TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico della Procedura Geom. Osvaldo Reginelli, nella Procedura LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 08/2026 del R.L.G.

"********" *C.F. P. Iva* **********
****
****

Curatori Fallimentari:

Dott. Maurizio FERRARI
Via Quarnaro, 6 64022, Giulianova (TE)
MAIL maurizio.ferrari276@pec.commercialisti.it

Dott.ssa Ilaria VALENTINI
Corso De Michetti, 20 64100, Teramo (TE)
MAIL ilariavalentini@legalmail.it

Avv. Alberta ORTOLANI
Viale Orsini, 120 64022, Giulianova (TE)
MAIL alberta.ortolani@pec-avvocatiteramo.it

VALUTAZIONE BENI MOBILI -MACCHINARI E AUTOMEZZI



Teramo, lì 25/03/2026

Il Coadiutore Tecnico
Geom. Osvaldo Reginelli

SOMMARIO

A. INCARICO-PREMESSA 2
B. PREMESSA 3
C. DESCRIZIONE DEI BENI IN PROCEDURA 3
D. ELENCO BENI OGGETTO DI STIMA 4
E. METODO DI STIMA 10
F. VALUTAZIONE 13
VALORE DI VENDITA FORZATA 14

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO A
- **Verbale inventario**
- ELABORATO GRAFICO planimetria reparti
- Elenco beni mobili
- Documentazione fotografica

ALLEGATO B
- **Visure automezzi PRA** con le note di trascrizione Sentenza di Liquidazione Giudiziale

ALLEGATO C
-Elenco Beni mobili
-Schede per ogni singolo bene

ALLEGATO D
-certificazioni e libretti caratteristiche di alcuni macchinari

ALLEGATO E
-Valutazione generale dei beni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A. INCARICO

In data 20/02/2026, lo scrivente, Geom. Osvaldo Reginelli, veniva incaricato dai Curatori Fallimentari, ai sensi dell'Art. 195 c.2 del CCII, in rappresentanza dello studio tecnico "Reginelli & Partners" di ***"stimare i beni mobili*** *previa redazione di inventario mediante assistenza ai curatori……..*

B. PREMESSA

I beni **mobili – macchinari e automezzi** attratti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale, riportati nell'inventario datato 04.03.2026 di cui alla Liquidazione Giudiziale n.8/2026 trascritta all'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità il 10/03/2026 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3671, sono distinti nell'**ALLEGATO "A"**

Premesso:

- **Che,** sono stati effettuati vari sopralluoghi e precisamente in data 30.01.2026 mediante ricognizione generale e successivamente in data: 05.02.2026, 08.02.2026, 10.02.2026, 16.02.2026, 20.02.2026, 24.02.2026, 26.02.2026, 02.03.2026, 03.03.2026 ed in data 04.03.2026 per redazione verbalizzazione conclusiva dell'inventario da parte dei Curatori Dott. Maurizio Ferrari, Dott.ssa Ilaria Valentini e dell'Avv. Alberta Ortolani (verbale e elenco beni come da **ALLEGATO A**).
- **Che** sono state predisposte le note di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale presso il PRA dei vari automezzi. Trascrizioni effettuate in data 17.02.2026 come da Visure **ALLEGATO B.**
- **Che,** è stata effettuata l'ispezione dei beni elencati nel verbale conclusivo dell'inventario di Beni con la necessaria documentazione fotografica**;**
- **Che** sono stati effettuati ulteriori verifiche sui singoli beni al fine di verificarne l'esistenza o meno dei marchi CE , delle certificazioni di conformità all'uso e dei libretti di riferimento delle ditte costruttrici, (sopralluoghi in data 09.3.2026, 12.03.2026,16.03.2026, 18.03.2026, 20.03.2026**;**
- **Che,** sono state reperite informazioni di mercato inerenti i settori dei beni elencati**;**
- **Che,** sono state effettuate le necessarie indagini di indole informativa e tecnica al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni di cui alla procedura**;**

Pertanto, nella presente perizia lo scrivente determina il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere funzione della loro consistenza, della loro capacità produttiva in relazione alla tipologia ed alla installazione, dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione e/o rivendita nel mercato dell'usato, nonché degli attuali valori correnti e delle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.

C. DESCRIZIONE DEI BENI IN PROCEDURA

I beni oggetto di stima, con riferimento a quelli elencati nel verbale conclusivo dell'inventario datato 04.03.2026 dai Curatori, cui si rimanda per l'elenco dettagliato e facenti parte dei beni in procedura, risultano essere caratterizzati da:

- Macchinari per i vari reparti di lavorazione: cornetteria, particceria, forni e friggitrici, confezionamento, magazzini, zone di carico e scarico, uffici, servizi e spogliatoi, locali tecnici per impianti, abitazione;
- Arredi, complementi di arredo, per uffici e abitazione;
- Accessori e macchine elettroniche, software e gestionali;
- Impianti annessi ai macchinari-immobile
- Marchio xxxxxxxxxx

Le descrizioni sintetiche sono riportate nel Verbale di inventario, redatto dai Curatori alla presenza dello scrivente e del Legale Rappresentante della Soc. ********** cui si rimanda, oltre a quanto ulteriormente accertato dal punto di visto tecnico/operativo ai fini della valutazione.

