

## TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	<b>2025011346</b>
LG	<b>18/2025 AMAG SRL</b>
Giudice	<b>DOTT. BENEDETTO SIEFF</b>
Curatore	<b>DOTT. MICHELE BALLARDINI</b>
Oggetto	<b>VALUTAZIONE BENI MOBILI</b>

### RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla valutazione dei beni mobili di proprietà **AMAG SRL**, dopo l'esame della documentazione messa a disposizione e dopo la visione dei beni, presenta quanto segue:

#### PREMESSA

Per la valutazione dei beni sono stati esaminati gli inventari redatti dal Curatore con successiva visione dei beni in Ziano di Fiemme (TN) e Aldino (BZ).

## BENI DA STIMARE

Oggetto della stima sono una serie di beni mobili riconducibili alla soc. in LG. Nello specifico in Ziano di Fiemme (TN) sono presenti una serie di uffici amministrativi e alcune attrezzature.

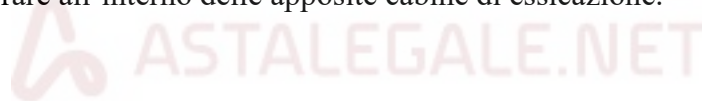
Nell'immobile di Aldino (BZ) è presente la linea di produzione attualmente in locazione alla soc. Valfiemme srl.

La società AMAG srl è una società specializzata nella produzione di semilavorati in legno per la produzione di serramenti.

Nello stabilimento di Aldino (BZ) è presente una linea di produzione in grado di realizzare profili e semilavorati in legno.

Nello stabilimento sono inoltre presenti attrezzature e macchinari per la movimentazione e per la gestione logistica dei prodotti realizzati.

Nel ciclo produttivo di lavorazione il materiale di scarto viene inserito in un grosso bruciatore il quale oltre a riscaldare gli ambienti di lavoro genera aria calda per essiccare il legno da lavorare all'interno delle apposite cabine di essiccazione.



## DESCRIZIONE GENERALE BENI OGGETTO DI STIMA

Come predetto la maggior parte dei beni costituisce l'impianto di produzione attualmente in affitto d'azienda sito in Aldino BZ.

L'inventario steso dal curatore assieme all'amministratore della società è un estratto del libro cespiti aziendali. Abbiamo provato ad individuare i beni presenti nell'inventario, ma l'identificazione è praticamente impossibile a parte una serie di beni per la movimentazione della merce ed alcuni mezzi targati.

La maggior parte delle voci di inventario riguardano particolari singoli che compongono assieme ad una miriade di particolari la linea di produzione.

L'impianto si compone di un ciclo di lavorazione dove viene inserita la materia prima costituita da listelli di legno di varie tipologie e dimensioni i quali entrano con dei nastri trasportatori e in base ad una scansione informatizzata vengono avviati alle varie linee di sezionatura. Una volta sezionati continuano il loro percorso arrivando alla zona piallatura dove vengono uniformati e lavorati. Successivamente vengono avviati alla linea di incollaggio, dove in base alla richiesta del cliente finale, vengono incollati e sottoposti a

pressione differenziata e successiva essiccazione. Successivamente i semilavorati vengono ulteriormente piallati ed avviati alla zona logistica dove vengono inbanalati ed avviati verso la destinazione finale.

Prima dell'inserimento nella linea di produzione le materie prime vengono inserite nelle cabine di essiccazione alimentate dagli scarti di lavorazione, fino ad ottenere la corretta umidità interna.

Nell'impianto di produzione esiste inoltre una linea di lavorazione semi manuale dove, nel caso di piccole quantità, le materie prime vengono lavorate manualmente con macchinari più piccoli.

## ANALISI TECNICA DEI BENI

### 1. Caratteristiche Tecniche e Genesi del Cespite

La linea di produzione oggetto di analisi si configura come un prototipo industriale unico, frutto di un processo di integrazione "in-house". La progettazione concettuale e lo sviluppo esecutivo sono stati curati direttamente dal management della società, che ha sovrinteso anche alla realizzazione materiale di gran parte dei componenti.

