

STIMA

BENI MOBILI

IMMOBILIARE GRIGNA S.R.L.

Tribunale di LECCO

Liquidazione Giudiziale N°5/2025

Giudice Delegato: Dott. Dario COLASANTI

Curatore: Avv. Corti Isa



Facciamo seguito all'incarico conferitoci dall'Avv. Isa Corti curatore della società **Immobiliare Grigna S.r.l.** per trasmettere la nostra valutazione relativa ai beni mobili di proprietà della società.

I beni sono ubicati in:

- Mandello del Lario, Via Statale 87

- **201** **Materie prime e prodotti**
- **202** **Attrezzature ed utensili**
- **500** **Macchine ed attrezzature per l'ufficio**

Relativamente all'esistenza degli stessi è stato effettuato un riscontro fisico presso la sede della **Immobiliare Grigna S.r.l.**

Panoramica dell'Azienda

La **Immobiliare Grigna S.r.l.** (P.IVA 00231610130), con sede a **Mandello del Lario (LC)**, era attiva nel settore delle **costruzioni e gestione immobiliare**. Di seguito una descrizione dettagliata delle sue attività:

Attività principali

La società operava nel campo dell'**edilizia e sviluppo immobiliare**, con particolare riferimento alle seguenti aree:

1. Costruzione di edifici

- **Tipologia:** Edifici residenziali (abitazioni, villette, palazzine) e non residenziali (locali commerciali, industriali, direzionali).
- **Codice ATECO: 41.20.00** – *Costruzione di edifici residenziali e non residenziali.*
- Questo codice comprende:
 - Costruzione in proprio o per conto terzi.
 - Appalti pubblici e privati.
 - Ristrutturazioni edilizie.

Criteri di Stima delle Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali rappresentano una componente significativa del patrimonio aziendale e includono beni tangibili destinati ad essere utilizzati durevolmente nell'attività aziendale. Questi possono comprendere impianti, macchinari, attrezzature e altre risorse fisiche. La stima accurata delle immobilizzazioni materiali è essenziale per riflettere fedelmente la situazione patrimoniale e la performance economica dell'azienda.

Costo Storico:

Il criterio principale per la stima delle immobilizzazioni materiali è il costo storico. Questo include tutte le spese necessarie per acquistare, produrre e rendere operativo il bene, quali:

- **Prezzo di acquisto o costo di produzione.**
- **Spese di trasporto e installazione.**
- **Costi di preparazione del sito.**
- **Oneri finanziari su finanziamenti destinati alla produzione del bene fino alla sua messa in funzione.**

Rivalutazione:

In alcuni casi, le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate al fine di riflettere il loro valore corrente di mercato, in particolare in contesti di iperinflazione o variazioni significative del valore di mercato. La rivalutazione deve essere effettuata da periti indipendenti e riconosciuta nel bilancio come riserva di rivalutazione. Tuttavia, questa pratica deve essere conforme alle normative contabili locali e internazionali (IAS 16).

Ammortamento:

L'ammortamento è il processo di ripartizione del costo storico di un bene lungo la sua vita utile. I principali metodi di ammortamento includono:

- **Metodo Lineare:** Ripartisce il costo in modo uniforme su ogni anno della vita utile stimata del bene.
- **Metodo a Quote Decrescenti:** Ripartisce il costo in modo decrescente, con quote maggiori nei primi anni di vita del bene.
- **Metodo dell'Unità di Produzione:** Ripartisce il costo in base all'uso effettivo del bene, ad esempio ore di funzionamento o unità prodotte.

Impairment (Perdita di Valore):

Le immobilizzazioni materiali devono essere testate periodicamente per verificare se il loro valore recuperabile è inferiore al valore contabile. In caso di perdita di valore, l'importo della svalutazione viene riconosciuto immediatamente nel conto economico. Il valore recuperabile è il maggiore tra il valore equo al netto dei costi di vendita e il valore d'uso del bene.

Componentizzazione:

Per immobilizzazioni complesse, ogni componente significativo che ha una vita utile differente rispetto al bene principale deve essere ammortizzato separatamente. Questo metodo, noto come componentizzazione, garantisce una stima più accurata dei costi e dell'ammortamento.

Costi di Smantellamento e Ripristino:

Se applicabile, i costi stimati per lo smantellamento e il ripristino del sito devono essere inclusi nel valore delle immobilizzazioni materiali. Questi costi sono capitalizzati e ammortizzati nel corso della vita utile del bene.