D. ELENCO BENI OGGETTO DI STIMA

N° D'ORDINE	N° BENE	Q.TA	DESCRIZIONE	DIMENSIONI
UFFICI PIANO TERRA				
1	1	3	ARMADIO A DUE ANTE	0,96*0,46*1,98
2	2	1	SCRIVANIA	1,80*0,80*0,72
3	3	1	CASSETIERA CON 3 CASSETTI E VANO GIORNO	0,75*0,47*0,60
4	4	1	SCRIVANIA A MURO	2,00*0,65*0,73
5	5	1	SCRIVANIA A MURO	1,96*0,65*0,73
6	6	2	CASSETTIERA SU RUOTE CON 3 CASSETTI	0,53*0,42*0,55
7	7	1	BASE TAVOLO/ARMADIETTO AD UN'ANTA	0,45*0,45*0,70
8	8	1	ARMADIETTO SU SCRIVANIA AD UN'ANTA E VANO GIORNO	0,53*0,38*1,70
9	9	4	SEDIE ACCIAIO/STOFFA - COL. ROSSO	/
10	10	3	SEDIE IN ACCIAIO SU RUOTE - COL. NERO	H. 1,13
11	11	1	COMPUTER MARCA THINKVISION INCLUSO DI CASE PC+ MONITOR + TASTIERA + MOUSE	/
12	12	1	CONTA BANCONOTE SAFESCAN MOD. 2465-F	/
13	13	1	CONTA MONETE "COIN SORTER"	/
14	14	1	TAVOLO SCRIVANIA	2,65*0,65*0,72
15	15	1	CASSETTIERA CON 4 CASSETTI	0,41*0,60*0,70
16	16	1	CASSETTIERA CON 4 CASSETTI	0,45*0,45*0,70
17	17	1	TAVOLO CON ANGOLO ADATTATO	2,30*0,65*0,72
18	18	1	TAVOLO BASE	1,70*0,65*0,72
19	19	1	TAVOLO BASE	2,78*0,65*0,72
20	20	2	BASE SOTTO TAVOLO A DUE ANTE	0,90*0,45*0,70
21	21	1	BASE SOTTO TAVOLO AD UN' ANTA	0,45*0,45*0,70
22	22	1	BASE SOTTO TAVOLO CASSETTIERA CON A CASSETTI	0,42*0,60*0,70
23	23	1	SCAFFALE A DUE ANTE A GIORNO SU SCRIVANIA	0,87*0,35*1,70
24	24	2	SET SEPARAZIONE	1,10*0,10*1,11
25	25	2	MONITOR CON CASE INCORPORATO MARCA THINKCENTRE INCLUSO DI TASTIERA+ MOUSE+TELECAMERA	/
26	26	1	STAMPANTE ALIMENTARE "DECOJET-4 WORKFORCE"	/
27	27	1	STAMPANTE ALIMENTARE "DECOJET REVOLUTION"	/
28	28	1	MONITOR VIDEO TELECAMERA	/
29	29	1	SEDIA CON BRACCIOLI IN STOFFA SU RUOTE IN ACCIAIO - COL. BLU/NERO	/
30	30	1	FOTOCOPIATRICE (in comodato d'uso – non di proprietà)	/
31	31	1	FOTOCOPIATRICE (in comodato d'uso – non di proprietà)	/
32	32	3	CESTINO PORTACARTA	/
33	33	1	PARETE ATTREZZATA/VETRATA CON PORTA IN CRISTALLO	4,10*2,78

