



# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Fallimentare

Rif. 34/2023 Reg. Fall.

**Procedura di Fallimento :AREA 325 srl**

**con sede in Tortoreto – S.S. Adriatica**

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere i Curatori Avv. Massimo De Luca e Dott. Maurizio Ferrari, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della società AREA 325 con sede in Tortoreto.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:

### **-2- DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI**

Al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione delle macchine e beni mobili in genere, nell'applicazione dei vari criteri di stima si è provveduto ad un'attenta analisi degli stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione, nonché delle quantità di materiale residuo per ogni articolo, quindi si è proceduto alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo ed in base ai quantitativi di materiale che rappresenta il



giusto prezzo che avrebbe in libera contrattazione il bene oggetto di stima. Nella valutazione, sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti normativi, riferiti alle macchine, di cui alla L. 242 e 626 in materia di adeguamento e sicurezza nei luoghi di lavoro ed in materia di normativa CEE.

### 2.1 Criteri Generali di valutazione

Qualunque bene economico può essere valutato sotto l'aspetto del "valore di mercato" purchè esista un mercato del bene da stimare e cioè se esso sia più o meno oggetto di scambio. Per poter determinare, infatti, il più probabile valore di mercato occorre basarsi sui prezzi pagati e riscossi in un dato momento per beni identici, simili o per lo meno confrontabili con il bene oggetto della stima.

Si rileva che i macchinari presenti all'interno del complesso produttivo si presentano in discreto stato con difficile collocamento sul mercato. Si rappresenta in aggiunta che alcuni beni dovranno essere completamente smaltiti come rifiuti (parti non commercializzabili) e pertanto non si ritiene abbiano alcun valore di mercato sia perché in avanzato stato di usura, sia perché superati dal punto di vista commerciale, che non trovano più alcuna utilizzazione.

Quanto sopra premesso, per addivenire al valore di mercato dei beni oggetto di stima si prenderà in considerazione dello stato di conservazione, delle quantità di prodotto residuo di ogni articolo da stimare al fine di determinarne il costo di deprezzamento. Il costo deprezzato consiste nel suddividere in quote costanti o variabili il costo iniziale di un bene durevole ma non infinito, tra gli n anni della sua vita economica di modo che tale valore di produzione o costo iniziale si riduca gradualmente di anno in anno fino ad annullarsi o ad eguagliare il suo valore di recupero, nell'anno in cui cessa la sua vita di utilizzazione



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

economica. La durata economica si calcola dall'anno in cui il bene durevole è stato prodotto o acquistato, e cioè dall'anno in cui esso ipoteticamente entra in produzione. (nel caso di ce/o attrezzature il costo massimo si avrà al momento stesso dell'acquisto). Il totale valore di produzione o di acquisto andrà ripartito mediante un piano di deprezzamento prestabilito, tra gli anni della durata economica considerata.

In sintesi, volendo conoscere il valore di un bene durevole all'anno  $m$  dall'inizio della sua vita economica, si avrà:

$$K_m = K_0 - \sum_0^m Q/m$$

**dove:**

**$K_m$ :** valore di produzione o costo iniziale residuo all'anno  $m$  e cioè il valore

di costo dopo  $m$  anni dall'inizio della vita economica del bene durevole (costo deprezzato);

**$K_0$ :** valore di produzione o costo iniziale riferito all'anno in cui inizia la vita economica del bene stesso;

**considerato<sup>1</sup>.**

Da quanto sopra detto risulta evidente che l'applicazione della sopra menzionata formula è vincolata alla conoscenza del valore di acquisto e/o valore a nuovo di un determinato bene.

