

TRIBUNALE DI MATERA

Sezione Fallimentare

Fallimento

Sentenza N. 9/2016

RELAZIONE PERITALE

"Stima del più probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare, dei macchinari, delle apparecchiature e delle attrezzature minute al 8 luglio 2016"

Giudice Delegato:

Dott. Antonello Vitale

Curatore:

Avv. Alessandro Calò

Perito Estimatore:

Arch. Gaspare Buonsanti



Sommar

1. Premessa	3
2. Finalità della valutazione	3
3. Attività preliminari.....	3
4. Descrizione dell'Azienda.....	4
5. Quadro sintetico dei beni immobili da periziare	5
6. Quadro sintetico dei beni mobili da periziare	6
7. Criteri di valutazione	7
8. Stima degli immobili. Definizione delle quantità, SuL, SCV	8
9. Valutazione del patrimonio immobiliare.....	9
BLOCCO A	10
BLOCCO B	12
BLOCCO C	16
BLOCCO D	18
BLOCCO E	21
10. Valore di mercato complessivo immobili	23
11. Valutazione dei beni mobili	24
MACCHINARI ED APPARECCHIATURE	25
ATTREZZATURE VARIE E MINUTE	27
AUTOVEETTURE, MOTOVEICOLI E SIMILI	30
12. Valutazione delle scorte di magazzino	31
13. Stima delle scorte	33
14. Conclusioni	34
VERBALE DI ASSEVERAMENTO	35
15. Elenco allegati.....	36





1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Gaspare Buonsanti, nato a Matera (MT) il 30 Ottobre 1966 ed ivi residente alla Via Ugo La Malfa, 48 – Codice Fiscale: BNS GPR 66R30 F052W, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Matera con il numero 519, domiciliato nel proprio studio sito in Matera alla Via Ugo La Malfa, 48, ha ricevuto in data 5 luglio 2016 formale incarico, dall'Avv. Alessandro Calò con studio in Altamura (BA) al Viale Regina Margherita civ. 96 - nominato curatore del fallimento della Società [REDACTED] con sede in Irsina (MT) alla Via 1^ Traversa G. Galilei snc, di redigere l'inventario dei beni immobili e mobili patrimoniali della Società di cui sopra e di quantificare il più probabile valore di mercato ad oggi.

Nella predisposizione della perizia di valutazione il sottoscritto ha utilizzato sia la documentazione contabile ed amministrativa, inerente l'attività ricettivo-turistica della società [REDACTED] nonché le informazioni attinte dal Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Matera.

Oltre alla suddetta documentazione, lo scrivente si è avvalso di informazioni sulla Società oggetto di stima fornite dal curatore, nonché della documentazione della Società, messa a disposizione dal curatore fallimentare.

2. Finalità della valutazione

Nella presente perizia il sottoscritto espone il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni inventariati costituenti la dotazione di immobili, macchinari ed apparecchiature, attrezzature varie e minute, arredi e veicoli marcianti nonché mezzi d'opera necessarie allo svolgimento dell'attività svolta dalla [REDACTED] Irsina (MT).

Si ritiene opportuno proseguire ora nella valutazione dei beni patrimoniali, esponendo di seguito:

- Le attività preliminari compiute;
- I criteri di valutazione adottati;
- La descrizione dei beni e gli specifici criteri di valutazione applicati;
- Il valore attribuito a ciascuna categoria omogenea di beni.

3. Attività preliminari

E' opportuno precisare che la valutazione dei beni strumentali è avvenuta dopo aver compiuto i rilievi, assunto le informazioni ritenute opportune (raccolta dati di mercato mediante siti specializzati su internet, ecc.) e dopo aver eseguito la raccolta dei dati contabili

Studio tecnico Arch. Gaspare Buonsanti - Via Ugo La Malfa, 48 Matera - e.mail: gaspare.buonsanti@gmail.com





inerenti l'attività della Società fallita (fatture di acquisto, estratto dal libro dei beni ammortizzabili, etc.).

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto perito ha effettuato i sopralluoghi necessari, presso la struttura produttiva sita in Irsina (MT) nella Zona P.I.P. "Lotto D2", nei giorni 7 ed 8 luglio 2016, coadiuvato da un proprio collaboratore tecnico ed alla presenza della parte interessata, nella persona del Sig. [REDACTED] nonché del curatore fallimentare Avv. Alessandro Calò e da due sue collaboratrici.

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 08,00 e sono proseguite, senza discontinuità temporale, fino alle ore 17,30 del giorno 7 luglio e riprese l'indomani mattina, giorno 8 luglio alle ore 08,30 per terminare alle ore 13,30 dello stesso giorno.

Le operazioni eseguite durante i sopralluoghi sono state documentate mediante un servizio fotografico, le cui immagini in formato digitale sono allegate alla stessa perizia (Allegati da n. 1 a n. 6).

Tutti i cespiti patrimoniali inventariati sono stati opportunamente fotografati in formato digitale; in calce alla medesima relazione vengono allegati, divisi opportunamente per categorie di beni, una serie di tabelle riepilogative ed una serie di schede contenenti la descrizione del bene, le quantità misurate, raffrontate con le quantità indicate nei documenti contabili ed il valore stimato ad oggi.

4. Descrizione dell'Azienda

L'attività [REDACTED] nasce nel 1969 ad opera del [REDACTED] nell'ambito della metalmeccanica e solo successivamente si estende alla produzione di serramenti in PVC ed alluminio.

La Ditta ha per oggetto l'attività di COSTRUZIONI METALMECCANICHE, LA PRODUZIONE ED INSTALLAZIONE DI SERRAMENTI IN PVC ED ALLUMINIO, DI FACCIE CONTINUE E COPERTURE IN ALLUMINIO.

L'attività proseguirà negli anni novanta con l'introduzione nella compagine societaria dei tre figli di Antonio, i quali si ripartiranno le funzioni amministrative, tecniche e produttive.

Negli anni successivi le nuove generazioni convertiranno in parte l'attività spostando l'interesse dalle semplici carpenterie in metallo alla produzione di serramenti con materiali nuovi per l'epoca, quali l'alluminio ed il PVC.

L'attività, svolta inizialmente in un piccolo capannone con annessi uffici nel centro storico dell'abitato di Irsina, nelle vicinanze di Piazza A. Costa, si sposterà nei primi anni '90



Si giunge così nei primi mesi di quest'anno dapprima alla proposta di un concordato preventivo, finalizzato alla prosecuzione dell'attività e delle commesse, e poi all'inevitabile procedura fallimentare.





3)

4)

5)

6. Quadro sintetico dei beni mobili da periziare

Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, seppur molto limitato nell'area oggetto di perizia, che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione tra operati del settore ed interessati alla compra vendita di apparecchiature e macchinari molto specifici.

I macchinari sono stati acquistati in periodi differenti, a partire dagli anni ottanta e fino ai primi anni del 2000; alcuni di essi risalgono addirittura a periodi di fabbricazione antecedente il 1980. Lo stato di conservazione delle macchine è mediamente buono anche se alcune di esse sono di fatto state superate da apparecchiature di più recente tecnologia.

In linea di massima tutti i macchinari sono perfettamente funzionanti e risultano in discreto stato di manutenzione; per alcuni non è stato possibile individuare in maniera chiara e precisa l'anno di costruzione, ovvero la matricola e per molte di essi non è stato possibile trovare il libretto di uso e manutenzione. Il patrimonio mobiliare della Ditta è stato suddiviso in categorie omogenee differenti, secondo la nomenclatura utilizzata nel libro dei cespiti:

- 1) Impianti specifici e macchine operatrici (vedi Allegato 7)
- 2) Attrezzature varie e minute (vedi Allegato 8)
- 3) Autovetture, motoveicoli e simili (vedi Allegato 9)





Esso è stato schedato e raccolto in tre specifici allegati sopra riportati; ogni bene è stato codificato in maniera univoca ed ogni scheda è suddivisa in tre parti:

- a) La prima parte tabellare riporta i dati identificativi e più significativi del bene, il Costruttore, il modello e l'anno di fabbricazione, la matricola e la consistenza;
- b) La parte centrale è occupata da una raccolta di immagini del bene;
- c) La terza parte è relativa alla valutazione del bene, con indicazione del prezzo indicato al libro cespiti, il valore di mercato, eventualmente al netto dei costi per la messa in sicurezza e rispetto della normativa vigente in materia.

Ognuno dei tre allegati è completo di tabella riepilogativa che riporta i dati significativi dei beni e la **valutazione finale di stima**.

Per i veicoli, gli automezzi e le macchine mobili operatrici, si è usato il valore di mercato ovvero il presunto valore di realizzo sul mercato dell'usato. Tutti i veicoli si trovano in discreto stato di manutenzione e sono perfettamente viaggianti.

Per la macchina operatrice si è verificato il funzionamento ma non è stato possibile conoscere il numero delle ore di funzionamento.

7. Criteri di valutazione

Il criterio adottato, per la valutazione dei beni immobili e mobili dell'Azienda, si basa sul più probabile valore di mercato ottenibile in una libera contrattazione, se pur limitata dall'azione fallimentare in oggetto.

Al fine della valutazione dei soli beni immobili, considerata la quasi inesistenza di recenti compravendite di immobili, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è fatto riferimento alla Valutazione parametrica dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (Zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito del processo estimativo, le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima, per cui la valutazione finale spetta al tecnico professionista. Per la stima in oggetto si è fatto riferimento alle quotazioni, reperite sul sito ufficiale dell'Agenzia dell'Entrate, per il periodo: 2° Semestre 2015.





Per quanto attiene la valutazione dei macchinari e delle attrezzature minute, è stata effettuata la stima applicando come criterio il costo storico del bene modificato in base al deprezzamento che tiene conto della vetustà, della obsolescenza e dello stato di manutenzione.

Per la valutazione dei beni mobili registrati (autoveicoli e mezzi d'opera aziendali) si è usato il valore di mercato, ovvero il valore del presunto realizzo in una vendita dell'usato. Si è fatto riferimento ai dati presi dai rispettivi libretti di circolazione ed allo stato apparente di conservazione degli automezzi, nonché alle dichiarazioni del Sig. [REDACTED]

Per la valutazione dei macchinari e degli impianti periziati, si è tenuto conto del prezzo di mercato dell'usato, in funzione dell'anno di fabbricazione o dell'anno di acquisto, dello stato di funzionamento dichiarato, dello stato di manutenzione del macchinario o impianto e dell'eventuale onere per lo smontaggio o disinstallazione.

Tale prezzo, per i singoli macchinari univocamente individuati attraverso le targhe identificative documentate con foto ove presenti, tiene già conto dell'eventuale costo di ripristino, in particolare relativamente agli aspetti di antinfortunistica e sicurezza, finalizzato alla successiva messa in commercio ed utilizzo degli stessi.

Per la valutazione dei componenti a magazzino, durante i sopralluoghi è stata visionata e raccolta la documentazione relativa alle giacenze di magazzino merci e materie prime.