34	34	1	PARETE ATTREZZATA/VETRATA CON PORTA IN CRISTALLO E ARMADIO	4,95*2,78
35	35	1	BASE AD ANTE SCORREVOLI METALLO/LEGNO	1,80*0,46*0,88
INGRESSO/SCALE				
36	36	1	ARMADIO A DUE ANTE	1,04*0,45*1,66
37	37	1	ARMADIO A DUE ANTE DI CUI UNA BASSA CON VANO GIORNO	1,04*0,45*1,66
38	38	1	LIBRERIA "BLU" A 5 RIPIANI	0,45*0,43*1,98
39	39	3	POLTRONCINE IN VIMPELLE "BLU"	/
40	40	1	TAVOLINETTO ACCIAIO/VETRO	0,73*0,73*0,43
41	41	1	PORTACARTA METALLO - COL. BIANCO	0,30*0,15*0,70
42	42	1	PORTACARTA TONDO PLASTICA/METALLO T- COL. NERO	H.0,85
43	43	1	GRUPPO DI CONTINUITA'	
44	44	1	APPENDIABITI IN ACCIAIO	H. 1,70
BAGNO PIANO TERRA				
45	45	1	ASPIRAPOLVERE - COL. GIALLO/NERO	/
46	46	1	MOBILE BASE AD UN'ANTA - COL. BLU/LEGNO -	0,45*0,45*0,72
A. CORNETTERIA				
47	A1	1	CELLA FRIGO	3,34*1,39*2,47
48	A2	1	PLANETARIA BM40	/
49	A3	1	CUOCICREMA	/
50	A4	1	CUOCICREMA - LT200	/
51	A5	1	LAVANDINO A DUE ANTE SCORREVOLI	1,20*0,71*0,85
52	A6	1	TAVOLO IN ACCIAIO SU RUOTE GIREVOLI CON 3 TRAMOGGE, 1 CASSETTO E DUE ANTE	2,40*0,80*0,85
53	A7	1	TAVOLO PORTAPASTE IN ACCIAIO SU RUOTE CON BORDATURA LATERALE E RIPIANO A VISTA	2,50*0,90*1,12
54	A8	1	TAVOLO IN ACCIAIO SU RUOTE CON DUE RIPIANI	2,32*0,70*0,92
55	A9	1	TAVOLO SENZA RUOTE CON RIPIANO A VISTA E N° 2 CASSETTI	4,00*1,20*0,88
56	A10	1	SFOGLIATRICE MOD. SF 1600 L - CR	0,60*1,20
57	A11	1	TAVOLO IN ACCIAIO CON 27 CASSETTI E 4 VANI SCORREVOLI	4,00*1,40*0,90
58	A12	1	LINEA CORNETTI AUT. CON CALIBRATORE- TAGLIERINA- ALLUNGATRICE- FARCITRICE- SFOGLIATRICE- TAPPETI 64SCORREVOLI	14 MTL -
59	A13	1	SFOGLIATRICE AUTOMATICA “ROLLFIX 600"CON NASTRO BILATERE	LUNGHEZZA 4,15
60	A14	1	BASE IN ACCIAIO SU RUOTE A DUE ANTE CON RIPIANO	0,77*0,61*0,82
61	A15	1	SFOGLIATRICE RUNNER M8	0,83*2,00
62	A16	1	SFOGLIATRICE	3,50*0,80
63	A17	1	TAVOLO IN ACCIAIO SU RUOTE	1,40*0,70*0,85
64	A18	1	IMPIANTO RDV 42.48.27/ PLX-B94	4,80*4,80*2,80
65	A19	2	CELLA FERMA LIEVITAZIONE	2,92*4,14*2,52
66	A20	1	TAVOLO ACCIAIO CON 4 TRAMOGGE, 2 ANTE, 1 CASSETTO, ANTE PICCOLI + 4 ANTE SCORREVOLI	4,00*1,40*0,85
67	A21	1	TAVOLO ACCIAIO 28 CASSETTI E 4 ANTE SCORREVOLI	4,00*1,40*0,85
68	A22	1	IMPASTATRICE ROVESCIABILE SPR300	/
69	A23	1	CARRELLO BASE IN ACCIAIO AD UN'ANTA BATTENTE SU RUOTE PORTABILANCIA ELETTRONICA "ELETTRONIC BALANCE"	0,50*0,70*0,87

70	A24	1	IMPASTATRICE A BRACCIA TUFFANTE	/
71	A25	1	IMPASTATRICE A BRACCIA TUFFANTE 80	/
72	A26	5	TAVOLO IN ACCIAIO SU RUOTE CON RIPIANI A BARRE	0,75*0,54*0,80
73	A27	1	ARMADIO GOCCIOLATOIO IN ACCIAIO AD UN'ANTA	0,71*0,71*1,93
74	A28	1	LAVELLO IN ACCIAIO MONO POZZO A DUE ANTE	1,20*0,70*0,85
75	A29	2	ARMADIETTO PORTASCOPE BLU/GRIGIO A DUE ANTE SU RUOTE	0,65*0,38*1,83
76	A30	1	SPEZZATRICE ARR. AUT. “DRA 3”	/
77	A31	1	SPEZZATRICE ESAGONALE NOVAPAN 37 DRA	/
78	A32	840	SCATOLE PER CORNETTI	/
79	A33	1	IMPASTATRICE A SPIRALE	/
80	A34	6	PIATTI A 36 IMPRONTE SPEZZA ARROTONDATRICE IN PVC	/
81	A35	1	REFRIGERATORE DOMIX 45	/
82	A36	1	BILANCIA BASCULANTE DA TAVOLO	/
83	A37	1	TAVOLINO ACCIAIO NO RUOTE	1,50*0,50*0,84
84	A38	1	CARRELLO ACCIAIO RUOTE GIREVOLI CON MANICO	1,55*0,55
85	A39	7	LAVELLI LAVAMANI	/
B. MAGAZZINO				
86	B1	1	CARRELLO ELEVATORE GX12/25 KG.1200 ALZ.2500MM	
87	B2	1	CELLA FRIGO - MOD. ISLANDA	2,15*3,03*2,40
88	B3	1	CELLA FRIGO	3,75*2,54*2,50
89	B4	1	CUOCICREMA LT 150	/
90	B5	1	MACCHINA PULIZIA A VAPORE CLEAN VAPOR 380 4500W 16 SPAZZOLINI	/
91	B6	1	CARRELLO E519 RX	/
92	B7	1	SCAFFALE ACCIAIO 6 RIPIANI	2,46*0,60*2,50
93	B8	8	SCAFFALTATURE PORTATA KG 3.780 IN METALLO CON RIPIANI	2,90*1,00*2,93
94	B9	1	SCAFFALE ACCIAIO 6 PIANI	1,20*0,46*1,77
95	B10	1	ARMADIO ACCIAIO 2 ANTE	1,00*0,45*1,98
96	B11	1	CARRELLO PORTABOMBOLE BLU	/
97	B12	1	ARMADIO COL.NERO	1,00*0,45*1,98
98	B13	1	TRANSPALLET A MANO	/
C. CONFEZIONAMENTO				
99	C1	1	FORNO A TAPPETO PIZZE	/
100	C2	1	CELLA FRIGORIFERA CON PEDANE SCHIVOLO	5,84*2,65*2,70
101	C3	1	CELLA FRIGO	4,54*2,53*2,50
102	C4	1	KOMA VARIOTHERM RKVC 6P 3H3	2,77*1,04*1,92
103	C5	1	TRITACARNE ELETTRICO 3 SPADE COMPLETO INOX	/
104	C6	1	LAVABO A 2 POZZI CON RIPIANO A GIORNO	1,51*0,70*0,85
105	C7	7	TAVOLO IN ACCIAIO CON 2 RIPANI	1,98*0,94*0,80
106	C8	1	BANCO FRIGO/RIPIANO E RIALZO CON 2 ANTE E 1 CASSETTO	1,56*0,80*0,82
107	C9	1	AFFETTATRICE DA DIAM.35 MONOFASE CON AFFILALAMA – ARONA 350 VERT	/
108	C10	1	TAGLIERINA MOD. EURO PASSO LAME 12.5MM	/
109	C11	1	MACCHINA PER SANDWICH	/
110	C12	1	SOTTOVUOTO A CAMPANA	/
111	C13	1	TAVOLO IN ACCIAIO CON RIPIANO	2,40*0,80*,085
112	C14	1	PELAMELE ELETTRICO	/