Manutenzione e Riparazioni:

Le spese di manutenzione ordinaria sono contabilizzate come costi di esercizio. Tuttavia, le spese di manutenzione straordinaria o miglioramento che aumentano la capacità, l'efficienza o prolungano la vita utile del bene devono essere capitalizzate e ammortizzate.

Vendita o Disposizione:

In caso di vendita o dismissione di immobilizzazioni materiali, il valore contabile residuo viene confrontato con il ricavato della vendita. Eventuali differenze tra il valore di realizzo e il valore contabile netto sono riconosciute come plusvalenze o minusvalenze nel conto economico.

Conclusione:

La stima accurata delle immobilizzazioni materiali è cruciale per fornire una rappresentazione fedele del patrimonio aziendale e della performance economica. L'applicazione coerente dei criteri di stima garantisce la trasparenza e l'affidabilità delle informazioni contabili, facilitando così una gestione finanziaria efficiente e una corretta comunicazione con gli stakeholders.

Nel caso di valutazione delle immobilizzazioni materiali della Immobiliare Grigna S.r.l. si è optato di seguire il metodo del **mercato** per quanto concerne la valutazione nella sola ottica di liquidazione.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Riepilogo quotazioni

Sulla base delle risultanze dell'analisi riportate ai paragrafi precedenti, si determina quanto di seguito indicato al **01 Luglio 2025** delle immobilizzazioni materiali con suddivisione per singola categoria;

Cespiti

CATEGORIA	Valutazione
(201) MATERIE PRIME E PRODOTTI	€ 8.510,00
(202) ATTREZZATURE ED UTENSILI	€ 70,00
(500) MACCHINE ED ATTREZZATURE PER L'UFFICIO	€ 70,00
	€ 8.650,00

Conclusioni

Alla luce delle analisi svolte e delle caratteristiche funzionali dei beni mobili oggetto di inventario (ad eccezione del PC codice IMG-CD-CI-LV-47), si ritiene che, ai fini di un maggiore realizzo economico e in ottica di massimizzazione dell'attivo, **tali beni dovranno essere ceduti in maniera congiunta all'immobile** di proprietà della Procedura Immobiliare Grigna S.r.l. .

Il pc Marca Asus modello 540S identificato al codice IMG-CD-CI-LV-47, dovrà essere ceduto separatamente ai lotti sopra menzionati.

Suddivisione in lotti

- Beni annessi all'immobile € 8.580,00
- Pc € 70,00

Questo elaborato viene emesso sulla base di quanto stabilito attraverso le indagini svolte, i documenti reperiti e le informazioni raccolte.

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto; con ossequio.

Paolo Fancoli
Amministratore Unico
Astebook S.r.l.

Allegati:

