



**TRIBUNALE CIVILE DI TRANI**  
**AREA COMMERCIALE-CRISI DI IMPRESA**

**GIUDICE: M.A. GUERRA**

**Proc. N. 27/2023 e 27-1/2023**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**



**RELAZIONE DI STIMA**

Il tecnico  
Ing. Antonacci Vito

Firmato digitalmente da: Antonacci Vito  
Data: 16/02/2026 18:51:27

1. **Oggetto:** Valutazione tecnica ed economica dell'attrezzatura costituente impianto di autolavaggio sito in Bisceglie (BAT) alla via Mosca,4.

## 2. **Premessa e incarico**

Il sottoscritto Dott. Ing. Vito Antonacci nato ad Adelfia (BA) il 08/11/1960, c.f. NTNVTI60S08A055L, con studio tecnico in Adelfia (BA), vico Valenzano 1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n° 4492, nominato dal Giudice GUERRA Maria Azzurra il 24/07/2025 nel Procedimento in epigrafe, ha ricevuto l'incarico di determinare il più probabile valore commerciale attuale dei beni mobili e degli impianti, ad esclusione quindi dell'immobile e delle eventuali opere murarie presenti, costituenti l'attività di autolavaggio di cui in oggetto.

In data 03/11/2025, il sottoscritto ha effettuato un rilievo in loco per verificare la consistenza, lo stato di conservazione e la funzionalità di ogni singolo elemento oggetto di stima.

## 3. **Inquadramento cartografico e datazione storica**

L'impianto è stato identificato tramite rilievo diretto e geolocalizzazione satellitare:

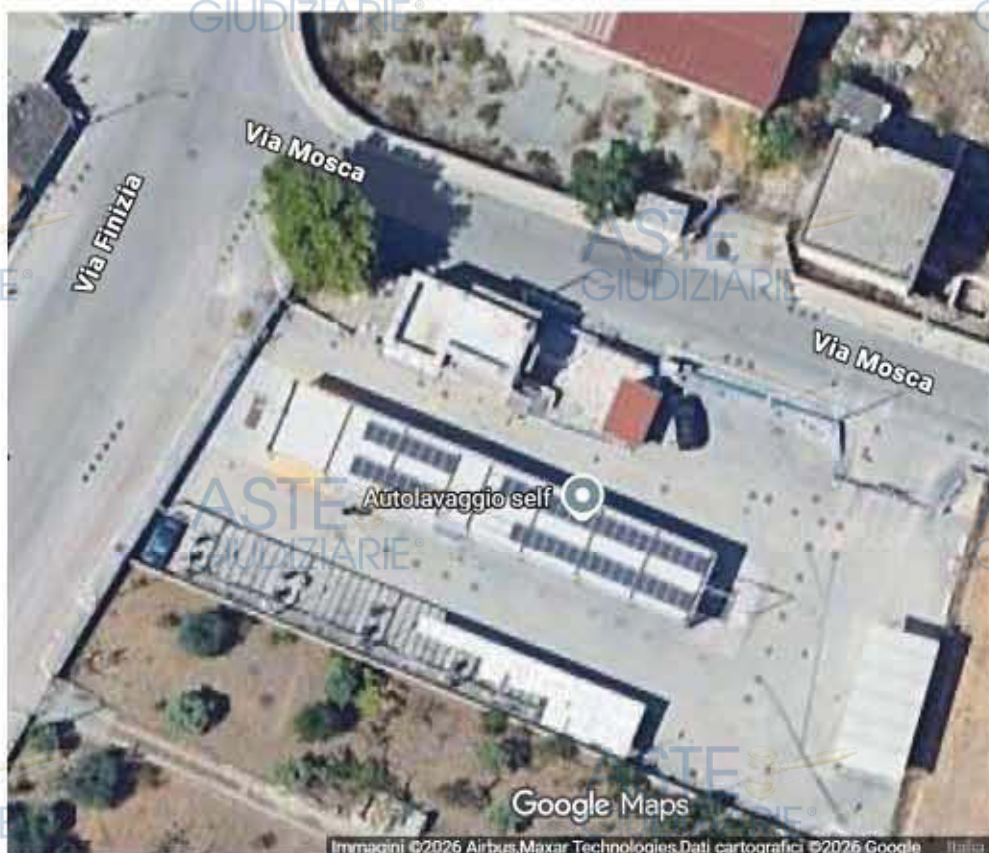


Figura 1 - Stralcio satellitare Google Maps 2026

La datazione degli impianti, non essendo entrato lo scrivente in conoscenza di documentazione attestante l'installazione e la successiva messa in funzione dell'impianto, è stata verificata tramite l'analisi cronologica degli archivi storici di Google Street View.

