

INTEGRAZIONE STIMA

SERRAMENTI

SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. IN LIQ.

Tribunale di LECCO

Liquidazione Giudiziale N°17/2024

Giudice Delegato: Dott. Dario COLASANTI

Curatore: Dott. Fulvio CHIAPPA



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

Facciamo seguito all'incarico conferitoci dal Dott. Fulvio Chiappa curatore della società **San Carlo Costruzioni Generali S.r.l. in Liquidazione** per trasmettere la nostra valutazione relativa ai beni mobili di proprietà della società.

I beni sono ubicati in:

- Missaglia, via Cesare Biffi 9/B

➤ 201 Materie prime e prodotti (Serramenti)

Relativamente all'esistenza degli stessi è stato effettuato un riscontro fisico presso la sede della **San Carlo Costruzioni Generali S.r.l. in Liquidazione**.

Il Mercato delle Aziende edili in Italia

Settore in Ripresa, ma con Sfide

Dopo la crisi economica globale del 2008 e la pandemia di COVID-19, il settore edile in Italia ha visto una lenta ripresa, grazie soprattutto agli incentivi governativi, come il Superbonus 110% e i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Questi incentivi hanno stimolato l'attività edilizia, in particolare nei settori della riqualificazione energetica e della ristrutturazione degli edifici.

Composizione del Settore

Il settore edile italiano è dominato da piccole e medie imprese (PMI), con oltre il 90% delle aziende che ha meno di 10 dipendenti. Le PMI sono spesso specializzate in lavori di costruzione residenziale, manutenzione, e ristrutturazione, mentre le grandi imprese si concentrano su progetti infrastrutturali di grandi dimensioni.

Digitalizzazione e Innovazione

Le tecnologie digitali stanno trasformando il settore, anche se molte imprese, soprattutto le più piccole, stanno ancora affrontando difficoltà nell'adottare strumenti innovativi come il Building Information Modeling (BIM) e le tecniche di costruzione sostenibili. Tuttavia, il governo italiano e l'Unione Europea stanno spingendo per una maggiore digitalizzazione, che dovrebbe portare ad una maggiore efficienza e competitività.

Sfide e Opportunità

Nonostante la ripresa, il settore delle costruzioni in Italia affronta sfide significative:

Carenza di manodopera qualificata: La mancanza di competenze specializzate, soprattutto tra i giovani, rappresenta un problema crescente.

Burocrazia e regolamentazioni complesse: Gli iter autorizzativi lenti e complessi spesso ostacolano la realizzazione di progetti.

Sostenibilità e transizione ecologica: Le nuove normative europee richiedono un'accelerazione nella transizione verso pratiche edilizie più sostenibili.

Prospettive Future

Grazie ai fondi del PNRR e agli investimenti previsti in infrastrutture e riqualificazione urbana, le prospettive per il settore edile in Italia sono positive. Si prevede una crescita nei prossimi anni, in particolare nei settori della sostenibilità ambientale, delle infrastrutture di trasporto e della digitalizzazione del processo costruttivo.

Panoramica dell'Azienda

San Carlo Costruzioni Generali Srl, con Partita IVA 02990950988, ha sede in Missaglia in Via Cesare Beffi n.9/B, è un'azienda con una solida esperienza nel settore edile, specializzata nella realizzazione di costruzioni e ristrutturazioni. L'impresa si occupa di progetti che spaziano dall'edilizia residenziale a quella commerciale e industriale, garantendo un servizio completo e personalizzato per ogni cliente.

San Carlo Costruzioni Generali Srl gestisce ogni fase del progetto, dalla progettazione iniziale fino alla realizzazione finale, con un'attenzione particolare alla qualità dei materiali e alla cura dei dettagli. L'azienda è in grado di eseguire ristrutturazioni che comprendono interventi su edifici esistenti, mirati a migliorarne sia l'estetica che la funzionalità, rispettando le normative vigenti e le esigenze del cliente.

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 San Carlo Costruzioni Generali S.r.l. in Liquidazione si è optato di seguire il metodo del **costo** per quanto concerne la valutazione nella sola ottica di liquidazione.

➤ Infissi

La fornitura comprende **serramenti in PVC** modello VEKA 76 MD, sistema a **6 camere isolanti** e **tripla guarnizione**, finitura **monocolore effetto legno RAL 9010**, dotati di:

- Anta a ribalta
- Sistema di microventilazione integrato
- Maniglia standard cromosat (DK)
- Vetrocamera 28 mm Ug 1.0
- Soglia calpestabile in alluminio a taglio termico per portafinestra
- Trasmittanza termica totale $U_w < 1,30$

Dettaglio Ordine:

Articolo	Misure (LxH cm)	Q.tà
Finestra 1 anta	70x140	1
Portafinestra 1 anta	70x240	1
Scorrevole traslante (fisso+scorrevole)	230x240	3
Scorrevole traslante (fisso+scorrevole)	180x240	1
Portafinestra 2 ante	100x240	5
Portafinestra 1 anta	80x240	1

Riepilogo quotazioni

Sulla base delle risultanze dell'analisi riportate ai paragrafi precedenti, si determina quanto di seguito indicato al **26 Giugno 2025** delle immobilizzazioni materiali (Serramenti);

Cespiti

TIPOLOGIA	Valutazione in liquidazione
LOTTO UNICO DI SERRAMENTI	7.500,00 €
	7.500,00 €

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
Presidente del C.d.A.
 Astebook S.r.l.

Allegati:

- **Strategia di vendita**

STRATEGIA DI VENDITA

BENI MOBILI - SERRAMENTI

SAN CARLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. IN LIQ.

Tribunale di LECCO

Liquidazione Giudiziale N°17/2024

Giudice Delegato: Dott. Dario COLASANTI

Curatore: Dott. Fulvio CHIAPPA



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

Facciamo seguito all'incarico conferitoci dal Dott. Fulvio Chiappa Curatore della procedura 17/2024 Tribunale di Lecco per trasmettere la strategia di vendita relativa ai beni stimati della società **"San Carlo Costruzioni Generali S.r.l. in Liquidazione"**.

MODALITA' DI VENDITA

BENI CEDUTI IN LOTTO

- **Lotto Serramenti** **€ 7.500,00**

Considerato che il lotto di serramenti in oggetto, è stato commissionato appositamente per l'immobile situato in Missaglia via Cesare Biffi, la Società scrivente ritiene che l'alienazione congiunta con l'immobile stesso possa rappresentare la modalità di realizzo più efficace.

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.

Barzanò, li **26 Giugno 2025**

Allegati:

- Elaborato fotografico serramenti

Paolo Fancoli
Presidente del C.d.A.
Astebook S.r.l.

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