L'impianto è il risultato di un'ingegnerizzazione complessa che ha visto l'assemblaggio di singoli macchinari per la lavorazione del legno (prevalentemente acquisiti sul mercato dell'usato) interconnessi tramite:

- Componenti custom: Sistemi di raccordo e movimentazione progettati e autocostruiti specificamente per questo layout.
- Automazione proprietaria: Lo sviluppo del software di gestione e la programmazione dei PLC (Programmable Logic Controller) sono stati eseguiti internamente su specifiche esclusive, rendendo il sistema operativo un ecosistema chiuso e personalizzato.
- Evoluzione continua: Dal 2019 a oggi, la linea è stata oggetto di costanti interventi di upgrade e modifiche strutturali, consolidando un'architettura tecnica non replicabile.

### 2. Analisi di Mercato e Comparabilità

A causa della sua natura customizzata, il bene presenta un'elevata specificità patrimoniale.

Tale unicità determina le seguenti criticità valutative:

- Assenza di comparabili: Risulta pressoché impossibile individuare sul mercato dell'usato beni analoghi (per configurazione e prestazioni) che possano fungere da benchmark per una valutazione comparativa standard.
- Specificità funzionale: La linea è stata ottimizzata per un ciclo produttivo verticale e specifico, limitando drasticamente la sua versatilità per utilizzi alternativi o per diverse tipologie di lavorazione.

### 3. Fattori di Rischio: Smontaggio e Reinstallazione

Un elemento determinante nella valutazione del valore residuo è l'assenza di una documentazione industriale standardizzata. Non esistendo manuali d'uso, schemi di montaggio universali o certificazioni di serie per l'intero complesso:

- Integrità funzionale: Lo smontaggio, il trasporto e il successivo rimontaggio comporterebbero un rischio elevatissimo di perdita della funzionalità operativa.
- Costi di riconfigurazione: Il ripristino del software e della sincronizzazione meccanica in un sito diverso richiederebbe un investimento tale da superare spesso il valore intrinseco dei singoli componenti.

### 4. Conclusioni sulla Valorizzazione del Bene

In considerazione di quanto esposto, si ritiene che il valore economico della linea sia strettamente legato alla sua collocazione attuale (*in situ*).

- Valore in continuità: La massima valorizzazione del bene si realizza esclusivamente mantenendo l'impianto nel sito originario e preservando l'attuale destinazione d'uso.
- Valore di realizzo esterno: In caso di vendita forzata con rimozione forzosa, la linea perderebbe la sua natura di "unità produttiva" per essere declassata a insieme di singoli componenti meccanici disgiunti. In tale scenario, il valore residuo subirebbe un abbattimento drastico, tendente al solo valore di recupero dei materiali o dei singoli macchinari stand-alone.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un

bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Nel caso specifico, non essendoci comparabili, abbiamo utilizzato il metodo del costo di ricostruzione vetustato.

Il **costo di ricostruzione vetustato** (o costo di riproduzione deprezzato) di una linea di macchinari di produzione è il costo necessario per realizzare un duplicato funzionale della linea esistente, utilizzando materiali e tecnologie correnti, al quale viene applicata una decurtazione (deprezzamento) in ragione dell'invecchiamento fisico, dell'usura e dell'obsolescenza funzionale ed economica della linea originale.

In sintesi, la definizione implica i seguenti concetti:

- **Costo di ricostruzione a nuovo:** la spesa stimata, ai prezzi correnti di mercato, per costruire una linea di produzione che abbia la stessa utilità e funzioni di quella esistente, usando materiali, tecnologie e schemi esecutivi moderni.
- **Deprezzamento (o vetustà):** una riduzione del valore dovuta a:
  - **Deperimento fisico:** l'usura e il deterioramento materiale dovuti all'uso e al passare del tempo.
  - **Obsolescenza funzionale:** l'eventuale inadeguatezza della tecnologia o del design della linea rispetto agli standard attuali (es. un macchinario perfettamente funzionante ma più lento o meno efficiente dei modelli moderni).
  - **Obsolescenza economica:** fattori esterni al bene stesso che ne diminuiscono il valore, come ad esempio cambiamenti nella domanda di mercato o normative più restrittive.

Pertanto, il costo di ricostruzione vetustato rappresenta il **valore effettivo** della linea di produzione nelle sue condizioni attuali, ed è calcolato sottraendo il deprezzamento maturato dal costo di ricostruzione a nuovo.