- **Riscontro Storico:** L'analisi delle immagini satellitari e stradali conferma che l'impianto è stato installato tra il 2009 e il 2012, come documentato di seguito:

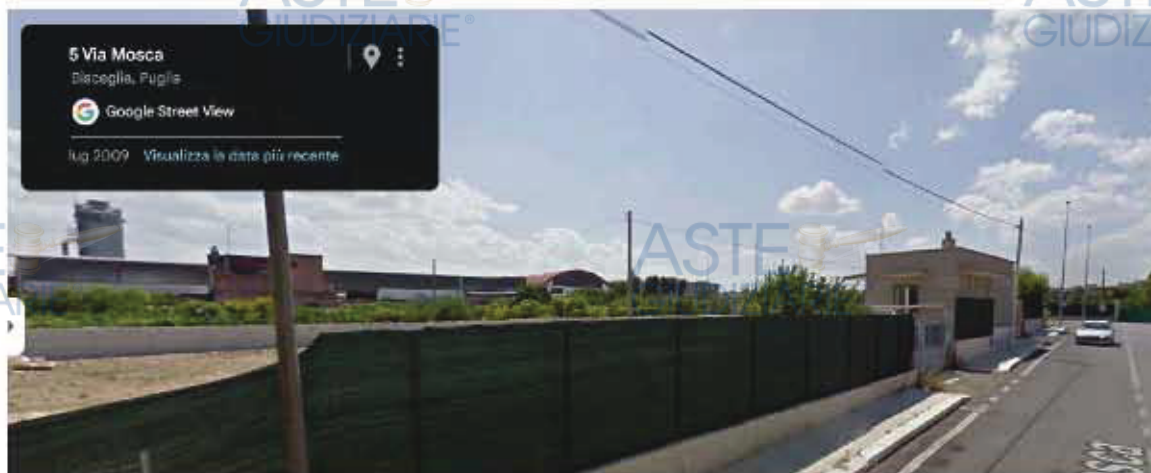


Figura 2 - Area in oggetto luglio 2009 da Google Street View



Figura 3 - Area in oggetto agosto 2012 da Google Street View

Non vi sono immagini satellitari negli anni intermedi, motivo per cui si assumerà che l'impianto sia stato installato nel 2012 (Figura 3: evidente installazione ma non operatività dell'impianto) e che sia verosimilmente divenuto operativo nel 2013.

- **Validazione:** Tale prova documentale oggettiva giustifica l'applicazione di un coefficiente di svalutazione calcolato su un periodo di **13 anni** (2013-2026).

#### 4. Rilievo dello stato dei luoghi e analisi dello stato manutentivo

Il sottoscritto ha effettuato un rilievo esaustivo dello stato dei luoghi per accertare l'effettiva consistenza dei beni e il loro attuale stato di conservazione. Al fine di rendere la stima leggibile e tecnicamente fondata, la documentazione fotografica e la relativa stima è stata organizzata in **gruppi funzionali**.

Le immagini acquisite sono state suddivise nei seguenti raggruppamenti logici:

- **Gruppo A: Piste per lavaggio auto:** Comprende le piste per il lavaggio manuale, le coperture e depuratore acque "Baggy". Deperimento congruo all'età delle attrezzature.



4

Figura 4 - Piste di lavaggio manuale

- **Gruppo B: Macchinari di Lavaggio Automatici:** Comprende il portale automatico "Ceccato" con evidenza dei guasti che ne motivano il valore nullo.