113	C15	6	CARRELLO ACCIAIO SU RUOTE	1,80*0,80*0,83
114	C16	2	TAVOLO ACCIAIO CON RIPIANO	1,80*0,80*0,83
115	C17	1	TAVOLO IN ACCIAIO	4,00*1,40*0,85
116	C18	11	CARRELLI PORTA CONF. DOLCIARIE	0,80*0,60*2,00
D.PASTICCERIA				
117	D1	1	SCIOGLICIOCCOLATO A 4 VASCHETTE CON SPORTELLO	0,50*0,50*0,80
118	D2	2	DOSATRICE NEWBDOSIPLUS	/
119	D3	3	CONSERVATORE CP 40 MULTI	0,90*1,20*2,37
120	D4	1	ABBATTITORE IRINOX AD UN ANTA. HCMA 142/70 NEW CON PIEDI	0,84*1,02*1,81
121	D5	1	ARMADIO ACCIAIO PORTATEGLIE 1 ANTA	0,50*0,70*1,91
122	D6	1	ARMADIO ACCIAIO PORTATEGLIE 2 ANTE	1,00*0,71*0,84
123	D7	1	BANCO FRIGO A 2 ANTE CON VETRO	1,36*0,70*0,84
124	D8	1	PIASTRA INDUZIONE	/
125	D9	1	CUOCICREMA - MOD. KEL 60	0,66*0,68*1,05
126	D10	1	PENSILE ACCIAIO 2 ANTE	0,80*0,40*0,60
127	D11	1	TAVOLO IN ACCIAIO CON RIPIANO	4,00*1,40*0,91
128	D12	1	TAVOLO ACCIAIO CON RIPIANO E 4 CASSETTI	3,00*1,40*0,80
129	D13	1	PLANETARIA LT.40	/
130	D14	1	IMPASTATRICE PLANETARIA	/
131	D15	1	IMPASTATRICE TUFFANTE IBT-120	/
132	D16	1	SFOGLIATRICE RUNNER M6	/
133	D17	1	TAVOLO CON 10 TRAMOGGE	4,00*0,90*0,90
134	D18	1	TAVOLO ACCIAIO SU RUOTE CON RIPIANO	1,40*0,70*0,85
135	D19	1	TAVOLO ACCIAIO SU RUOTE CON RIPIANO	0,80*0,60*0,85
136	D20	1	BILANCIA ELETTRONICA	/
137	D21	1	ARMADIO CON ANTA A BATT. IN ACCIAIO CON 4 RIPIANI CON VASSOIO DI RACCOLTA ACQUE	0,80*0,67*2,00
138	D22	1	ARMADIO COMBINATO CON 2 ANTE A BATTENTE	1,00*0,70*2,02
139	D30	1	RAFFINATRICE A 2 CILINDRI CON TRITURATORE R20	/
140	D31	3	BIDONI IN ACCIAIO INOX 50LT (1 ASSENTE IN RIPARAZIONE)	/
141	D32	1	STRUTTURA CON N.10 VASCHETTE PORTAGRANELLA COM 2 ANTE, 1 TRAMOGGIA E 4 CASSETTI	
142	D33	2	CIOCCOLATIERE A FUSIONE	/
143	D34	1	FORNO A MICROONDE	/
144	D35	1	MINI PLANETARIA	/
145	D36	1	TAVOLO ACCIAIO CON RIPIANO	1,20*0,70*0,85
146	D37	1	ARMADIO ACCIAIO ANTE SCORREVOLI	1,20*0,70*2,00
147	D38	1	TAVOLO IN ACCIAIO CON PORTE SCORREVOLI E CASSETTI	4,00*1,40*0,92
148	D39	1	CELLA TSE TS297157 400.415/3/50 2P STD FERMALIEVITAZIONE CONTROLLATA	0,94*1,16*2,81
149	D40	1	CELLA FRIGORIFERA	4,28*1,56*2,41
150	D41	1	ARMADIO IN ACCIAIO CON 2 ANTE SCORREVOLI	1,00*0,51*1,92
151	D42	1	CELLA FRIGO 0°C- 4°C	2,15*3,03*2,40
152	D43	2	CARRELLI PORTATEGLIE IN TUBULARE INOX	0,42*0,38*1,75
153	D44	1	SCAFFALE ACCIAIO 6 RIPIANI	1,69*0,54*2,00
154	D45	1	PORTAUTENSILI/ACCESSORI IN ACCIAIO SU RUOTE	2,06*1,66
155	D46	1	TAVOLO SU RUOTE	0,40*0,48*0,87