Ogni valutazione economica si effettua sempre sulla base di un raffronto, sia esso più o meno diretto e/o indiretto. Senza comparazione, infatti, non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Anche se la

<sup>1</sup> Si rileva come non si ritiene concettualmente corretto calcolare il deprezzamento medio annuo di una macchina con la formula di reintegrazione dei capitali - ritenuta classica - per cui  $q/re = (V_i - V_f) \times r/qn - 1$ , e gli interessi medi annui sul valore iniziale a nuovo della macchina ( $v_i$ ), in quanto tale formula fornisce l'entità della somma che l'imprenditore, o un risparmiatore per qualsiasi scopo, si propone di accantonare per costituire un capitale ad un dato saggio  $r$  in  $n$  anni, e non il reale deprezzamento medio annuo di una macchina, quale parte del costo effettivo di produzione.





stima è sintetica, a vista, o a prima impressione, il perito potrà esprimere il più probabile valore di un dato bene sotto mercato , nello specifico:

### 1. Mezzi Di Sollevamento

--Gru a torre di grande dimensione con basamento marca Raimondi TX50-12 matricola BG1093/90 compreso impianti e mezzi di collegamento



--4 Blocchi base gru automontante San Marco  
--Gru portata programmi 6000



Valore di Stima Complessivo .....€. 1.500,00<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Al netto degli oneri per lo smontaggio e trasporto



### 3. Laterizi-Guaina- Elementi di Copertura

Materiale Vario su piazzale, in stato di abbandono con bancali deteriorati e necessità, nel caso di vendita, a rimaneggiare il tutto al fine della nuova ricostituzione del bancali al fine di un agevole carico e trasporto e precisamente:

- N°2 Tavelloni 0,70x0,25x 6 cm 60 13
- N°3 Tavelloni 0,60x0,25x6 cm 70 14
- N°16 Tramezze ad incastro laterizio 50x25x8 96 33
- N°19 Pignatte in laterizio da 12x35x38 100 36
- N°20 Blocchi laterizio tamponamento dimensioni varie 80 37
- N°21 Tamponamento laterizio 30x25x25 n° 6 pacchi da 48 pezzi 288 38
- N°22 Blocco sismico 24x24x30 30 43-44
- N°23 Comignolo cemento 15x40 1
- N°24 Tramezza ad incastro laterizi 38 x 25x 10 cm n°240+ 48 x 4pacchi240+192
- N°25 Tramezza ad incastro laterizi 38 x 25x 8 cm 200 49 1
- N°26 Blocco da tamponamento 25 x 25 x 30 96 39-40
- N°28 Blocco marmo 12,5 x 25 x 30 cm 150 41-42
- N°29 Blocco di tamponamento 17 x 25 x 25 n° 7 pacchi da 24 168 45
- N°30 Tramezzatura piena in argilla 27 x 57 x 10 36 46
- N°31 Blocco tamponamento 40 x 25 x25 n° 5 pacchi da 48 240 48
- N°32 Pignatte da 16 x 38 x 25 54 49



- N°33 Blocco da tamponamento 40 x 24 x 20 n° pacchi da 30 240 47
- N°34 Pignatte da 20 x 25 x 38 n° 3 pacchi da 40 120 55
- N°35 Pignatte da 16 x 25 x 38 n° 4 pacchi da 60 240 56
- N°36 Blocchi in cemento cellulare con maniglia 63 x 25 x 35 n° 14 pacchi da 36
- N°38 Blocco cemento sismico 24 x 10 x 19 n° 8 pacchi da 96 768 50
- N°40 Forati 8 x 25 x 25 n° 4 pacchi da 60 240 55
- N°41 Laterizio mezzo portante 12 x 25 x 25 n° 24 pacchi per 112 2688 56
- N°42 Laterizio mezzo portante 30 x 12 x 25 n° 90 per 4 pacchi 360 57
- N°43 Mezzo blocco laterizio 30x12x25 n° 10 pacchi da 96 960 58