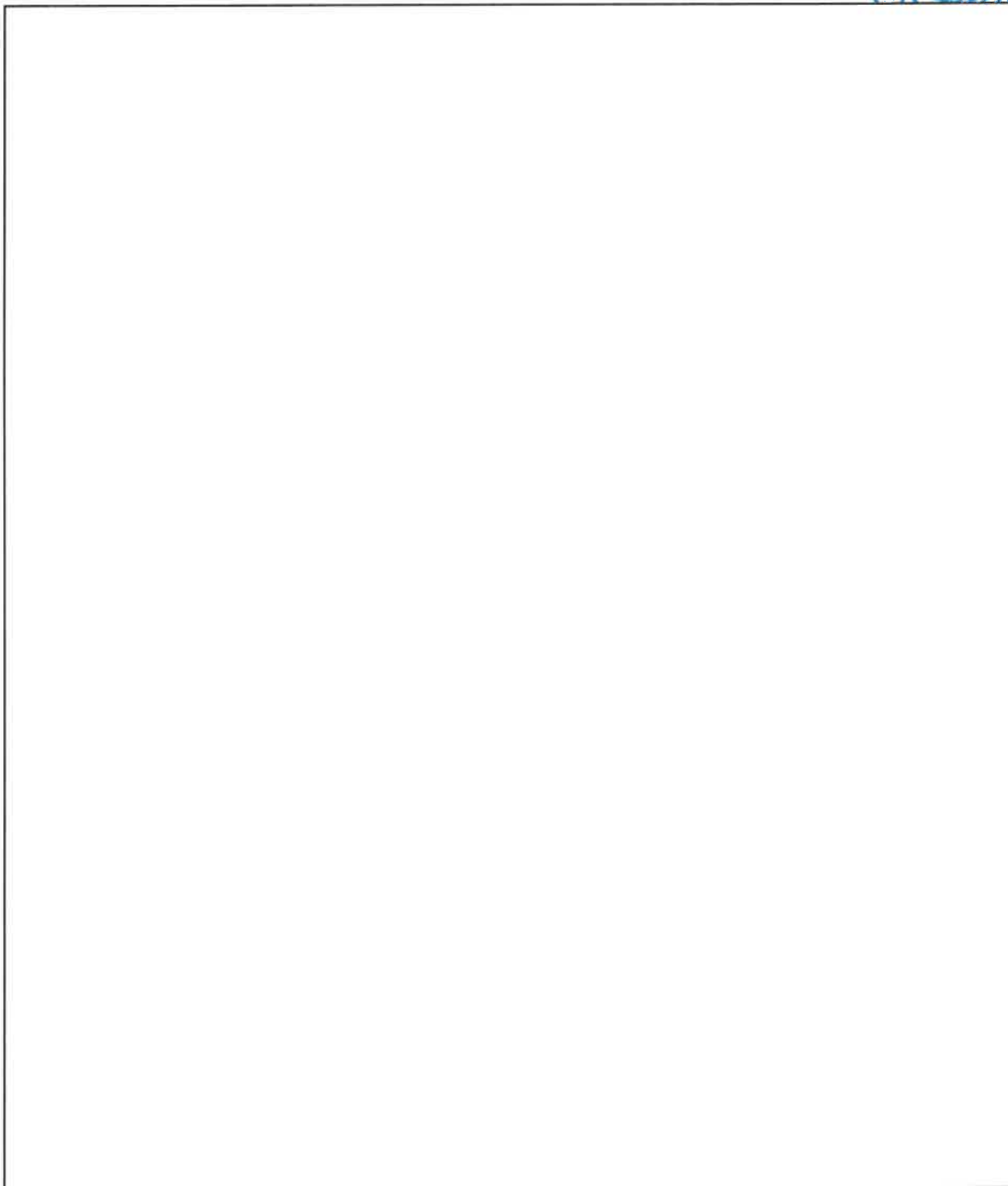
Dato l'elevato numero dei prodotti esistenti, è stata fatta una analisi statistica "A, B, C" per evidenziare gli articoli più rilevanti per valore globale, per quantità, esistenza e valore unitario, sugli oltre dichiarati 5.000 articoli presenti.

Sugli articoli più rilevanti per valore e quantità è stato anche fatto un controllo a campione delle giacenze a magazzino.

Sono state omesse per brevità tutte le elaborazioni numeriche.

8. Stima degli immobili. Definizione delle quantità, SuL, SCV



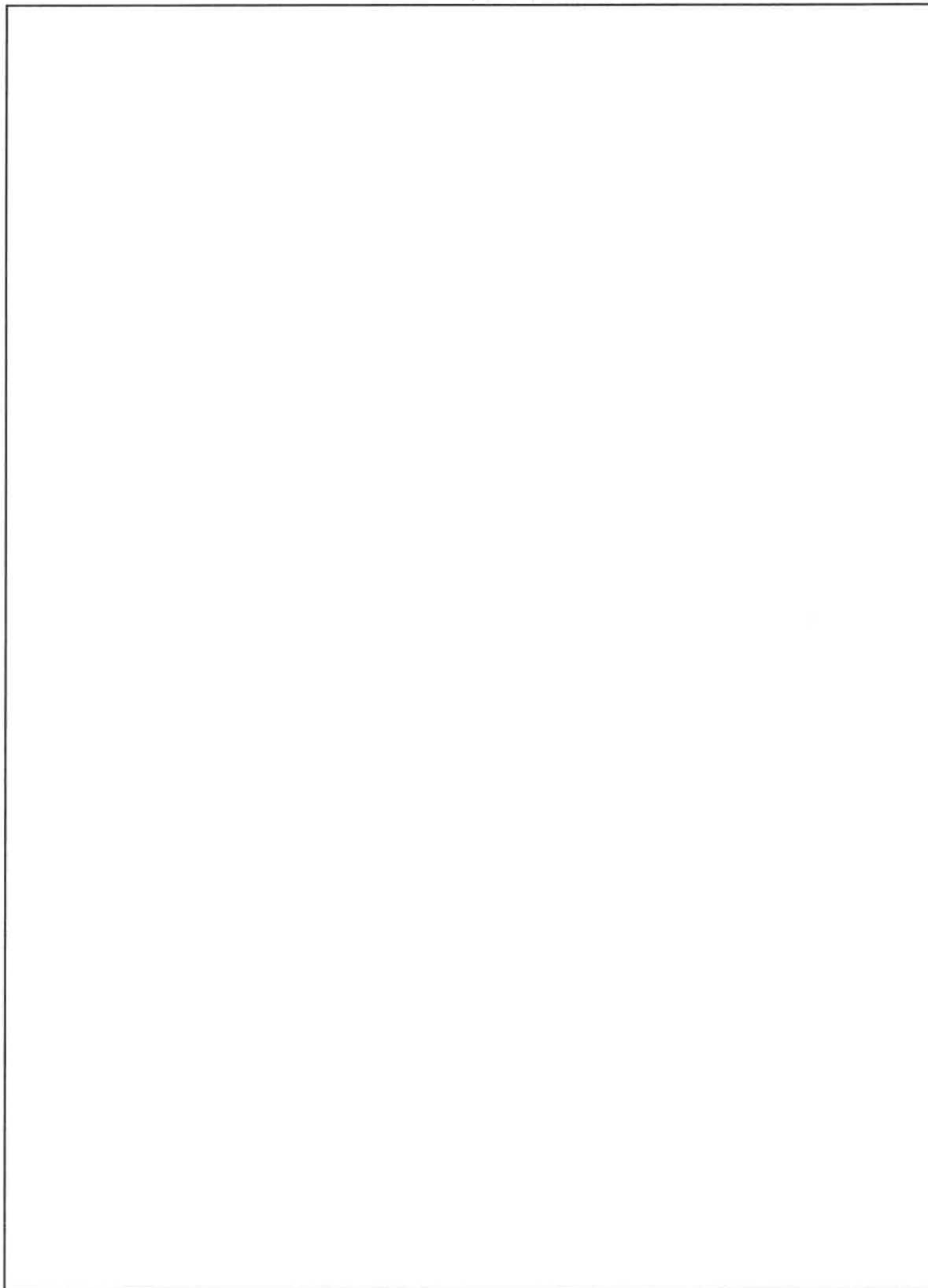


9. Valutazione del patrimonio immobiliare





BLOCCO A





L'involucro è completamente intonacato e tinteggiato con colori tenui, gli infissi esterni sono in PVC chiari e persiane avvolgibili; tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni sono in ceramica monocottura mentre il vano scala e l'androne di ingresso è pavimentato con lastre di granito. Tutti gli ambienti sono dotati di idonee aperture che consentono un ottimo rapporto di illuminazione ed areazione. L'impianto elettrico, idrico-termo-sanitario è in buono stato di manutenzione, anche se realizzati con normativa e tecnologie ormai desuete. La distribuzione degli spazi interni è meglio specificata nella tavola grafica e dalle schede fotografiche che compongono l'Allegato 1.

Nella sotto indicata tabella sono esplicitate le Superfici Commerciali Vendibili (SCV) con riferimento ai singoli ambienti posti ai diversi piani:

Scheda	Codice	Blocco Immobile	Nome blocco	Destinazione d'uso	Superfici Commerciale vendibile (mq)
1	A01	A	Abitazione anno 1970	Sistemazione esterna	18,50
2	A04			Ex uffici e sala esposizione	215,00
3	A02			Abitazione piano 1°	214,63
4	A02			Sottotetto abitazione piano 2°	53,75
5	A03			Deposito seminterrato	47,60
TOTALE BLOCCO A (SCV) mq.					549,48

Per quanto attiene il criterio di valutazione si è già anticipato che si è preso in riferimento i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, con utilizzo dei dati al 2° Semestre dell'anno 2015.



Banco dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: RUSSA

Localizzazione: Periferia 1 42P, 76P-RIONE BENEVENTO, VIA E' MAGGIORE, S.VIC. GIARDINO, R. BALDASSARRI, S. C. DI CORATO

Codice zona: D

Microzona: 2

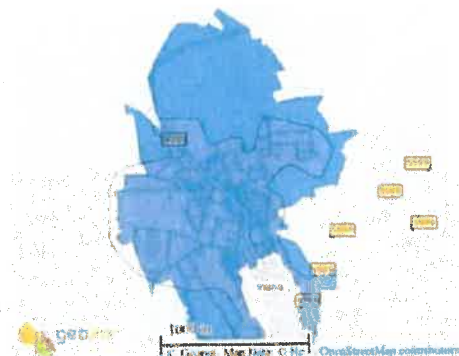
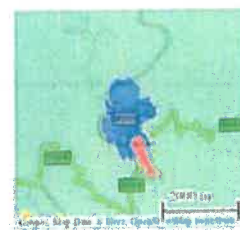
Tipologie prevalenti: Abitazioni di tipo economico

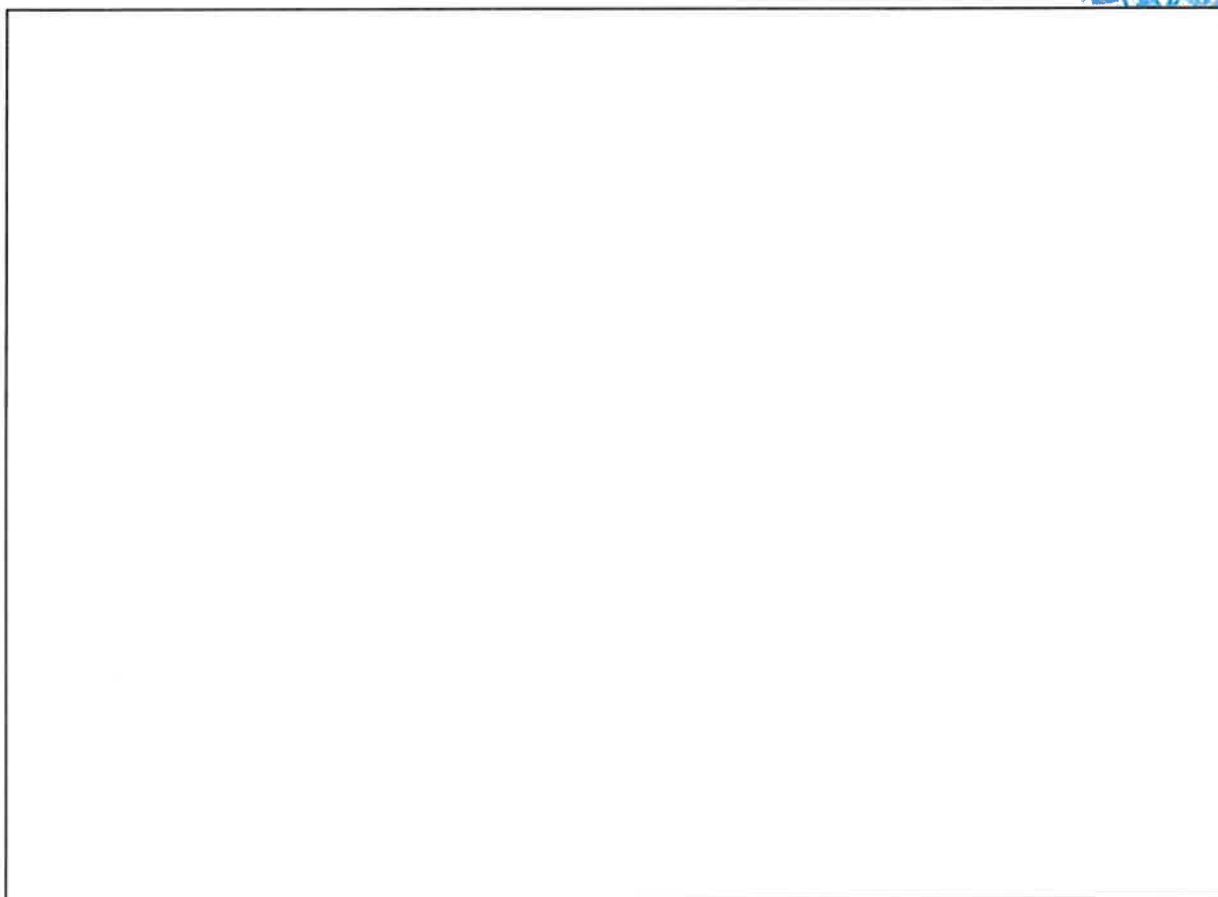
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	700	1	1,2	1,6	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	435	650	1	1,1	1,4	1
Autorimessa	Normale	250	350	1	1,1	1,5	1
Box	Normale	250	350	1	1	1,5	1