E. FORNI E FRIGGITRICI				
156	E1	1	FORNO 65/G ES 380 SERIAL 01 A 316 FORNO 65/G ES 380 SERIAL 01 A 317 COMPLETI DI BRUCIATORI	ROTOR 6585/G DK
157	E2	1	FORNO RSX6080G ACTIVE FORNO RSX6080G ACTIVE 400-415/50 COMPLETO DI BRUCIATORI	ROTOR 6080/G
158	E3	2	CAPPA DA ASPIRAZIONE CENTRALE SOSPESA	3,60*1,80
159	E4	1	CAPPA DI ASPIRIRAZIONE CENTRALE SOSPESA	2,40*1,30
160	E5	1	IMPIANTO ASPIRAZIONE FUMI TUBI METALLICI PER CAPPE	
161	E6	1	CAPPA SNACK CON ASPIRATORE INCORPORATO INOX 18/10	1,20*0,8*0,50
162	E7	2	FRIGGITRICE	/
163	E8	1	TAVOLO IN ACCIAIO SU RUOTE CON RIPIANO	1,40*0,70*0,85
164	E9	1	CAPPA ASPIRAZIONE SU FRIGGITRICI	3,01*1,30
165	E10	1	TAVOLO IN ACCIAIO CON RUOTE E RIPIANI A VISTA	2,50*0,80*0,90
166	E11	1	FORNELLO A GAS 3 FUOCHI CON COPERCHIO	1,04*0,45*0,83
167	E12	12	PORTACARTA A STRAPPO PENSILE	/
168	E13	1	BASE ACCIAIO CON RIPIANO SU RUOTE CON ALZATA	2,00*0,71*0,85
169	E14	1	TAVOLINO ACCIAIO SU RUOTE CON RIPIANO E ALZATA	2,00*0,71*0,85
170	E15	4	LAVANDINO IN ACCIAIO CON RIPIANO	0,7*0,7*0,83
171	E16	2	DOSATRICE DA TAVOLO PNEUMATICA DA 3 A 60GR COMPLETO DI BANCO	
172	E17	2	DOSATRICE PNEUMATICA COMPLETO DI BANCO	/
F. CARICO SCARICO				
173	F1	1	SCAFFALE 6 RIPIANI	1,04*0,60*2,58
174	F2	1	SCAFF. MODULARE A 5 RIPIANI CON VANO GIORNO	4,13*2,98*0,75
175	F3	100	FORME TORTA POLISTIROLO VARIE DIMENSIONI	/
176	F4	15	PORTA TORTA LEGNO VARIE MISURE	/
177	F5	3	CASSA ISOTERMICA LUCCI N.	/
R. RISTORO E SPOGLIATOI				
178	R1	18	SEDIE FISSE BLU AVIO +N.2 TAVOLI MENSA	TAVOLI 1,80*0,80*0,76
179	R2	2	CESTINI PORTARIFIUTI ACCIAIO E PLASTICA	/
180	R3	1	OROLOGIO CIRCOLARE “MARCAFÈ”	/
181	R4	1	QUADRO ARGENTO RAFFIGURANTE MADONNA	/
182	R5	2	ASCIUGAMANI ELETTRICO A MURO [1 SPOG. DONNE- 1 SPOGL. UOMINI]	/
183	R6	2	ARMADIETTI [13 SPOGL. DONNE- 12 SPOGL. UOMINI]	/
184	R7	2	PANCHINE IN ACCIAIO BLU	1,00*0,40*0,45
185	R8	2	DISPENSER SAPONE E SPECCHIO [1 SPOG. DONNE- 1 SPOGL. UOMINI]	/
186	R9	1	CASSETTA P.S. A MURO ACCIAIO	0,40*0,50*0,42
187	R10	1	ARMADIO METALLO L ANTE	1,00*0,45*0,80
188	R11	1	ARMADIO METALLO	0,78*0,35*1,80
PRIMO PIANO: UFFICIO E ABITAZIONE				
189	UFF 1	2	POLTRONCINE IN PELLE	0,80*0,70*0,16
190	UFF 2	1	SCRIVANIA LEGNO DI CILIEGIO	2,32*1,05*0,73