Figura 5 - Portale automatico completo di spazzoloni

- **Gruppo C: Attrezzature Self-Service:** Comprende gli aspiratori, le colonnine servizi (profumo/antibatterico/nero gomme) e lavandino strizzapelle, analizzati sotto il profilo della continuità operativa. Deperimento congruo all'età delle attrezzature, ma in buono stato manutentivo.



Figura 6 -Aspiratori, le colonnine servizi (profumo/nero gomme)

- **Gruppo D: Sistemi di Automazione e Gestione:** comprende le casse cambio e il sistema di videosorveglianza e annessi. Deperimento congruo all'età delle attrezzature.

L'analisi visiva condotta durante il sopralluogo ha confermato una generale corrispondenza tra l'anzianità dei beni (risalente al 2013 come sopra detto), ad eccezione del portale, e il loro stato di logorio fisico, convalidando l'applicazione dei coefficienti di deprezzamento indicati nel capitolo successivo.

### 5. Criterio di valutazione

Per la determinazione del valore attuale dei beni, si è applicato un modello di deprezzamento a quote costanti, che riflette il deperimento fisico e l'obsolescenza tecnologica degli impianti di lavaggio.

Secondo la prassi di settore per i beni strumentali ad alta usura:

- **Deprezzamento 1° anno:** Riduzione del **20%** (perdita immediata di valore commerciale post-installazione).
- **Deprezzamento anni successivi standard:** Riduzione del **15% annuo** calcolato sul valore residuo.
- **Deprezzamento anni successivi buona manutenzione:** Riduzione del **10% annuo** calcolato sul valore residuo.
- 
- **Periodo di calcolo:** 13 anni (2013-2026).
- **Beni non funzionanti:** Valutati con valore nominale pari a **€ 0,00**, in quanto il costo di ripristino supererebbe il valore residuo del bene.

Da questo, la formula applicata per determinare il valore dopo  $n$  anni di esercizio successivi al primo è la seguente:

$$V_a = (V_{nuovo} \times 0,80) \times (0,85)^n$$

$$V_a = (V_{nuovo} \times 0,80) \times (0,90)^n$$

Dove:

- $V_a$ : valore attuale stimato
- $V_{nuovo}$ : Valore del bene a nuovo
- 0,80: Coefficiente correttivo del primo anno (deprezzamento del 25%)
- 0,85: Coefficiente di conservazione del valore per gli anni successivi (deprezzamento standard del 15%)
- 0,90: Coefficiente di conservazione del valore per gli anni successivi (deprezzamento beni funzionanti del 10%)
- $n$ : Numero di anni trascorsi dopo il primo (nel caso in esame,  $n = 12$ )

Esempio applicativo (Asset: Piste e Attrezzature di Lavaggio)

Prendendo come riferimento il 2013 come anno di inizio attività e quindi entrata in funzionamento dell'impianto e la voce relativa alle n. 8 piste manuali e relative attrezzature, il cui valore a nuovo è di circa € 80.000,00, il calcolo analitico risulta:

**1. Valore al termine del primo anno di utilizzazione (2014):**

$$€80.000,00 \times 0,80 = €64.000,00$$

**2. Valore al termine del tredicesimo anno (2026):**

$$€64.000,00 \times (0,85)^{12} = €9.103,47$$

Il valore così ottenuto rappresenta il valore residuo del bene, considerando lo stato di usura standard e il ciclo di vita utile delle componenti meccaniche e idrauliche.

**6. Valutazione analitica dei beni**

- a. Piste per lavaggio auto:** si ritiene idoneo applicare un deprezzamento standard per gli anni successivi al primo pari al 15% annuo.

