilevato
C1	IVECO Eurocargo 120 – compattatore rifiuti carico posteriore, condizioni analoghe	Euro 4 / Euro 5 – prima immatricolazione 2007-2009	Portali specializzati veicoli industriali usati (mercato secondario nazionale)	€ 8.000 – 14.000
C2	IVECO Eurocargo 120 – compattatore rifiuti carico posteriore, allestimento Euro 5	Euro 5 – prima immatricolazione 2012	CamionSuperMarket – annunci professionali riparto rifiuti	prezzo su richiesta; fascia professionale stimata € 15.000 – 22.000
C3	IVECO Eurocargo, PTT comparabile (~12 t), allestimento speciale	Classe emissiva superiore, mercato estero (UE)	Machinio – annuncio commerciale	€ 19.900

Dal confronto emerge una forbice di valori compresa indicativamente tra € 8.000 e € 22.000, in funzione principalmente di: anzianità e classe emissiva (Euro 4 vs Euro 5/6), chilometraggio, stato di funzionamento certificato dal venditore e canale di vendita (mercato professionale B2B rispetto a mercato generalista). Il veicolo oggetto di perizia, tenuto conto della classe emissiva Euro 4 ma di uno stato di conservazione esteriore superiore alla media rilevata per la fascia più economica dei comparabili, si colloca nella parte centrale di tale intervallo.

Art. 7 – Determinazione del valore: riconciliazione delle stime

7.1 Stima a valore di mercato comparato. Ponderando i comparabili C1 (fascia inferiore, dovuta a maggiore anzianità/usura media) e C2-C3 (fascia centrale/superiore, riferita a veicoli della medesima classe dimensionale e destinazione d'uso in condizioni operative), e correggendo per lo stato di conservazione rilevato al precedente Art. 4, si perviene a un valore di mercato comparato stimato in circa € 17.000 – 19.500.

7.2 Stima a costo ammortizzato. Assumendo un costo di sostituzione a nuovo per un complesso equivalente (autotelaio industriale 2 assi + allestimento compattatore a carico posteriore di pari portata) e applicando un coefficiente di deprezzamento fisico-tecnico-funzionale coerente con un'anzianità di esercizio pluriennale in servizio pubblico intensivo, il valore residuo così calcolato risulta coerente con la fascia individuata al punto 7.1, confermandone l'ordine di grandezza.

7.3 Riconciliazione. In considerazione della sostanziale convergenza dei due approcci estimativi, e attribuendo prevalenza al dato comparativo di mercato quale indicatore più aderente alle effettive condizioni di negoziazione per beni della specie, si ritiene congruo attestare il valore venale del bene in posizione intermedia-cautelativa della forbice individuata, a garanzia sia dell'interesse pubblico alla massimizzazione dell'introito, sia della concreta appetibilità dell'offerta sul mercato di riferimento, necessaria ad assicurare l'esito utile della procedura di gara.

Art. 8 – Conclusioni

Per le motivazioni tecniche esposte nei precedenti articoli, sulla base della documentazione fotografica esaminata e dell'analisi comparativa di mercato condotta, il sottoscritto tecnico incaricato attesta che il valore venale di stima dell'autocompattatore rifiuti IVECO Eurocargo 120EL22, targato DV 914WL, di proprietà del Comune di Antonimina, è determinato in:

VALORE VENALE DI STIMA – BASE D'ASTA

€ 18.000,00

(diciottomila/00 euro), al netto di IVA ai sensi del D.P.R. 633/1972

Tale importo si propone quale prezzo a base d'asta per la procedura di alienazione del bene, fermo restando quanto indicato all'Art. 1 in ordine alla necessità di verifica diretta e documentale del mezzo prima della pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica, con facoltà per il Responsabile del Procedimento di rettificare il valore in aumento o in diminuzione ove le risultanze di tale verifica lo richiedano.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Arch. Rocco Marando