Stampa

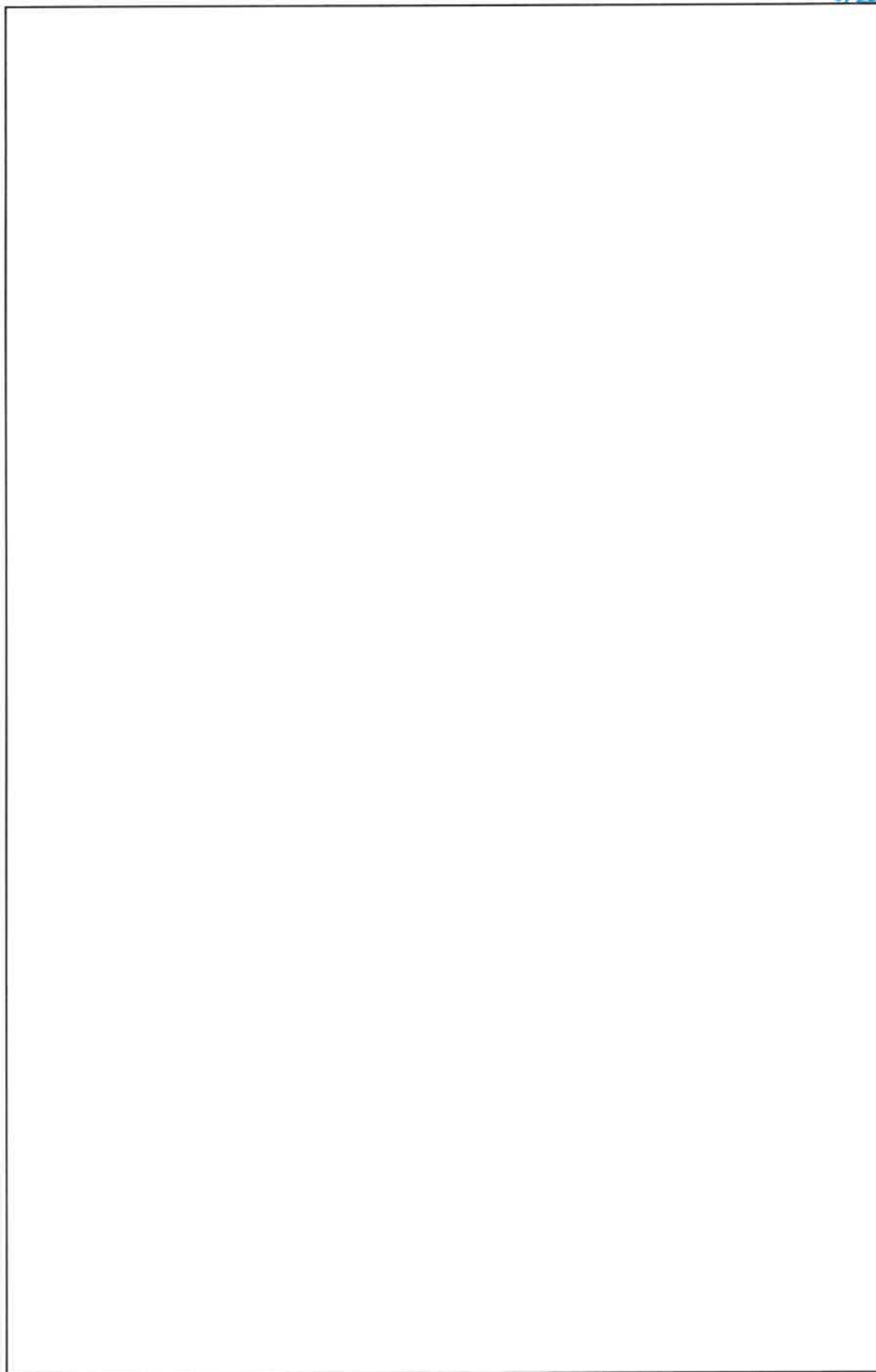
Spazio disponibile per annotazioni

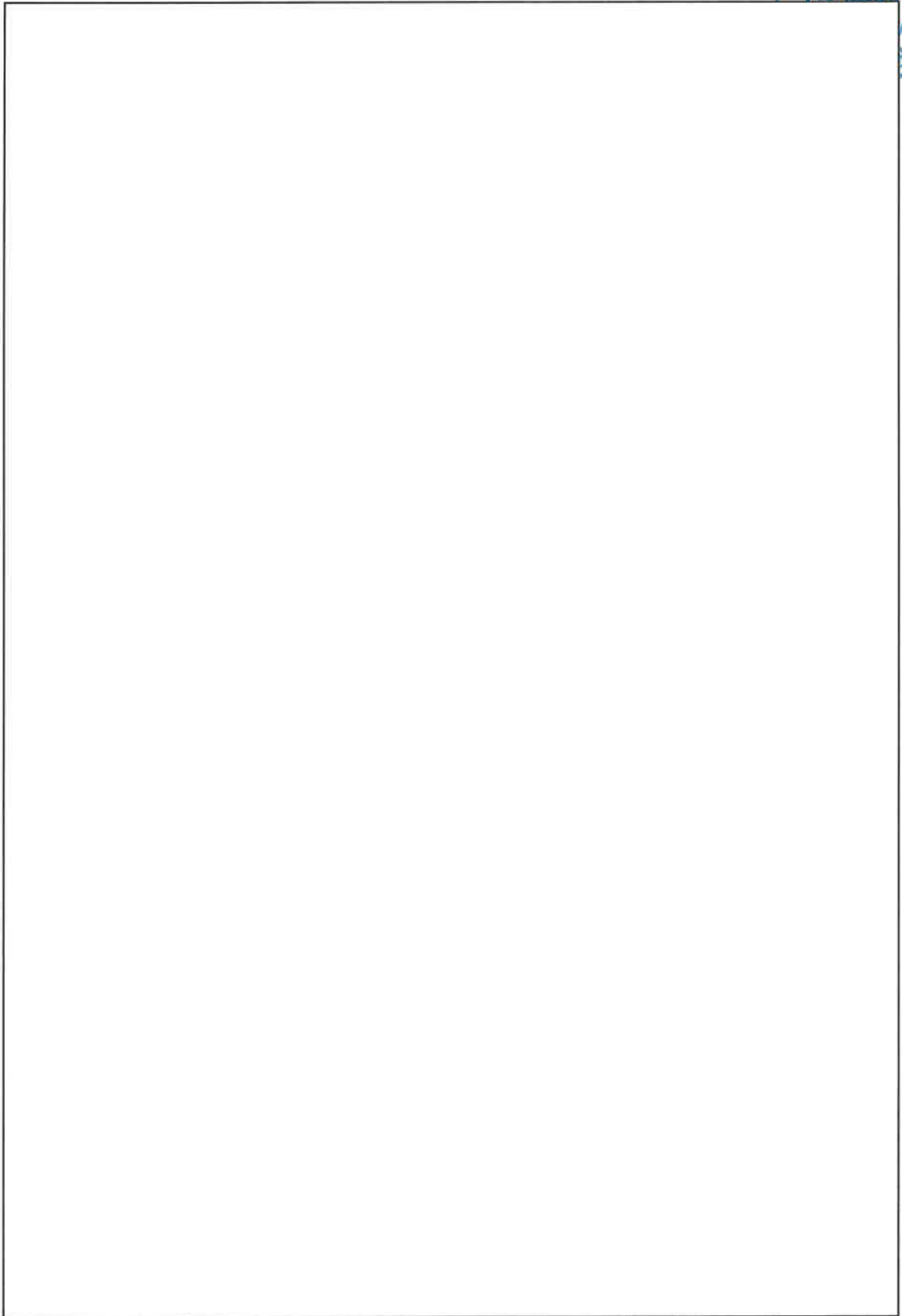


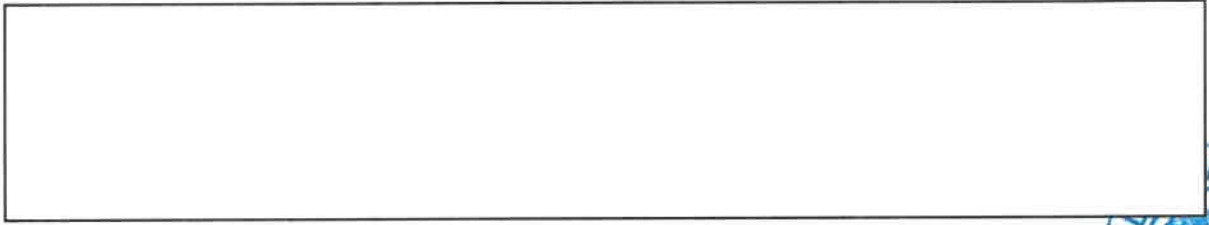


BLOCCO B

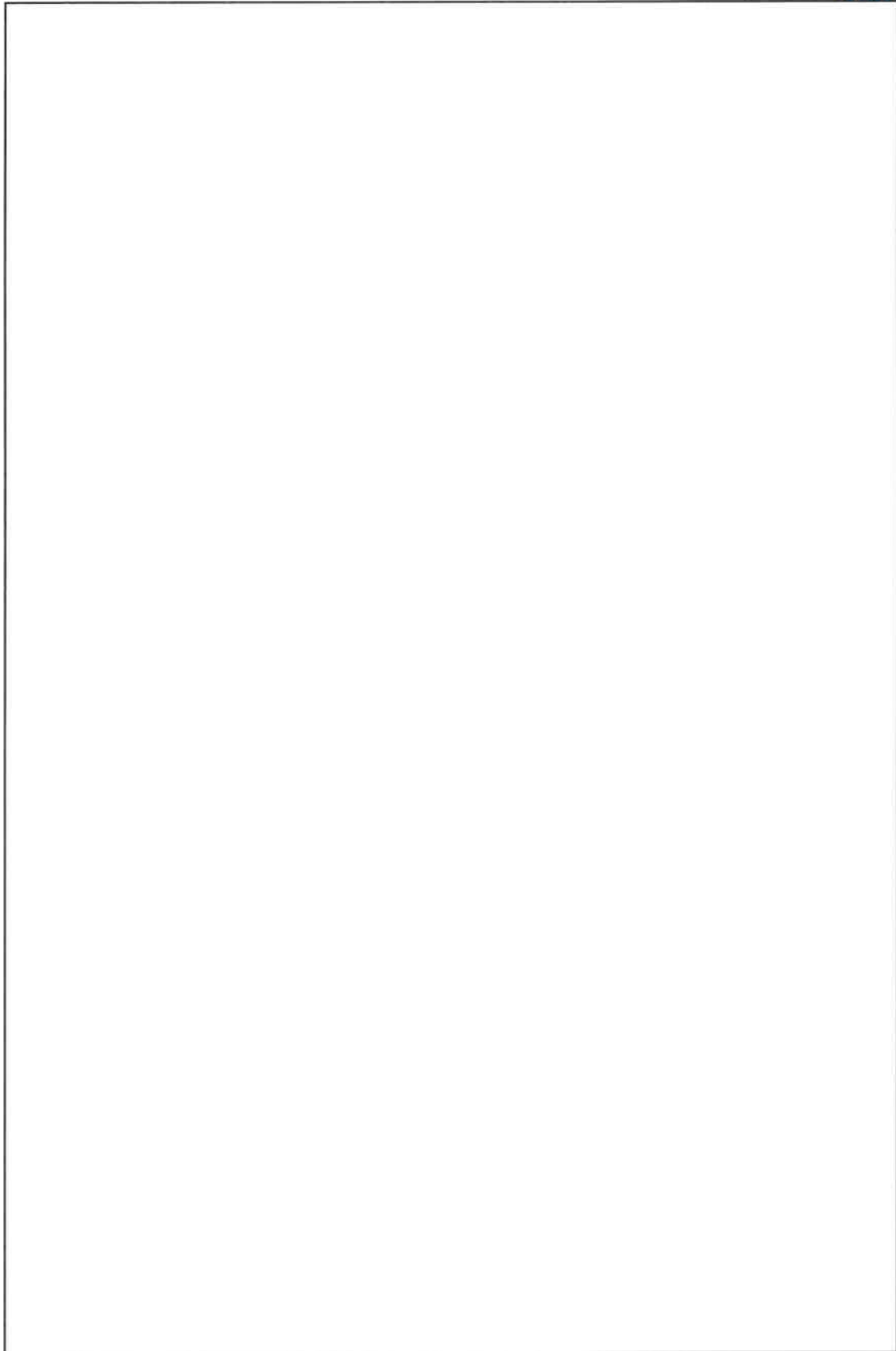


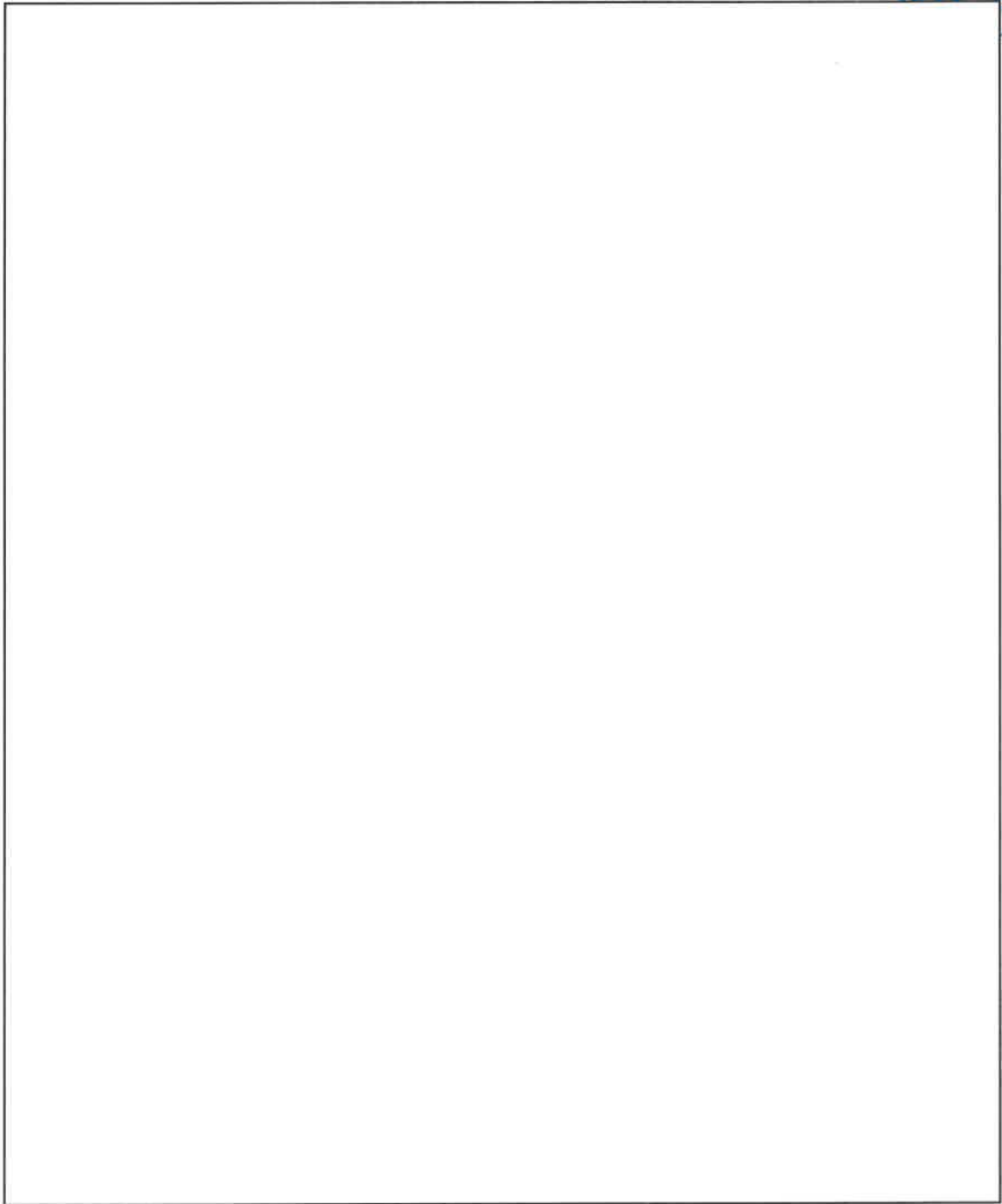


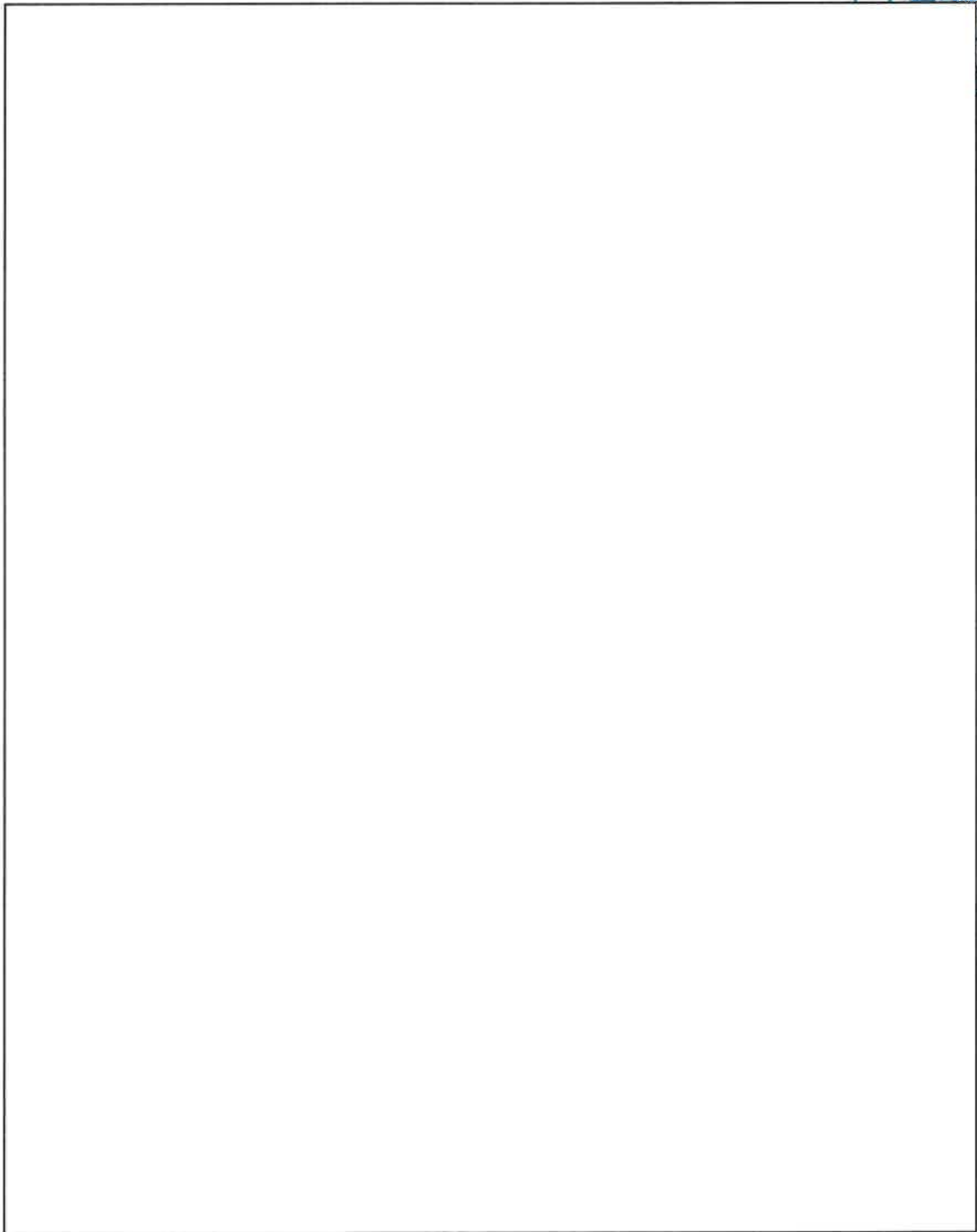




BLOCCO C

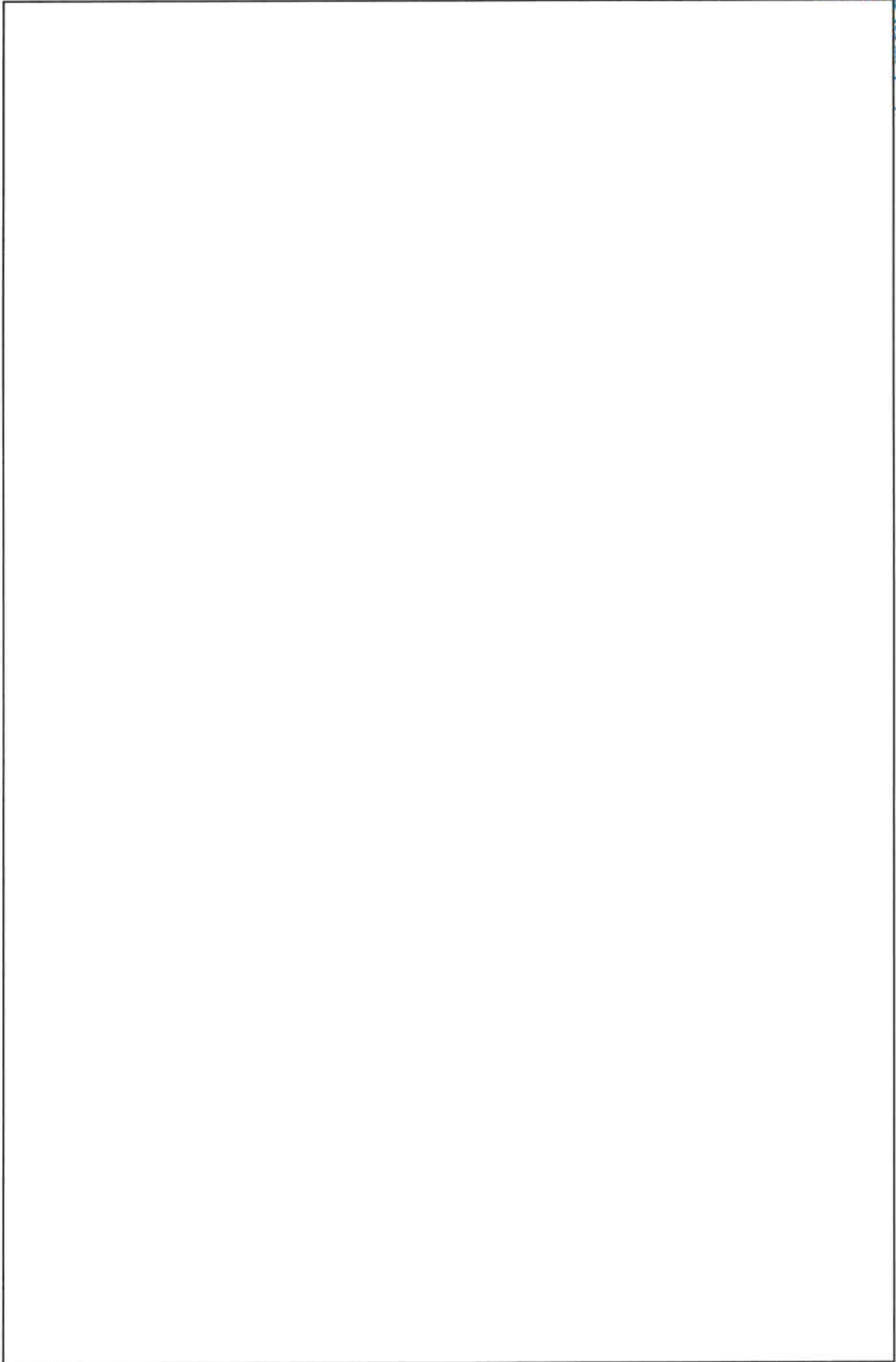


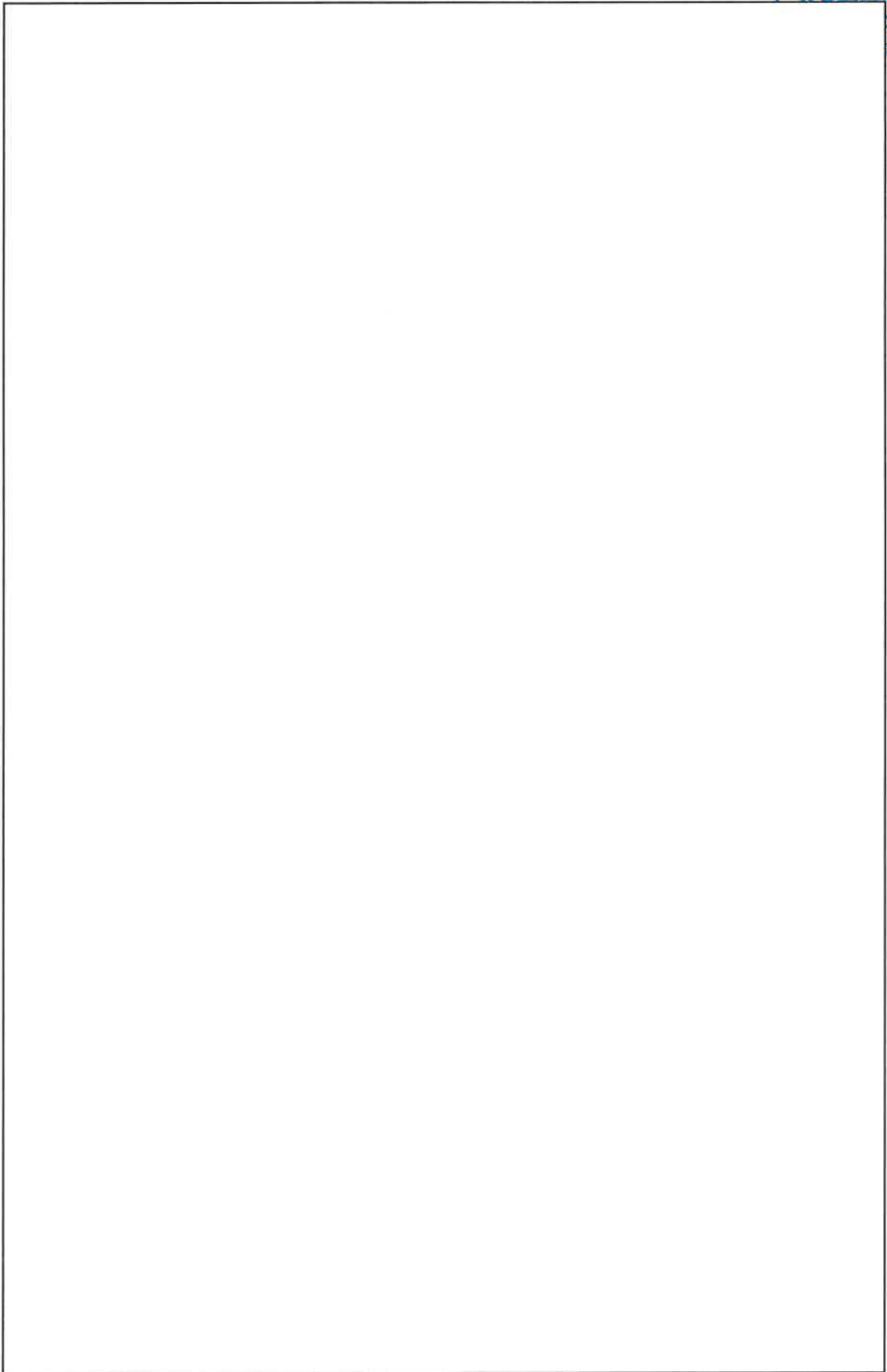


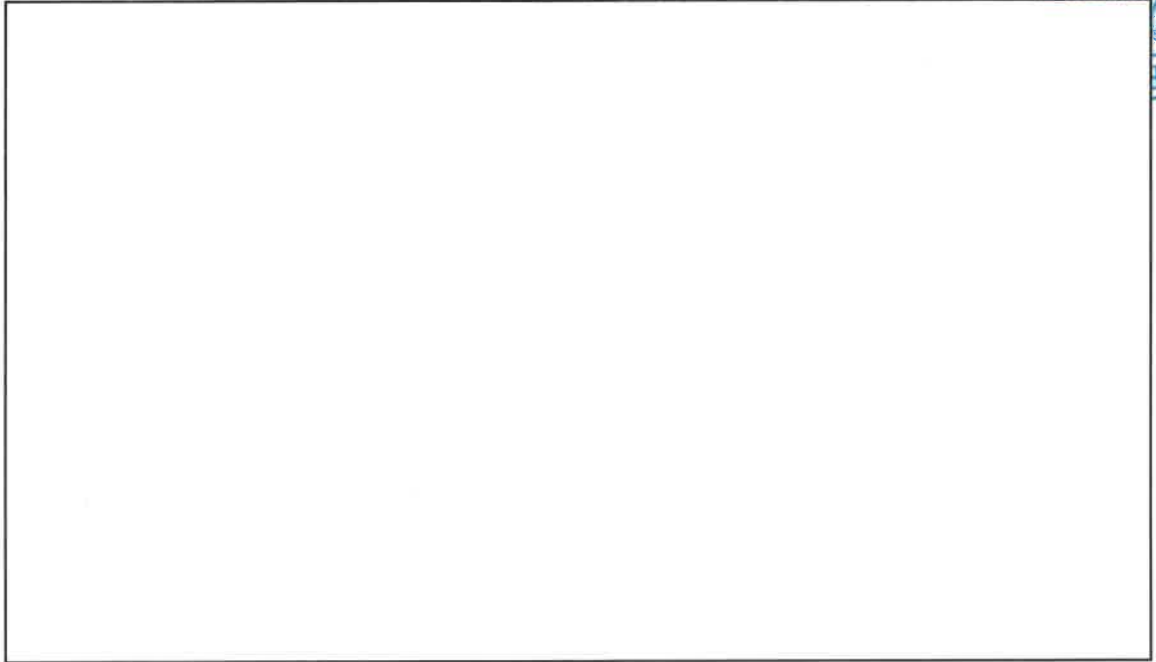


BLOCCO D

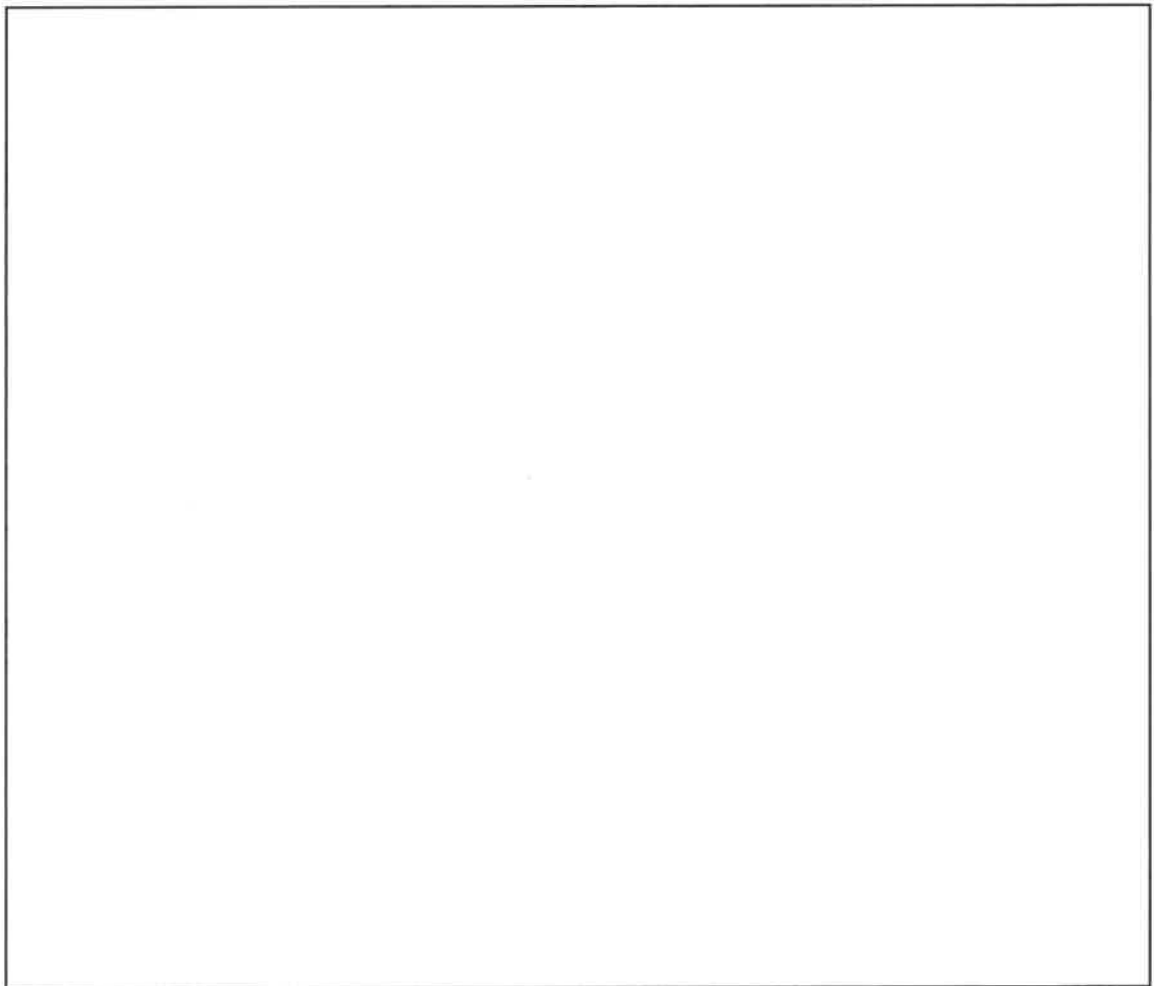


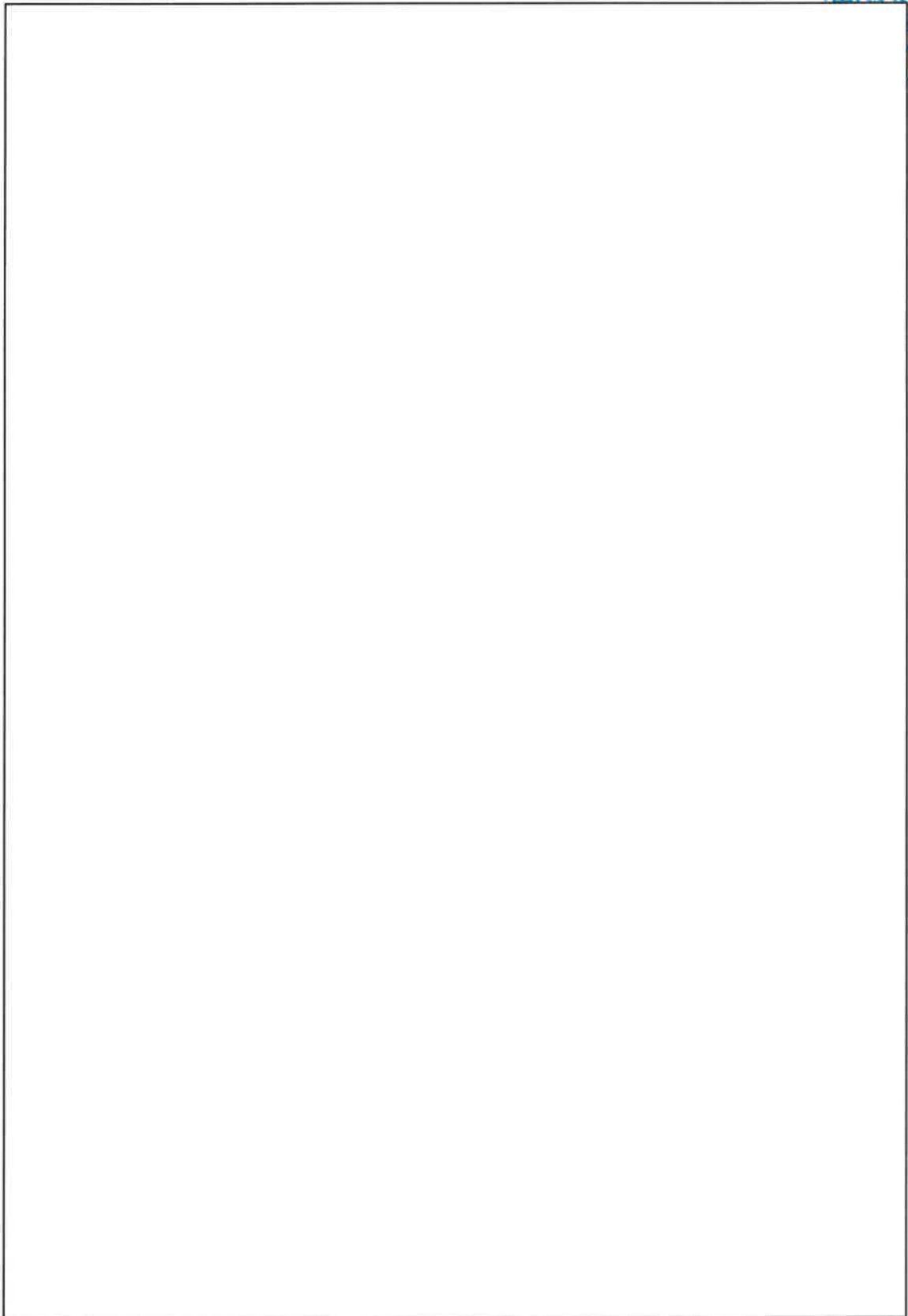


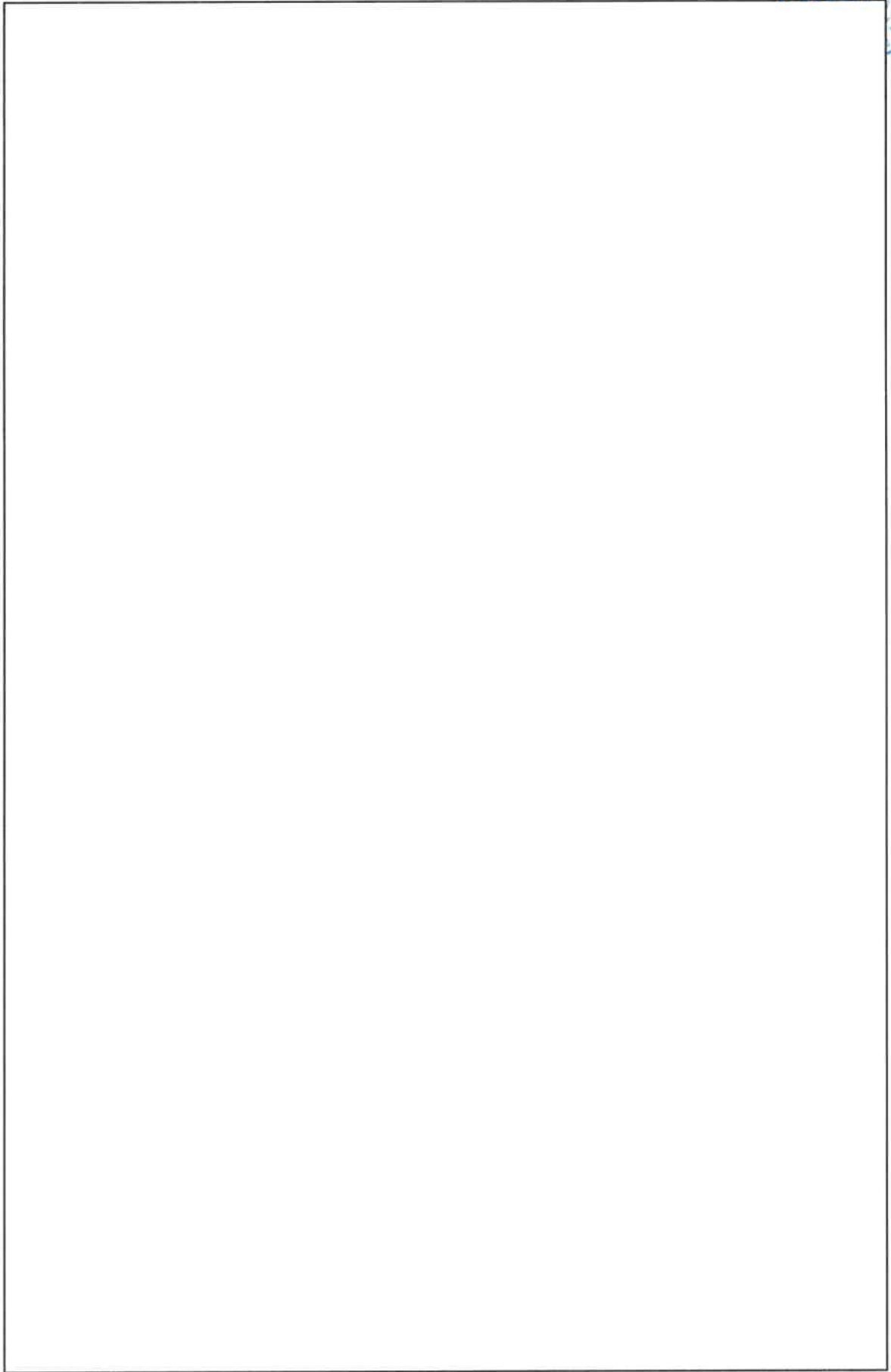




BLOCCO E









11. Valutazione dei beni mobili

Per avere un quadro più attendibile possibile circa la consistenza patrimoniale dei beni facenti parte del complesso aziendale, il sottoscritto, **informato a criteri prudenziali**, ha effettuato la valorizzazione dei beni strumentali, indicando per i beni inventariati il loro valore patrimoniale di utilizzo (cioè in funzionamento) nel caso di continuazione in loco delle attività aziendali.

Il valore patrimoniale di utilizzo è stato determinato, in base ad un metodo sintetico - comparativo, considerando i costi riguardanti l'eventuale adeguamento dei cespiti alla normativa vigente sulla sicurezza del lavoro che si ritengono a carico del cessionario.

Nel caso in cui la curatela dovesse procedere alla vendita dei singoli beni strumentali e non del complesso aziendale, verrebbe a prefigurarsi uno scenario differente.

A parere del sottoscritto infatti, il valore di realizzo di ogni singolo bene subirebbe un ulteriore decremento rispetto al proprio valore di funzionamento, in considerazione dei costi di smantellamento e di trasporto che si renderebbero necessari.

Tali costi andrebbero ad aggiungersi alla forte perdita di valore generata dalla mancata vendita dei beni strumentali in un unico complesso aziendale funzionante, ipotesi perseguibile in primis. L'ipotesi della vendita per parti, pur non essendo ottimale, non può essere scartata a priori ma dovrebbe essere scelta in via del tutto subordinata.