Piste per lavaggio auto					
n.ro	Descrizione bene	Costo cad. a nuovo	Valore a nuovo	Anno 1 (2014)	Anno 13 (2026)
a corpo	n.8 piste coperte per il lavaggio manuale auto + n.1 pista scoperta, completa di n.8 gettoniere (una per ogni pista) + n.8 lance schiuma attiva + n.8 lance lavaggio alta pressione	80.000,00 €	80.000,00 €	64.000,00 €	9.103,47 €
1	Depuratore acque modello Buggy 114	3.000,00 €	3.000,00 €	2.400,00 €	341,38 €
a corpo	struttura di copertura delle piste di lavaggio completa di impianto di illuminazione + locale tecnico pompa/schiuma e struttura in legno zona asciugatura	90.000,00 €	90.000,00 €	72.000,00 €	10.241,41 €
Valore attuale Gruppo A					19.686,26 €

### b. Macchinari di Lavaggio Automatico

Si specifica che il criterio del deprezzamento a quote costanti non è stato applicato alla voce "Portale automatico marca CECCATO". Per tale bene, l'indagine tecnica ha riscontrato uno stato di fermo funzionale irreversibile o, comunque, non economicamente riparabile alla data della presente stima. Pertanto, indipendentemente dall'età del macchinario, il suo valore è stato azzerato in quanto privo di utilità produttiva e potenzialmente gravato da costi di smaltimento.

Macchinari di Lavaggio Automatico					
n.ro	Descrizione bene	Costo cad. a nuovo	Valore a nuovo	Anno 1 (2014)	Anno 13 (2026)
1	Portale automatico marca "CECCATO" completo di spazzoloni	50.000,00 €	50.000,00 €	40.000,00 €	-€ 0,00
Valore attuale Gruppo B					- € 0,00

**c. Attrezzature Self-Service:** si ritiene idoneo applicare un deprezzamento per gli anni successivi al primo pari al 10% annuo dato che, al momento del recente sopralluogo, gli oggetti in esame risultavano ben mantenuti e potenzialmente ben funzionanti.

Attrezzature Self-Service					
n.ro	Descrizione bene	Costo cad. a nuovo	Valore a nuovo	Anno 1 (2014)	Anno 13 (2026)
7	Aspiratore professionali	2.000,00 €	14.000,00 €	11.200,00 €	3.163,21 €
6	Colonnina profumo/antibatterico/nero gomme	1.500,00 €	9.000,00 €	7.200,00 €	2.033,49 €
3	Lavandino strizzapelle	900,00 €	2.700,00 €	2.160,00 €	610,05 €
Valore attuale Gruppo C					5.196,70 €

**d. Sistemi di Gestione, Sicurezza e Arredi:** si ritiene idoneo applicare un deprezzamento standard per gli anni successivi al primo pari al 15% annuo.

Sistemi di Gestione, Sicurezza e Arredi					
n.ro	Descrizione bene	Costo cad. a nuovo	Valore a nuovo	Anno 1 (2014)	Anno 13 (2026)
1	Cassa cambio monete/gettoni	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	284,48 €
1	Cassa cambio banconote/monete	2.500,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	284,48 €
1	Impianto di videosorveglianza con n.7 telecamere + PC dedicato	4.000,00 €	4.000,00 €	3.200,00 €	455,17 €
1	Arredi (n.1 scrivania, n.1 frigo piccolo, n.6 bidoni plastica rigida)	600,00 €	600,00 €	480,00 €	68,28 €
Valore attuale Gruppo D					568,97 €

## 7. Sintesi Finale della Stima

Dalle analisi effettuate e dall'applicazione dei coefficienti di deprezzamento sopra esposti, emerge, per categoria di beni, la seguente valutazione del più probabile valore commerciale attuale dei beni mobili e degli impianti costituenti impianto di autolavaggio sito in Bisceglie (BAT) alla via Mosca,4:

**€25.451,93 ≈ €25.400,00**

*diconsi*

**venticinquemilaquattrocentoeuro/00.**

\*\*\*\*\*

Con la presente relazione, costituita da 9 pagine dattiloscritte e 1 allegato (Allegato A: Tabella di stima analitica con metodo di deprezzamento a quote costanti), lo scrivente tecnico estimatore ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa M.A. Guerra per ogni ulteriore chiarimento.

Adelfia, 13/02/2026

Il tecnico

Ing. Antonacci Vito

Tecnico: Ing. Vito Antonacci

Studio Tecnico Vico Valenzano, 1 - 70010 - Adelfia (BA)

telefono: +39 338 8104402 / e-mail: vito.antonacci960@gmail.com / pec: vito.antonacci@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009