191	UFF 3	1	BASE 3 CASSETTI + 1 ANTA IN LEGNO	0,90*0,50*0,60
192	UFF 4	1	MOBILE LIBRERIA 5 ANTE BASSE + 2 ALTE LEGNO E ALLUMINIO (2,70*0,47*0,87 (VANO INFERIORE) 0,90*0,47*1,26 (VANO SUPERIORE)	
193	UFF 5	1	1 MOBILE LEGNO 4 ANTE + 3 CASSETTI IN LEGNO	2,25*0,46*0,72
194	UFF 6	1	STAMPANTE EPSON AL-M200	/
195	UFF 7	1	MONITOR “PHILLIPS” TASTIERA ACER / STAMPANTE BROTTUR + FAX “HP”	/
196	UFF 8	1	POLTRONA IN STOFFA SCHIENALE ALTO E BRACCIOLI SU RUOTE	/
197	UFF 9	2	POLTRONCINE STOFFA BASSE CON BRACCIOLI SU RUOTE	/
198	UFF 10	11	QUADRI DI VARIE DIMENSIONI	/
199	UFF 11	1	CASSAFORTE A TERRA	0,70*0,58*1,00
200	UFF 12	1	APPENDIABITI VERTICALE CON SPECCHIO	0,35*0,35*1,90
201	AB1	1	MOBILE 2 CASSETTI IN LEGNO	0,90*0,60*0,91
202	AB2	1	CONGELATORE A POZZO “WHIRLPOOL”	0,57*0,60*0,88
203	AB3	1	TAVOLINO DI LEGNO+ SEDIE IN LEGNO	1,70*0,95*0,74
204	AB4	1	MOBILE ANTICO	1,58*0,58*0,96
205	AB5	1	DIVANO “L” ROVINATO IN STOFFA	2,40*2,10
206	AB6	1	VETRINA PENSILE AD ANTE VETRO E LEGNO	1,30*0,40*1,30
207	AB7	1	LIBRERIA GIORNO PORTATA PENSILE	1,80*0,38*1,90
208	AB8	1	LIBRERIA AD ANGOLO	1,05*0,95*2,28
209	AB9	1	MOBILE BASE	2,20*0,43*0,78
210	AB10	1	TV SAMSUNG CRYSTAL UHD 55’	2,20*0,43*0,78
211	AB11	1	CUCINA COMPONIBILE BIANCO E NERO	4,20*1,20
212	AB12	1	MOBILE LAVABO BAGNO CON SPECCHIO 2 ARMADI CONTENITORE	0,40*0,32*1,92
213	AB13	1	ARMADIO A MURO ALLUMINIO E NERO	3,20*0,65*2,60
214	AB14	1	SCARPIERA NERA	0,80*0,30*1,40
215	AB15	1	LAVATRICE E ASCIUGATRICE “MIELE”	/
216	AB16	1	CAMERETTA 2 LETTI SINGOLI + PARETE ATTREZZATA	1,60*0,90*2,00
217	AB17	1	CASSETTIERA FERRO GRIGIA	0,41*0,55*0,60
218	AB18	1	MOBILE PORTA SCHERMO	0,60*0,50*0,70
219	AB19	1	TV	0,73*0,42
220	AB20	1	ARMADIO LEGNO BLU E CREMA 4 ANTE + 4 CASSETTI E VANO GIORNO	2,30*1,10*2,30
221	AB21	1	SCRITTOIO CON PARETE ATTREZZATA	1,30*2,00

222	AB22	1	SEDIA NERA	/
223	AB23	1	LETTO MATRIMONIALE “L” COMODINO + MOBILE NERO A 6 CASSETTI BASE	1,60*0,52*0,58
224	AB24	1	LAMPADA DA TERRA NERA VETRO E ACCIAIO	/
225	AB25	1	TV PANASONIC	/
ES.ESTERNO				
226	ES1	1	GRUPPO ELETTROGENO GSW 150	/
227	ES2	1	SERBATOIO TANK FUEL DA LT5000 + TETTOIA	/
228	ES3	1	COMPRESSORE “FINI”	/
229	ES4	1	IDROPULITRICE NUOVA KFCLS+CIS 10.22	/
230	ES5	2	VASCHE ACCIAIO PULIZIA CARRELLI	2,00*0,70*0,93
231	ES6	1	ALLOGGIAMENTO LAVABO DOPPIO INOX	3,20*0,70*0,85
CARRELLI E TEGLIE				
232	1	68	CARRELLI	1,80*0,60*0,80
		20	CARRELLI ROTOR	2,00*0,60*0,80
		10	CARRELLI PIZZE	/
233	2	1800	TEGLIE DI VARIE MISURE	/
AUTOMEZZI				
234	1	1	FURGONE ISOTERM. TARGA FF928HS	/
235	2	1	FURGONE ISOTERM. TARGA GT335LE	/
236	3	1	FURGONE ISOTERM. TARGA GK500BG	/
237	4	1	FURGONE ISOTERM. TARGA GC950VD	/
238	5	1	FURGONE ISOTERM. TARGA GN369NG	/
239	6	1	FURGONE ISOTERM. TARGA GJ797GV	/
240	7	1	FURGONE ISOTERM. TARGA EV086DV	/
241	8	1	FURGONE ISOTERM. TARGA FR899JB	/

Il TUTTO DISTINTO PER OGNI SINGOLO BENE NELL’ ALLEGATO “C”
Con certificazioni e libretti caratteristiche di alcuni macchinari ALLEGATO “D”

E. METODO DI STIMA

In sede di stima, lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione del Metodo Comparativo o di mercato, basato sul confronto tra i beni considerati ed altri simili oggetto di commercializzazione o su offerte reperibili nei mercati di settore.
Il valore di mercato ottenuto da tale confronto viene adeguatamente aggiornato per tenere conto di fattori quali: utilizzabilità produttiva, appetibilità commerciale, deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, stato di manutenzione, stato di conservazione, l’eventuale necessità di adeguamento alle normative vigenti di sicurezza, tecniche e simili, l’eventuale presenza o assenza di certificazioni e/o omologazioni, l’eventuale necessità di oggettive riparazioni.
La valutazione dei beni è stata inoltre effettuata sulla base dell’ispezione visiva in condizioni statiche, senza effettuare prove funzionali sui macchinari e/o apparecchiature, in grado di attestarne la corretta funzionalità.