Per quanto attiene il momento di acquisto dei beni strumentali inventariati, così come si evince dal libro cespiti e, per alcuni, dalle fatture di acquisto messe a disposizione dal curatore fallimentare, il periodo va da prima del 1980 al 2001.

Come si rileva dalle tabelle allegate i beni ivi indicati sono stati acquistati dalla Società [REDACTED] in un arco temporale molto ampio, pertanto, nell'ottica di una continuazione dell'attività attuale essi assumono un modesto valore in virtù del periodo naturale di deprezzamento.





A tal proposito la suddivisione per categorie dei beni inventariati consente una valutazione obiettiva in funzione della svalutazione differente che hanno tali beni, anche in considerazione delle differenti garanzie fornite dalle aziende produttrici, oramai quasi del tutto decadute.

Il valore residuo del bene può subire una ulteriore oscillazione per cause intrinseche al singolo bene mobile.

MACCHINARI ED APPARECCHIATURE

Le macchine operatrici e apparecchiature presenti nell'Azienda sono utilizzate per la produzione, l'assemblaggio ed il montaggio di infissi in alluminio, in PVC ed in metallo in genere oltre che per la produzione di Strutture continue portanti per pareti e coperture in genere. I macchinari sono per lo più Made in Italy e comunque tutte realizzate in Europa, come si può evincere per quasi tutte la presenza del marchio C.E.

La valutazione delle macchine ha tenuto conto dello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionamento oltre che della più o meno rispondenza alla normativa vigente in merito alle macchine ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

Come si è già anticipato, tutti i macchinari sono stati catalogati, codificati ed individuati in maniera chiara sull'elaborato planimetrico dei due capannoni. Di seguito si allega una tabella riepilogativa e successivamente la raccolta delle Schede di catalogazione.

Scheda	Codice	Nome	Costruttore	Modello	Valore Registro dei beni ammortizzabili 2016	Valore stimato BUONSANTI
1	AE01	Depuratore elettrico	EXPANSION ELECTRONIC	C-12B - hp 1,50	€ 2.155,17	€ 1.000,00