- Elaborato analitico di stima

Codice	QN	Titolo	Marca	Modello	Matricola	Stima	Note
IMG-CD-CI-LV-1	1	Miscelatore lavabo	Ideal standard	Ceramix		60,00 €	
IMG-CD-CI-LV-2	1	Ferramenta per mobili	Edone			30,00 €	Riferimento ordine 2318145
IMG-CD-CI-LV-3	1	Soffione a snodo	Nobili	Shower rail		60,00 €	
IMG-CD-CI-LV-4	1	Asta doccia	Ideal standard	Smart shower kit M3		30,00 €	
IMG-CD-CI-LV-5	1	Specchiera di arredo	Edone	Specchiere		200,00 €	Riferimento ordine 2310395
IMG-CD-CI-LV-6	1	Piatto doccia	Comini	EasyStone grip		270,00 €	Riferimento ordine 52262/23, finitura bianco
IMG-CD-CI-LV-7	1	Top integrato	Edone			200,00 €	Riferimento ordine : 2310395
IMG-CD-CI-LV-8	1	Copri WC	Ideal standard	S&C nc white		50,00 €	Riferimento ordine T468201
IMG-CD-CI-LV-9	1	Scarico piatto Doccia	Pietrablu			20,00 €	Per piatto doccia easystone grip ,riferimento ordine 052262/23
IMG-CD-CI-LV-10	1	Copri WC	Ideal standard	Blend curve S&c		50,00 €	Riferimento ordine : T376001
IMG-CD-CI-LV-11	1	Copri WC	Ideal standard	Blend curve S&c		50,00 €	Riferimento ordine: T468201
IMG-CD-CI-LV-12	1	Attrezzatura interna per colonna	Edone	Minerva 22		150,00 €	Riferimento ordine:2318145
IMG-CD-CI-LV-13	1	Parte di composizione Mobile REA	Edone	Rea		400,00 €	Trattasi di n.2 colli composto da : base 1 cassetto + 1 cassetto Riferimento ordine: 2310395
IMG-CD-CI-LV-14	1	Parte Cabina doccia	Ideal standard	Connect 2 C/E UNH 80 TSP SIL.BR		120,00 €	Riferimento ordine: 5727711
IMG-CD-CI-LV-15	1	Piatto doccia	Ideal standard			120,00 €	Riferimento ordine: 57/5727711
IMG-CD-CI-LV-16	1	Fondo + zoccolo Minerva	Edone	Minerva		150,00 €	Riferimento ordine: 2318145
IMG-CD-CI-LV-17	1	Base a due ante con lavabo semincasso pietrabianca innova	Edone	Minerva 22		400,00 €	Riferimento ordine: 2318145
IMG-CD-CI-LV-18	1	Composizione per mobile Minerva 22	Edone	Minerva 22		400,00 €	Composto da n.5 Colli di cui: schienale, frontale DX, Frontale SX e n.2 fianchi di finitura , Riferimento ordine :2318145
IMG-CD-CI-LV-19	1	Incasso soprapiano innova	Edone	Minerva 22		400,00 €	Riferimento ordine: 2318145
IMG-CD-CI-LV-20	1	Miscelatore incasso	Ideal standard	Ceramix		50,00 €	
IMG-CD-CI-LV-21	1	Miscelatore	Nobili	YO126119/1CR		65,00 €	
IMG-CD-CI-LV-22	1	Miscelatore	Ideal standard	Ceraplan BD 339 AA		65,00 €	
IMG-CD-CI-LV-23	1	Miscelatore	Ideal standard	Ceramix		50,00 €	
IMG-CD-CI-LV-24	1	Miscelatore	Ideal standard	Ceraplan BD 248 AA		60,00 €	
IMG-CD-CI-LV-25	1	Miscelatore a incasso	Nobili	YO126108CR		35,00 €	
IMG-CD-CI-LV-26	1	Miscelatore	Nobili	YO126118/CR		60,00 €	
IMG-CD-CI-LV-27	1	Placca di comando	Geberit	115.884.SI.1		120,00 €	
IMG-CD-CI-LV-28	1	Sanitario	Ideal standard	Life B Art. T461501		125,00 €	
IMG-CD-CI-LV-29	1	Sanitario	Ideal standard	Blend curve Art. T374901		160,00 €	
IMG-CD-CI-LV-30	1	Sanitario	Ideal standard	Blend curve Art.T375001		125,00 €	
IMG-CD-CI-LV-31	1	Sanitario	Ideal standard	Life B - Art. T461401		80,00 €	
IMG-CD-CI-LV-32	1	Sanitario	Ideal standard	Life B - Art. T461501		75,00 €	
IMG-CD-CI-LV-33	1	Mobile sotto lavabo	Ideal standard	Ilife - Art. T5255DU		150,00 €	
IMG-CD-CI-LV-34	1	Sanitario	Ideal standard	Life B - Art. T461401		80,00 €	
IMG-CD-CI-LV-35	1	Lavabo top	Ideal standard	Life A - Art. T461901		80,00 €	
IMG-CD-CI-LV-36	1	Scaldasalviette	Irsap	Ares / EH		150,00 €	Riferimento ordine: 57/5727711
IMG-CD-CI-LV-37	1	Pompa di calore	Mitsubishi	HMA100-S	08413923047113	1.500,00 €	
IMG-CD-CI-LV-38	1	Pompa di calore	Mitsubishi	HMA100-S	08413923032041	1.500,00 €	
IMG-CD-CI-LV-39	1	Tavolo completo di n.6 sedie				20,00 €	
IMG-CD-CI-LV-40	1	Trabattello				30,00 €	

Codice	QN	Titolo	Marca	Modello	Matricola	Stima	Note
IMG-CD-CI-LV-41	1	Faro da cantiere				5,00 €	
IMG-CD-CI-LV-42	2	Porte	Dierre			800,00 €	
IMG-CD-CI-LV-43	1	Scrivania smontata				5,00 €	
IMG-CD-CI-LV-44	3	Piastrelle	Sichenia			15,00 €	
IMG-CD-CI-LV-45	1	Scatola contenente raccordi di plastica				5,00 €	
IMG-CD-CI-LV-46	1	Tavolo				10,00 €	
IMG-CD-CI-LV-47	1	Pc	Asus	X540s	G3n0gr03h04311a	70,00 €	Completo di caricatore