Si rileva che l'intera azienda allo stato attuale è in esercizio in base al CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA, alla società "**********" P.I. ********** con sede in **********, che vi esercita la stessa attività che veniva esercitata dalla Soc. **********.
Ne deriva che, nella definizione del valore di mercato dei beni, **viene tenuto conto dell'assenza di garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento, integrità e conformità degli stessi**.
Ai fini valutativi, si è considerata, inoltre, la vetustà e la commerciabilità allo stato attuale, con particolare riferimento al segmento ed alla fase di mercato: recessione.
Per brevità espositiva, non vengono riportate tutte le ricerche di mercato relative ad ogni singolo bene, si indicano sommariamente le fonti da cui si è attinto:

- Listini Prezzi ufficiali dei singoli produttori, ove disponibili;
- Annunci di vendita di riviste, giornali e siti internet di settore;
- Stime e Vendite di beni similari in altre procedure concorsuali e/o esecutive
- Principali rivenditori del settore
- Offerte di vendita da società e privati.

Più in dettaglio i criteri di stima adottati per le diverse categorie merceologiche inventariate sono le seguenti:

A) CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE ARREDI, COMPLEMENTI e MACCHINE PER UFFICIO

Il valore di stima è stato determinato mediante applicazione di coefficienti correttivi ai valori derivanti dalle seguenti metodologie di indagine (criteri):

- costo storico del bene modificato in base ad un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione;
- eventuale prezzo di mercato del bene ricavabile da listini specifici;
- prezzo del bene nuovo moltiplicato per un coefficiente di ammortamento determinato dal D.M. 31.12.1988 e s.m.i.

B) CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE MACCHINARI e APPARECCHIATURE

Per la determinazione dei valori di stima di macchinari ed impianti periziati, sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- **prezzo di mercato** dell'usato ricavato da listini specifici in funzione dell'anno di acquisto e dello stato di funzionamento e manutenzione del macchinario o impianto;
- **valore residuo** in funzione del prezzo di acquisto o del costo di fabbricazione tenuto conto degli ammortamenti normali:

$$V_r = V_s \times D_r / D_t$$

Dove:
V_r = valore residuo
V_s = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione
D_t = durata totale di utilizzazione
D_r = durata residua di utilizzazione
Per quel che riguarda la **durata totale** di utilizzo si farà riferimento ai coefficienti di ammortamento determinati dal Ministero delle Finanze con D.M. 31 dicembre 1988 e successive integrazioni (*Coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni*).

- **valore del costo di riproduzione** inteso come costo di sostituzione immediata, tenuto conto del minor valore dei macchinari stimati, calcolato secondo la loro età, il loro stato e la loro probabile durata residua di utilizzazione:

$$V_{Cr} = C_f \times \left(1 + \frac{1}{f}\right) \times \frac{V_r}{V_u}$$

Dove:

V_{Cr} = valore del costo di riproduzione

C_f = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione

V_u = vita utile di utilizzazione

V_r = vita residua di utilizzazione

f = fattore di maggiorazione dei costi intervenuto tra l'anno di acquisto e l'anno di valutazione, espresso in percentuale.

ASSUNZIONI DI STIMA

I valori derivano dall'applicazione dei criteri sopra esposti per le varie categorie di beni considerati.
Sono state omesse per brevità tutte le elaborazioni numeriche.
Per una migliore comprensione e condivisione dei valori di stima attribuiti, considerando che:

- Dal 21 settembre 1996 (dal 01 gennaio 2005 in Europa) la commercializzazione di macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE, successivamente riunite nella Direttiva 98/37/CE, concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine) ad oggi abrogato e sostituito dal D.Lgs n.17 del 27.01.2010 che recepisce la nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE;
- Le macchine immesse sul mercato antecedentemente a questa data non sono marcate CE;

Le schede dei beni mobili elencati ed appartenenti a questa categoria, evidenziano se il macchinario sia o meno marcato CE.
Di conseguenza il macchinario NON MARCATO "CE" risulta più vetusto ed obsoleto (non meno di 14 anni) e richiederebbe, per una nuova commercializzazione, adeguamenti alle normative di sicurezza che sotto l'aspetto economico risulterebbero onerosi.

Infatti, il D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 all'art. 70 – comma 2 prescrive che le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di cui al comma 1 (N.D.R.: per le macchine Direttiva Macchine), e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V del medesimo decreto.
Le indicazioni per l'adeguamento in sicurezza dei macchinari non sono incluse nella presente perizia di stima, esulando tale aspetto dall'incarico ricevuto.