2	AE02	Depuratore elettrico	EXPANSION ELECTRONIC	C-12B - hp 1,50	€ 2.155,17	€ 1.000,00
3	AF01	Affilatrice	EINHELL	DSC 201	€ 102,00	€ 300,00
4	AF02	Affilatrice	N.D.	CI400	€ 0,00	€ 50,00
5	AS01	Aspiratore	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	n.d.	€ 0,00	€ 1.200,00
6	AS02	Aspiratore	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	n.d.	€ 0,00	€ 1.200,00
7	AS03	Aspiratore	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	n.d.	€ 0,00	€ 450,00
8	CA01	Calandra a 3 rulli	FACCIN S.r.l.	3HCD 2021 BIKO	€ 6.600,32	€ 6.150,00
9	CI01	Cianfinatrice	SCHUCO INTERNATIONAL	296 980	€ 6.972,17	€ 1.550,00
10	CI02	Cianfinatrice	SCHUCO INTERNATIONAL	296 998	€ 7.459,29	€ 2.050,00
11	CI03	Cianfinatrice	GIELLE	F 1000	€ 0,00	€ 750,00
12	CL01	Centro di lavoro	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	Satellite 6650	€ 122.000,00	€ 18.000,00
13	CO02	Compressore rotativo	FINI	Rotar BSC 15	€ 1.487,40	€ 1.350,00
14	CS01	Cesoia oleodinamica	CR ELECTRONIC	1-40-6	€ 18.050,17	€ 16.000,00





15	CU01	Curvatrice	3C Calenzano (FI)	CR148	€ 6.600,32	€ 5.000,00
16	FO01	Foratrice mono-testa	F.lli RINALDI (MO)	N.D.	€ 997,22	€ 550,00
17	FR01	Sgambonatrice per fermaveicoli	UR UTENSILERIA RIMINESE	PITAGORA FR 100	€ 0,00	€ 200,00
18	FS02	Fresatrice intestatrice	F.lli RINALDI (MO)	LILLIPUT 3501 SILENCE	€ 1.704,34	€ 1.650,00
19	GSB10	Gru a ponte - bitrave	OMIS S.p.A.	10 TON	€ 7.514,45	€ 10.000,00
20	IN01	Intestatrice	GRAULE MASCHINENBAU	AS 4500	€ 9.609,20	€ 2.100,00
21	IN02	Intestatrice	GRAULE -FLENDER HIMMEL	K62 M/2	€ 0,00	€ 300,00
22	IN03	Intestatrice	F.lli RINALDI (MO)	n.d.	€ 1.420,26	€ 850,00
23	LE01	Levigatrice per incavi	FEIN ITALIA S.r.l.	GRIT GR 75 DS 2H	€ 717,36	€ 200,00
24	PA01	Pantografo	ELU - EUGEN LUTZ KG	KF 78	€ 1.776,68	€ 350,00
25	PA02	Pantografo mono testa	F.lli RINALDI (MO)	COPIAMAGNUM S	€ 0,00	€ 550,00
26	PE	Pesa a ponte esterna	SOC. COOP. BILANCIAI	SBP/M	€ 3.563,55	€ 2.000,00
27	PL01	Pulitrice	URBAN GmbH & Co.	SV320	€ 7.536,14	€ 2.200,00
28	PP01	Presso piegatrice	CR ELECTRONIC	100/41 GOLD	€ 20.296,76	€ 17.000,00
29	PS01	Pressa pneumatica	SCHUCO INTERNATIONAL	n.d.	€ 0,00	€ 1.050,00