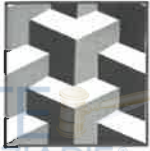
- N°45 Blocco ad incastro laterizio 12 x 35 x 20 cm n° 9 pacchi da 50
- N°46 Tavelloni laterizio 25 x 50 x 5 cm n° 5 pacchi da 96 480 61
- N°47 Tavelle in laterizio 50 x 25 x 8 cm n° 4 pacchi da 100 100 62
- N°50 Blocco laterizio ad incastro 34 x 24 x 24 cm n° 1 pacco da 48 48 65 1
- N°51 Tramezzatura ad incastro laterizio 50 x 23 x 8 n° 2 pacchi
- N°52 Tamponamento in laterizio 20 x 20 x 20 60 67
- N°53 Blocco sismico 36 x 24 x 19 n° pacchi 6 da 60 360 68



Galaxy A52s 5G

- N°63 Comignoli 20 x 40 5 82
- N°65 Canna fumaria piena in cemento 25 x25 36 84
- N°66 Canna fumaria piena in cemento 20 x 30 72 85
- N°67 Canna fumaria piena in cemento 30 x 30 60 86
- N°68 Canna fumaria argilla biforo 20 x 30 72 87
- N°69 Canna fumaria argilla biforo 15 x 15 48 88
- N°70 Comignoli in cemento 15 x 30 4 89
- N°71 Comignoli in cemento 15 x 45 4 90
- N°72 Comignoli in cemento 15 x 20 2+6 92
- N°73 Tappi comignoli varie dimensioni 15 91
- N°80 Tavelloni da m 2.20 x 256 n° 3 pacchi da 57 171 99
- N°82 Tavelloni da 130 x 25 x 6 n° 2 pacchi da 38 76 101
- N°83 Tavelloni da 90 x 25 x 6 n° 3 pacchi da 38 114 102
- N°84 Tavelloni da 150 x 25 x 6 n° 4 pacchi da 38 152 103
- N°85 Tavelloni da 170 x 25 x 6 n° 8 pacchi da 38 304 104
- N°86 Tavelloni da 60 x 25 x 6 38 105





- N°88 Mattoni pieni sabbiati e non 24 bancali da 150 3600 107
- N°89 Mattoni forati trafilati facciavista n° 37 pacchi da 360 13320 108
- N°6 Guaina adesiva bituminosa 3 mm rotoli da 8 m 4 23
- N°7 Guaina poliestere da 3 mm da 10 m 5 24
- N°8 Rotolo guaina granagliata verde 3,5 Kg 1 25
- N°27 Lastra ondulata bitumata 0,90 x 2,00 15 51
- N°44 Raccordi in polipropilene varie dimensioni 50 59
- N°54 Raccordi in plastica bianchi e rossi varie dimensioni 3 cesti
- N°55 Tubi polietilene varie dimensioni 200 ml 70
- N°59 Curve e raccordi per fogne in PVC dimensioni varie 20 75-78



- N°62 Griglie in PVC dimensioni 20 x 20 e 40 x40 50 81
- N°98 Pannelli isolanti misti per tetto bancali 15 120-
- N°78 Colmi antica perusia 40+70 97
- N°81 Coppi portoghesi 100 100
- N°87 Colmi coppi 15 106
- N°90 Coppo 50 x 22 anticato 500 109



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- N°91 Tegola portoghese monocoppo n° 23 pacchi da 140 3220 110
- N°94 Tegola piana per coppo n° 28 pacchi per 84 2352 113



- N°14 Rete plastificata verde da 1,00 mt rotoli da 25 mt 14 31°
- N°15 Rete plastificata da 1,70 mt rotoli da 25 mt 5 32
- N°60 Rete plastificata H= 2,25 ml n° 7 rotoli da 25 m 7 79
- N°61 Rete plastificata H= 2,60 ml rotoli n° 6 rotoli da 25 m 6 80