Per tali ragioni, la stima, come precedentemente indicato, è effettuata con esplicita indicazione di: assenza di garanzia di vizi, difetti di qualsiasi genere, mancanza di certificazioni tecniche e conformità alle normative di settore, per mancato funzionamento, nello stato di fatto in cui si trovano.

Le valutazioni sono effettuate considerando altresì l'incidenza di eventuali costi di disinstallazione, smantellamento, smontaggio, carico, trasposto ed eventuale stoccaggio che, per talune categorie di beni risulta particolarmente incisivo.

I valori di **vita utile** per le tipologie di macchine ed attrezzature riportate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	**VITA UTILE**
MOBILI E ARREDI	3-5 anni
MACCHINARI E ATTREZZATURE E ACCESSORI VARI	5-7 anni
AUTOMEZZI	5-7 anni

Oltre il termine di vita utile, ed in assenza di Marchiatura CE, per le categorie di beni di cui la normativa tecnica ne impone il possedimento, il bene verrà valutato in termini di valore di recupero, direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Se è ancora in grado di funzionare, il bene potrà avere un valore residuo maggiore del valore di recupero.

Alla luce delle considerazioni appena esposte, nel paragrafo successivo verranno indicate le valutazioni economiche attribuibili ai singoli beni, ad esclusione dei beni dichiarati o contrassegnati come beni di altra proprietà.

F. VALUTAZIONE

Vista la natura dei beni oggetto di stima, analizzate le caratteristiche dei singoli beni ed il loro stato manutentivo, tenuto conto dell'omogeneità dei beni cui sono destinati, del funzionamento, della presenza/mancanza di certificazione CE e di conformità alla vigente normativa ed in materia di sicurezza, dell'obsolescenza e dell'appetibilità commerciale degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, ma distinto per singolo reparto come qui di seguito:

LOTTO UNICO –
MACCHINARI, ARREDI, ATTREZZATURE, VARI REPARTI E AUTOMEZZI

N	DESCRIZIONE	Stima
1	Uffici Piano terra	3.220,00 €
2	Locale ingresso vano scale piano terra	870,00 €
3	Bagno piano terra per uffici	60,00 €
4	Laboratorio reparto cornetteria	35.690,00 €
5	Locale magazzino	3.620,00 €
6	Locale confezionamento	6.990,00 €
7	Laboratorio pasticceria	19.065,00 €
8	Reparto forni e friggitrici	11.627,50 €
9	Zona carico e scarico	825,00 €
10	Locali ristoro e spogliatoi uomini e donne	1.330,00 €
11	Uffici e abitazione piano primo	8.180,00 €
12	Esterno	5.950,00 €
13	Carrelli e teglie	3.360,00 €
14	Atomezzi Furgone Targa ********** € 6.000,00 Furgone Targa ********** € 26.000,00 Furgone Targa ********** € 15.000,00 Furgone Targa ********** € 6.000,00 Furgone Targa ********** € 8.000,00 Furgone Targa ********** € 22.500,00 Furgone Targa ********** € 5.500,00 Furgone Targa ********** € 11.000,00	100.000,00 €
15	Impianto di allarme	3.500,00 €
16	Cancelli elettrici comandi a distanza	6.500,00 €
17	Bene immateriale marchio Dulcora	6.200,00 €

TOTALE in cifra tonda € 217.000,00

Si precisa che le valutazioni di cui sopra sono state determinate considerando anche i seguenti fattori:

- assenza di garanzia per vizi occulti e difetti di funzionamento;
- spese di carico e trasporto;
- assenza o necessità di certificazioni e collaudi per vari macchinari e attrezzature;

Il tutto con riferimento all'**Allegata Documentazione Fotografica.**

È doveroso precisare, che data la natura dei beni, viste le caratteristiche di installazione all'interno dei locali, che ne rendono in gran parte difficoltoso ed oneroso il loro asporto e movimentazione, dato atto della loro vetusta ed del loro livello di manutenzione, è auspicabile ove possibile, una vendita *"in blocco"*, eventualmente anche congiuntamente all'immobile, al fine di ridurre eventuali costi di smantellamento,

disinstallazione movimentazione ed eventuale custodia c/o altri locali, che potrebbero scongiurare l'interessamento di taluni potenziali acquirenti.

VALORE DI VENDITA FORZATA

A partire dai valori di Stima, precedentemente descritti, del LOTTO in procedura, è possibile determinare i valori proposti per la vendita[1] considerando un deprezzamento di circa il 10% per tenere in considerazione i fattori negativi incidenti nella procedura giudiziaria.

Valore complessivo di Vendita Forzata (proposto per la vendita):

$$V_{VF} = V_M \times f_{VF} = 217.000{,}00\ € \times 90\% = \textbf{€ 195.300,00 in c.t.}$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 25.03.2026

Il Coadiutore Tecnico
Geom. Osvaldo Reginelli



[1] *C.d. "Forced Value":"Importo che si può ragionevolmente ricavare nella vendita di un bene entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"* e che dunque rispetti i tempi di una procedura giudiziaria, considerando anche eventuali ulteriori spese per mancata vendita in tempi sufficientemente rapidi (ulteriore deperimento, disinstallazione, smantellamento, smontaggio, carico, trasposto ed eventuale stoccaggio,…)