30	PS04	Pressetta punzonatrice	METRA S.p.A.	3010021 E	€ 974,69	€ 850,00
31	PS05	Pressetta punzonatrice	OEMME - Ferrara IT	3010484	€ 1.833,42	€ 850,00
32	PS06	Pressa piegatrice vert. (insieme a CU01 e SA04)	EUROMAC - Fornigine (MO)	DIGI 360	€ 22.882,66	€ 3.400,00
33	PS07	Punzonatrice per pannelli compositi	COMALL (RE)	ZPX 14113	€ 3.756,42	€ 450,00
34	PS08	Cesoia universale	OMES Costruzi. Mecc. (VC)	n.d.	€ 5.164,57	€ 100,00
35	PZ	Pressetta per zanche	ADRIATICA INDUSTRIALE (BA)	n.d.	€ 278,89	€ 300,00
36	RO01	Rotopress	RC - RODCRAFT PNEUMATICA	n.d.	€ 0,00	€ 100,00
37	RU01	Impianto di assemblaggio profili in all.	SCHUCO INTERNATIONAL	ISOMAT 4	€ 14.477,47	€ 10.000,00
38	SA01	Saldatrice a doppia testa	URBAN GmbH & Co.	AKS 5310/FF	€ 6.959,77	€ 2.800,00
39	SA02	Saldatrice a doppia testa	URBAN GmbH & Co.	n.d.	€ 0,00	€ 200,00
40	SA04	Saldatrice puntatrice (insieme a CU01 e PS06)	TECNA - Castel San Pietro (BO)	4607N	€ 22.882,66	€ 650,00
41	SF01	Saldatrice TIG per acciaio INOX	MILLER	DYNASTY 300 DX	€ 1.711,21	€ 1.500,00
42	SF02	Saldatrice a filo continuo	MILLER	ST 432	€ 852,15	€ 750,00
43	SF03	Saldatrice a filo continuo	MILLER	ST 432	€ 852,15	€ 700,00
44	SF04	Saldatrice ferro	CEM	SV240	€ 2.550,26	€ 250,00
45	SG01	Sega Toupie	SCM	ST 350	€ 4.442,05	€ 3.700,00
46	SN01	Sega a nastro ferro	PEDRAZZOLI	SN320	€ 3.770,14	€ 500,00
47	SN02	Sega a nastro ferro	BTM - Torre de' Roveri (BG)	5032 A DS	€ 5.190,39	€ 4.350,00
48	SN03	Sega a nastro ferro	PEDRAZZOLI BP S.p.A.	SN270	€ 1.451,45	€ 800,00
49	TF01	Trapano a Fresa	ACM - Corato (BA)	TCP 40 STAR	€ 3.176,21	€ 2.800,00
50	TP01	Trapano a colonna	DRILL (Adriatica Industriale)	n.d.	€ 704,96	€ 300,00
51	TP02	Trapano a colonna	SERRMAC	RAG 25L	€ 1.291,14	€ 700,00
52	TPL	Taglio Plasma	CEMONT - Rivoli Veronese (VR)	PL 10,2	€ 743,70	€ 450,00
53	TR01	Troncatrice	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	SIRIO 2 TU/4	€ 273,72	€ 700,00
54	TR03	Troncatrice	PEDRAZZOLI IBP S.r.l.	PERRIS 350	€ 978,07	€ 50,00
55	TR05	Troncatrice	WEGOMA GmbH	GL 142M	€ 4.427,97	€ 800,00
56	TR06	Sega piana	LGF - Villa Verucchio (RN)	SC1000	€ 0,00	€ 400,00