- N°5 Camino aperto destro da cm 80 1 22
- N°37 Copertina cemento vari colori 50 52
- N°39 Distanziatore per armature in cemento cm 5 240 54
- N°48 Canale in cemento con alcune griglie 100 x 40 x 36 5 63
- N°49 Pozzetto portante in cemento 100 x 100 x 100 2+1 64
- N°56 Travetti precompressi per solai dimensioni varie 80 71-72
- N°74 Sanitari vetusti vari da rifiuti 93
- N°76 Blocchetti carrabili tipo betonalla a I 20 x 16 1200 95
- N°7 Elementi fosse biologiche in cemento 7 96
- N°79 Cordoli in cemento curvi 60 x 25 spessore 16 24 98
- N°95 Elementi in tufo 12 x 6 x 25 700 114
- N°96 Decorì in ceramica (mattonelle e listelli) 45 scatole
- N°99 Chiodi in ferro misure miste bancali 2 119 30,00
- N°100 Martelli vari 123 15,00

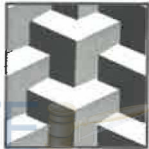




**Vario Materiale di Risulta da smaltire**



Il Valore complessivo dei beni al netto degli oneri relativi alla ricollocazione degli stessi su bancali, gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti presenti (vernici, calce scaduta, etc...) nonché del materiale non più utilizzabile materiale inutilizzabile, etc.... ammonta ad ..... **€. 5.000,00**



#### 4. AUTOMEZZI<sup>3</sup>

N°1 Autocarro Marca Nissan Mod. CAABSTAR per trasporto materiale con cassone ribaltabile comprensivo di GRU EFFER CABSTAR targa xxxxxxxx Km 170.577  
Revisionato



Valore di Stima .....€. 3.000,00

N°1 Autocarro Marca Nissan Mod. CAABSTAR per trasporto materiale con cassone comprensivo di GRU UNIC A1HD0050 Calvarese 3800 -007 targa xxxxxxxx Km 20.751 - anno 1994- in pessimo stato da Rottamare

10



Valore di Stima .....€. 500,00





N°1 Autocarro FIAT per trasporto cose - Modello DOBLO' targa xxxxxxxx  
Km 235.166 - anno 2007



Valore di Stima .....€. 1.000,00

11

N°1 Autocarro IVECO Mod. A1EG0056 per trasporto di cose con cassone ribaltabile  
trilaterale comprensivo di GRU EFFER targa xxxxxxxx  
Km 172.858 - anno 1993



Valore di Stima .....€. 1.000,00

<sup>3</sup> Nella valutazione dei mezzi si è tenuto conto delle caratteristiche generali degli stessi, lo stato di manutenzione, dello stato d'uso, dello stato di usura dei pneumatici, e di ogni altra circostanza che





N°1 Autocarro FIAT Mod. 19033T per trasporto di cose con cassone ribaltabile  
trilaterale comprensivo di GRU HEILA targa xxxxxxxx

Km 130.595 - anno 1991 - ultima revisione 2014 - da rottamare



Valore di Stima .....€. 500,00

12

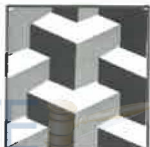
N°1 Autocarro IVECO per trasporto di cose con cassone ribaltabile trilaterale  
comprensivo di GRU EFFER targa xxxxxxxx

Km 24.148 da rottamare



Valore di Stima .....€. 500,00

ne influisce sulla determinazione dei valori di stima.



N°1 Autocarro DAF per trasporto di cose con cassone comprensivo di GRU EFFER  
targa xxxxxxxx Km 95.458



Valore di Stima .....€. 7.500,00

N°1 Muletto a Batteria - N°1 Transpallet manuale e N°1 Carrello elevatore a mano  
Master Light 105/29



Valore di Stima .....€. 1.800,00

**Il valore complessivo degli autoveicoli risulta pari ad .....€. 15.800,00**

## 7.RIEPILOGO



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti, si riassume i valori di stima per categorie e precisamente:

CATEGORIA	PREZZO
7.1 Mezzi di Sollevamento	€. 1.500,00
7.3 Laterizi, Guaina, Elementi Copertura, etc...	€. 5.000,00
7.4 Automezzi	€15.800,00
<b>Totale.....</b>	<b>€22.300,00</b>

Nella convinzione di aver espletato con diligenza l'incarico conferitomi, si rimette la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Controguerra 14/03/2024

Il Tecnico  
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)