Come predetto, per la costruzione dell'impianto sono stati utilizzati dei particolari usati e particolari autocostruiti dalla società in LG, per questo motivo come costo di costruzione abbiamo utilizzato l'analisi dei costi di realizzazione forniti dall'amministratore della società.

In base agli elementi forniti, per la realizzazione della linea di produzione, a partire dal 2019 la società Amag srl ha speso circa € 2.815.000,00.

Con le considerazioni sopra indicate sull'unicità della linea di produzione sono stati applicati dei coefficienti riduttivi i quali aggiunti alla vetustà del bene hanno fornito il reale valore di liquidazione della linea nell'ipotesi di continuità.

Oltre alla linea di produzione sono stati individuati una serie di arredi e macchine elettroniche presso la sede di Ziano di Fiemme (TN) oltre ad una serie di sollevatori idraulici e mezzi per lo spostamento della merce sia nella sede di Ziano di Fiemme TN sia nella sede di Aldino (BZ) oltre ad una serie di autocarri e veicoli.

Nel limite del possibile abbiamo cercato di suddividere le voci di inventario individuando la relativa categoria come sopra indicato.

Abbiamo inoltre notato che nell'inventario sono presenti delle voci relative ad impianti fissi al fabbricato/fabbricati che vanno a comporre il valore complessivo del fabbricato/fabbricati. Per queste ultime voci non abbiamo indicato il valore.

Per tutti i beni non "Attrezzatura" la valutazione è stata eseguita per comparazione, in dividendo il valore di altri beni di pari caratteristiche nel mercato dell'usato e delle compravendite a stock.

Per le categorie "Arredi" e "Macchine elettroniche" abbiamo inserito una valutazione complessiva senza indicare un singolo valore per ogni bene.

Le categorie individuate sono le seguenti:

Attrezzatura	Linea di produzione in Aldino e qualche attrezzatura minuta in Ziano di Fiemme
Arredi	Insieme di arredi presso l'immobile di Ziano di Fiemme
Macchine elettroniche	Serie di computer e macchine elettroniche gran parte presso l'immobile di Ziano di Fiemme ed in piccola parte presso l'immobile di Aldino.
Autocarri	Serie di veicoli registrati in uso all'azienda.
Macchine operatrici	Macchina operatrice presso Aldino

Sollevatori idraulici	Sollevatori idraulici e movimentatoti di merce gran parte presso la sede di Aldino ed in piccola parte presso la sede di Ziano di Fiemme.
Impianti fissi al fabbricato	Impianti fissi al fabbricato e per loro natura non svincolabili da considerare nel valore dell'immobile NON VALUTATI
Bene immateriale	Bene immateriale non cedibile a terzi privo di valore NON VALUTATO
Immobile	Bene immobile NON VALUTATO

## VALUTAZIONE

Nella tabella sotto indicata sono stati indicati i valori dei beni suddivisi per macrocategoria.

Attrezzatura	€ 1.200.000,00
Arredi	€ 5.000,00
Macchine elettroniche	€ 5.000,00
Autocarri	€ 2.200,00
Macchine operatrici	€ 10.000,00
Sollevatori idraulici	€ 44.250,00
Impianti fissi al fabbricato	NON VALORIZZATI
Bene immateriale	NON VALORIZZATI
Immobile	NON VALORIZZATI

Per verificare i singoli valori (per i beni valorizzati singolarmente) verificare la tabella allegata alla presente stima.

## NOTE

Le valutazioni sopra indicate si riferiscono al mese di novembre 2025 e sono da intendersi Iva esclusa.

La valutazione dell'attrezzatura (linea di produzione Aldino) è da intendersi nell'ipotesi di riutilizzo all'interno dei locali dove è attualmente collocata. La remota ipotesi di smembrare la linea di produzione e venderla all'esterno ne ridurrebbe drasticamente il valore residuo con il concreto rischio di dover vendere i beni come rottame ferroso. In questo caso i tempi di vendita si allungherebbero notevolmente con aggravamento di costi a carico della procedura.

## ALLEGATI

- Fotografie beni;
- Inventario beni con individuazione delle macrocategorie;
- Elenco costi realizzazione linea produzione Aldino.

Quanto sopra ho riferito. In fede.



*Il tecnico*  
*Gabriele Leita*  
*Iscrizione Collegio Periti Industriali*  
*Provincia di Trento Nr. 2172*

Trento, lì 18 dicembre 2025