57	TR07	Trapano a colonna	LTF	EXPORT	€ 317,62	€ 300,00
58	TR08	Troncatrice	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	TWIN	€ 11.685,61	€ 1.900,00
59	TR09	Troncatrice	EMMEGI - CIFIN S.r.l.	TWIN	€ 0,00	€ 4.850,00
60	TR10	Troncatrice a disco	THOMAS - STHEMMA S.r.l.	33MAYOR	€ 826,33	€ 50,00
61	TS160	Motosaldatrice	MOSA	180	€ 1.859,24	€ 300,00
						€ 140.900,00

Si ritiene congrua la valutazione complessiva dei macchinari e delle apparecchiature che, con i dovuti arrotondamenti fatti, risulta pari ad **€ 141.000,00** (dico Euro centoquarantunomila/00). Nell'Allegato 7 si raccolgono le schede dei singoli beni con indicazione delle specifiche tecniche ed il valore di stima finale.

ATTREZZATURE VARIE E MINUTE

Per attrezzature varie e minute si è inteso catalogare tutte quelle attrezzature che per dimensione, peso, forma e funzione sono atte a facilitare ai lavoratori tutte le fasi inerenti la produzione, l'assemblaggio ed il montaggio del bene prodotto.

Come per i macchinari, anche per questa categoria di bene mobile, si è dapprima verificata la conformità con l'attuale normativa vigente, la presenza o meno delle dichiarazioni di conformità CE, l'apposizione o meno della marcatura CE sull'apparecchiatura, la presenza o meno della documentazione a corredo.

Anche in questo caso le apparecchiature sono state acquistate in un arco temporale molto ampio e solo per alcune si è avuta certezza della data di acquisto, come si è potuto verificare dalle scritture contabili messe a disposizione.

La valutazione è stata quindi contraddistinta dalla massima prudenza in considerazione dello scarso mercato dell'usato. La catalogazione, come per le macchine, è avvenuta attraverso schedatura supportata dalle immagini fotografiche.

La stima è avvenuta attraverso una ricerca di mercato dell'usato anche con l'ausilio di siti specializzati sul web.

La valutazione delle attrezzature ha tenuto conto dello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionamento oltre che della più o meno rispondenza alla normativa vigente in merito alle macchine ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

Come si è già anticipato, tutte le attrezzature minute sono state catalogate, codificate. Di seguito si allega una tabella riepilogativa e successivamente la raccolta delle Schede di catalogazione. In grigio sono state evidenziate le apparecchiature non trovate e quindi sono da considerarsi rottamati.





Scheda	Codice	Tipo/Costruttore/Modello	foto	Note	Valore Registro dei beni ammortizzabili 2016	Valore stimato BUONSANTI
		Fresatrice manuale FESTOL		ROTTAMATA	€ 1.450,00	
1	A-TRA1	TRABATTELLO (sono due)	128 129		€ 1.745,65	€ 500,00
		sega a nastro manuale		ROTTAMATA	€ 400,00	
2	A-RC	RULLI X CURVATRICE	141 142 143		€ 1.080,00	€ 650,00
		PERFORATORE		FO01	€ 799,99	
3	A-BDL	BANCHI DI LAVORO E CARRELLI PORTA PROFILI	144		€ 1.028,73	€ 525,00
4	A-AVV1	AVVITATORI	124 125 126		€ 480,30	€ 220,00
5	A-AVV2	AVVITATORE	124 125 126		€ 154,94	€ 75,00
		MACCHINETTA KJ28		NON INDIVIDUATA	€ 118,48	
6	A-AS	Accessori per saldatrice	150		€ 428,41	€ 150,00
7	A-TR1	TRAPANI	153		€ 243,33	€ 75,00
8	A-MS	MISURATORE PD 20	187		€ 515,94	€ 200,00
9	A-TVV1	TRAPANO AVVITATORE	132		€ 276,82	€ 75,00
10	A-CL1	COLTELLI PER PRESSO PIEGATRICE	122 123		€ 1.861,62	€ 1.400,00
		LASER ROTAZIONE		ROTTAMATA	€ 1.291,14	
11	A-CN	SERIE DI CONTROSAGOME PER PROFILI VERKA	131		€ 2.623,68	€ 1.300,00
		PERFORATORE		NON INDIVIDUATA	€ 1.292,06	
12	A-TRA2	BASE PER TRABATTELLO	128 129		€ 1.408,42	€ 750,00
13	A-TR2	TRAPANO MAKITA (4 TRAPANI)	130		€ 1.231,43	€ 600,00
		Accessori per curvatrice 3C		CU01	€ 4.284,19	
		Accessori per curvatrice 3C		CU01	€ 1.031,56	
		DEMOLITORE		ROTTAMATA	€ 1.050,00	
14	A-AVV3	AVVITATORE	132		€ 548,64	€ 200,00
15	A-CUC	CUCITRICE	138		€ 127,94	€ 50,00
		MASCHERINA		NON INDIVIDUATA	€ 825,81	
16	A-TRA3	TRABATTELLO	128 129		€ 528,54	€ 250,00
17	A-PV	PILITRICE VANGUARD	185		€ 712,71	€ 250,00
18	A-TR4	TRAPANI	153		€ 193,67	€ 75,00
19	A-AVV4	AVVITATORE	154		€ 214,85	€ 50,00
		TERMOSOFFIATORE		NON INDIVIDUATA	€ 126,53	
20	A-PS	PISTOLA SCHIUMA	134 135		€ 307,81	€ 50,00
21	A-TR5	TRAPANI A PERCUSSIONE	145		€ 181,28	€ 50,00
22	A-TVV2	TRAPANI ED AVVITATORI	130		€ 1.020,00	€ 250,00
23	A-PC1	PISTOLA PER CARTUCCE	133		€ 96,16	€ 50,00
24	A-PC2	PISTOLA PER CARTUCCE	133		€ 153,86	€ 50,00
25	A-TD	TENDIREGGIA	155		€ 67,14	€ 25,00
26	A-PIT	PITA	156 157		€ 182,46	€ 75,00
		SEGA A NASTRO		ROTTAMATA	€ 110,18	
		GRUPPO FRESE		NON INDIVIDUATA	€ 500,00	
27	A-SAT1	SATINATRICE	139		€ 499,36	€ 150,00
		MOLATRICE		AF02	€ 102,00	
		SEGATRICE A NASTRO		ROTTAMATA	€ 284,23	
28	A-EAS	EASY DIGITALE	186		€ 219,58	€ 50,00





29	A-PER1	PERFORATORE	130		€	199,00	€ 50,00
30	A-MAN	MANDRINO AD	130		€	169,97	€ 50,00
31	A-MAS	MASCHERINA SQUADRETTE PORTE	172		€	159,59	€ 50,00
32	A-TR6	TRAPANI PNEUMATICI	132		€	117,00	€ 50,00
33	A-SAT2	SATINATRICE	138		€	657,52	€ 150,00
34	A-AVV5	AVVITATORE MAKITA	124		€	330,00	€ 150,00
35	A-INC	DX 460 MX72 INCHIODATRICE	137		€	719,95	€ 200,00
		PERFORATORE TE6-S		NON INDIVIDUATA	€	299,25	
36	A-MTG	MOTOGENERATORE	140		€	625,00	€ 150,00
37	A-CL2	COPPIA COLTELLI	122		€	243,00	€ 200,00
		SMERIGLIATRICE 115 MM 750 W		NON INDIVIDUATA	€	84,00	
		???		NON INDIVIDUATA	€	126,50	
38	A-SC	STAMPI PER SCANTONARE E FORARE	147 148		€	1.800,00	€ 650,00
39	A-CCC	CAROTATRICE+CORONA	149		€	1.959,01	€ 750,00
40	A-PER2	PRFORATORE	130		€	350,00	€ 120,00
41	A-TR7	TRAPANO MAKITA	130		€	230,00	€ 75,00
42	A-BAT	BACHID 14,4 V TRAP.BATTERIA	145 146		€	289,00	€ 50,00
43	A-COM	COMPENSATORE MECCANICO MASCHI D.16	158		€	245,42	€ 75,00
44	A-PNZ1	PORTA PINZA HSK 40-E ER 16 DIN69893	158		€	441,26	€ 100,00
45	A-PNZ2	PORTA PINZA HSK 40-E ER 16 DIN69893	158		€	230,54	€ 75,00
46	A-ALL	FRESA HM PER ALUCOBOND Z12 SALDATA SPECIALE	158		€	710,00	€ 250,00
		CORONA DC-C 12/150 T2		NON INDIVIDUATA	€	116,80	
47	A-AVV6	AVVITATORE SF 150 A2.0	124		€	394,10	€ 75,00
48	A-TLS	MIS.TELESOPICO BERNER 5 MT	161		€	288,58	€ 150,00
49	A-SAL	SALDATRICE INVERTER	150		€	395,00	€ 150,00
50	A-RLL	RULLI	141 143		€	5.098,32	€ 2.500,00
51	A-CRB	CARICABATTERIE C7/24 230 V	146		€	86,80	€ 25,00
52	A-BLI	TRANSP.BLIZZER 22 Q LI LIFTER	159		€	220,00	€ 75,00
53	A-KIT	KIT HIT-HY 200-R 330/2(20)+HDM	151		€	775,79	€ 250,00
54	A-TR8	TRAPANI A PERCUSSIONE	152		€	190,00	€ 50,00
		GRUPPO FRESA INTESTARE TRAVERSO VEKA		NON INDIVIDUATA	€	245,00	
		CARICA BATTERIA C 7/36		NON INDIVIDUATA	€	134,88	
55	A-SMP	ATTREZZATURA SIMPLY ASTA DI MISURAZIONE	161		€	91,35	€ 50,00
		???		NON INDIVIDUATA	€	346,03	
		PUNZONATRICE		FO01	€	967,58	
		SEGATRICE A NASTRO		SN01	€	464,81	
56	A-ALC	FRESA ALUCBOND	162 163		€	744,69	€ 250,00
57	A-PNZ3	PUNZONATRICE	168		€	974,69	€ 450,00
		RULLI X ISOMAT 4		RU01	€	69,41	
58	A-TR9	TRAPANO	137		€	317,62	€ 100,00
		Curvatrice 3C, Punitrice a colonna, Pressa Euromac (Tomio Parallelo, venduto 2015)		CU01 SA04 PS06	€	22.882,66	
		pulitrice urban con accessori		PL01	€	7.536,14	
59	A-PNZ4	PUNZONATRICE	167		€	1.833,42	€ 500,00
		GRUPPO FRESE		164 165 PL01	€	1.483,78	





		GENERATORE D' ARIA (ROTTAMATO)		ROTTAMATA	€	1.053,42	
60	A-PNZ5	PUNZONATRICE	166		€	3.756,42	€ 1.200,00
61	A-PNZ6	PUNZASOLE X AREAZ.VETRO	169 170 171		€	562,32	€ 200,00
		???		NON INDIVIDUATA	€	650,00	
		???		NON INDIVIDUATA	€	587,50	
		IMPIANTI (vedi scheda impianti)		CON IMMOBILE	€	94.535,52	
		FUNI IN ACCIAIO PER CARROPONTE		GSB10	€	315,46	
		TIRANTI IN ACCIAIO PER CARROPONTE		GSB10	€	107,42	
						€ 189.010,96	€ 17.365,00

Si ritiene congrua la valutazione complessiva dei macchinari e delle apparecchiature che, con i dovuti arrotondamenti fatti, risulta pari ad **€ 17.000,00** (dico Euro diciassettemila/00). Nell'Allegato 8 si raccolgono le schede dei singoli beni con indicazione delle specifiche tecniche ed il valore di stima finale.

AUTOVETTURE, MOTOVEICOLI E SIMILI

La stima dei veicoli viaggianti e mezzi operatori aziendali è basata sulla valutazione del valore di mercato dell'usato e quindi il presunto valore di realizzo in una libera compra vendita. I dati del mezzo sono stati raccolti in loco ed attraverso la lettura dei documenti di circolazione. Inoltre si sono verificati eventuali iscrizioni negative al PRA e verificato lo stato di immatricolazione presso il sito della Motorizzazione Civile. Inoltre è stata fatta una verifica della copertura o meno di assicurazione RC Auto. La valutazione ha tenuto conto di recenti inserzioni su siti specializzati ed il valore dell'usato del borsino di Quattroruote.

Alla stessa stregua dei macchinari e delle attrezzature, anche i veicoli sono stati catalogati e schedati come si evince nel successivo Allegato 9.

Di seguito si propone una tabella riepilogativa dei veicoli periziati.

Scheda	Codice	Nome	Costruttore	Modello	Valore Registro dei beni ammortizzabili 2016	Valore stimato BUONSANTI
1	001V	Furgone cassonato	FIAT IVECO	Turbo Daily 35-12	€ 175,60	€ 2.400,00
2	002V	Furgonato	FIAT	Ducato	€ 367,12	€ 8.500,00
3	003V	automezzo	FIAT	Panda 900 i.e.	€ 2.909,72	€ 1.400,00
4	004V	Carello telescopico	JCB	Loadall 520-2HL	€ 19.883,59	€ 7.350,00
						€ 19.650,00





Si ritiene congrua la valutazione complessiva dei veicoli e dei mezzi d'opera che, con i dovuti arrotondamenti fatti, risulta pari ad €. 19.000,00 (dico Euro diciannovemila/00).
Nell'Allegato 9 si raccolgono le schede dei singoli beni con indicazione delle specifiche tecniche ed il valore di stima finale.

12. Valutazione delle scorte di magazzino

I criteri di valutazione delle poste di bilancio, che devono essere applicati da qualsiasi impresa indipendentemente dalla forma giuridica, vengono stabiliti dall'art. 2426 del c.c., allo scopo di garantire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica secondo il principio di prudenza posto a tutela dei terzi.

Un elevato valore attribuito alle rimanenze finali determinerebbe un aumento sia del risultato economico di esercizio che della consistenza patrimoniale, incidendo sul giudizio degli stakeholder sull'andamento della gestione aziendale: per questo è stato stabilito un tetto massimo alla valutazione.

La Scelta del costo il criterio fondamentale per la valutazione delle scorte: le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo d'acquisto (nel quale si computano anche i costi accessori) o al costo di produzione (comprendente tutti i costi direttamente imputabili al prodotto). Possono essere compresi anche i costi relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato, ma non possono essere imputati al costo del bene costi di distribuzione. Il costo d'acquisto viene definito come il valore fatturato dal fornitore, al netto degli sconti e al lordo degli oneri accessori, di acquisto, mentre il costo di produzione fa riferimento ai costi interni di fabbricazione.

Le scorte devono essere valutate secondo il principio della costanza stabilito dal c.c.: i criteri di valutazione non devono essere modificati da un esercizio all'altro; deroghe a tale principio sono consentite in casi eccezionali; la Nota Integrativa deve mostrare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della Situazione Patrimoniale e Finanziaria e del risultato economico.

Come anticipato nei criteri di valutazione, per l'analisi dei materiali a magazzino si è fatto riferimento alla estrazione dei dati fornita dalla Società [REDACTED] mediante stampa dell'inventario c/patrimoniali al 31 dicembre 2015.





Tale estrazione porta ad un valore totale di magazzino pari ad €. 102.711,00 (vedi voce 3.23.001 dell'inventario c/patrimoniali ed il punto 9.15.001 dell'inventario c/economici entrambi al 31 dicembre 2015).

La verifica del magazzino è stata fatta nell'apposito sopralluogo del 8 luglio u.s. alla presenza del Sig. [REDACTED] figlio del [REDACTED] ed è stata documentata fotograficamente.

Le scorte di magazzino sono raggruppate in tre punti del complesso aziendale: due punti sono in altrettanti posti interni dei capannoni, posizionati su soppalchi metallici relativamente al materiale, di diversa natura e consistenza, spicciola.

Il grosso del materiale, sia in termini di peso, di volume e di valore, è dislocato in apposite rastrelliere poste all'esterno dei capannoni.

Trattasi fondamentalmente di profilati in alluminio, di diversa sezione, peso e colore, utilizzate per la realizzazione degli infissi esterni. Inoltre sono stati riscontrati barre di profili in PVC della misura lineare di circa 6,50 l'una, anche queste di diverso tipo e colore, ed infine Alluminio e Allucobond in lastre, di diverso spessore e misura, utilizzate per la realizzazione di parti di infissi esterni e carpenterie in genere.

Il peso o misura di parte di fogli di lamiere o di barre e profilati è stato calcolato in proporzione al materiale rinvenuto. La conversione in peso degli articoli a magazzino, dove necessaria, è stata ottenuta dal volume dei materiali, calcolato dalle dimensioni dei pezzi, moltiplicato per il relativo peso specifico.

Per brevità di relazione vengono omesse tutte queste elaborazioni numeriche.

Si fa notare che ispezionando il magazzino materie prime della Società [REDACTED] sono state rinvenute giacenze di materiali già lavorati, mescolati ai materiali da inventariare. Di tali materiali non si è tenuto conto attraverso un attento esame degli stessi e sulla base delle dichiarazioni del Sig. [REDACTED]. Infatti risultano presenti nel piazzale antistante il capannone una serie di infissi, prodotti tempo fa, che risultano in giacenza poiché oggetto di contestazione di varia natura da parte dei clienti.

Si fa notare che lo stato di conservazione dei materiali non è ottimale. Specialmente le materie prime in acciaio, immagazzinate all'esterno del capannone ed esposte alle intemperie, ma anche componenti all'interno del fabbricato, sono ossidate ed arrugginite. Un loro riutilizzo richiederebbe operazioni aggiuntive di trattamento superficiale, come lucidatura, sabbiatura, passivazione o verniciatura, per ripristinare anche la esteticità.

L'operazione sarebbe conveniente solo per gli articoli di maggior dimensione e valore, mentre per le parti più piccole si stima più conveniente la rottamazione.





Questi aspetti comportano un decremento di valore nella stima fatta di tali materiali.

Per quanto attiene la minuteria di ferramenta, cerniere, guarnizioni e vari componenti per serramenti in genere, la stima di tali elementi viene ridotta per la necessità di un riordino e di un nuovo immagazzinamento degli stessi, con conseguente costo per il tempo impiegato.

In generale la valutazione di questi componenti è collegata all'interesse del potenziale acquirente/utilizzatore. Se diverso dalla attività svolta dalla Società [REDACTED] la stima di tali materiali è quella del ricavato per rottamazione, valutabile in circa 150,00 Euro per tonnellata per i materiali ferrosi, escluso eventuali costi di taglio dei componenti di maggiori dimensioni, per facilitarne il trasporto.

Altre tipologie di materiali andrebbero smaltiti senza alcun ritorno economico, ma aggiungendo i relativi costi di movimentazione e trasporto. Nella stima ridotta di tali materiali si è prudenzialmente tenuta presente questa ipotesi.

13. Stima delle scorte

Come sopra anticipato le scorte di magazzino sono state suddivise per grandi categorie oggetto di valutazione e riscontro:

1)	30 quintali di barre di profili in alluminio a taglio termico e profilo, serie fredda		
	Prezzo medio al quintale	€. 600,00.....€.	18.000,00
2)	365 barre di profilo in PVC della misura lineare ciascuna di ml. 6,50		
	Prezzo medio al metro lineare	€. 7,00.....€.	2.957,00
3)	5.000 pezzi di accessori per infissi di diverso materiale e colore, consistenti in maniglie, guarnizioni, squadrette, serrature, motorini per Vasistas, chiudi porta, etc.		
	Prezzo medio unitario	€. 16,00.....€.	80.000,00
4)	11 fogli di Alucobond di circa 4 metri quadrati l'una		
	Prezzo medio a foglio	€. 124,00.....€.	1.364,00
5)	6 fogli di Alluminio di circa 3,75 metri quadrati l'una		
	Prezzo medio a foglio	€. 65,00.....€.	390,00
	Totale scorte di magazzino	€.	102.711,00
	Che in cifra tonda si arrotonda ad	€.	100.000,00





14. Conclusioni

La stima dei beni immobili e dei beni strumentali è stata effettuata sulla scorta dei prezzi storici di acquisto (fatture di acquisto) e dell'indagine di mercato presso Aziende specializzate nel settore in esame.



1	Macchinari ed apparecchiature	€ 140.000,00	
2	Attrezzature varie e minute	€ 17.000,00	
3	Autovetture, motoveicoli e simili	€ 19.000,00	
4	Scorte di magazzino	€ 100.000,00	
	Totale mobili		€ 276.000,00
	Totale generale		€ 1.756.000,00

In conclusione, lo scrivente, con riguardo alle operazioni peritali esperite, agli accertamenti eseguiti ed alle informazioni assunte, ritiene di evadere il mandato ricevuto determinando la valutazione dei beni patrimoniali mobili ed immobili della Società [REDACTED] in un valore pari ad Euro 1.756.000,00 (unmilionesettecentocinquantaseimila/00).

Tanto si è ritenuto esperire ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Matera, lì 18 luglio 2016

Il perito estimatore
Arch. Gaspare Buonsanti





VERBALE DI ASSEVERAMENTO

Conferma giurata n. 612 del registro cronologico

L'anno 2016 il giorno Ventisei del mese di luglio nella Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Matera è comparso l'arch. Gaspare Buonsanti il quale, innanzi al sottoscritto, chiede di asseverare con giuramento l'antescritta relazione di perizia.

Aderendo alla richiesta si è ammonito a norma di legge il perito arch. Gaspare Buonsanti e lo si è invitato a prestare il giuramento di rito, egli stando in piedi ed a capo scoperto, ha pronunziato la formula di rito:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI PERITALI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ DELL'ANTESCRITTA RELAZIONE DI PERIZIA" del che è verbale.

L. FUNZIONE GIUDIZIARIA
L. DIRETTORE



Il perito estimatore
Arch. Gaspare Buonsanti



N^o 8/16

Chirale fall.



R





15. Elenco allegati

- Allegato 1 Beni Immobili Blocco A - grafici, raccolta schede fotografiche e dati catastali
- Allegato 2 Beni Immobili Blocco B " " "
- Allegato 3 Beni Immobili Blocco C " " "
- Allegato 4 Beni Immobili Blocco D " " "
- Allegato 5 Beni Immobili Blocco E " " "
- Allegato 6 Beni Immobili Sistemazioni esterne - Elaborato grafico esplicativo
- Allegato 7 Beni mobili Macchinari – Tabella, grafici e raccolta schede fotografiche
- Allegato 8 Beni mobili Attrezzature – Tabella, grafici e raccolta schede fotografiche
- Allegato 9 Beni mobili Veicoli aziendali – Tabella e raccolta schede fotografiche
- Allegato 10 Nomina CTU

Il perito estimatore
Arch. Gaspare Buonsanti

