

TRIBUNALE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Fallimentare

Sig. Giudice Delegato del Tribunale: Dott.ssa TERESA GIARDINO

FALLIMENTO: Omissis - Fallimento n°45/2021.

1° SUPPLEMENTO DI PERIZIA

Il sottoscritto Geom. Luca Medici, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°3988, con studio in Via Giuseppe Parini n°20 della Fraz. Omissis di Città di Castello, con provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Perugia, Dott.ssa Teresa Giardino, veniva nominato Perito Estimatore dei beni mobili e immobili all'attivo del fallimento in oggetto ed invitato, esperiti tutti gli opportuni accertamenti, a stimarli previa individuazione e descrizioni degli stessi.

A seguito della redazione della consulenza tecnica estimativa, inoltrata telematicamente al Tribunale di Perugia, il curatore Avv. Marco Bianchini incaricava il sopradetto C.T.U., di integrare la perizia già depositata con la determinazione del canone di locazione della porzione di immobile occupata senza titolo dalla Omissis nonché di fornire chiarimenti in merito al "Trustee del trust Promano uno e del Trustee del trust Promano due".

Sulla base di quanto sopra, nonché per semplicità di lettura e al fine di evitare possibili confusioni, la presente relazione sostituisce integralmente quella precedentemente depositata.

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

5) Beni mobili:	pag. 37
5.1) Descrizione dei beni:	pag. 37
5.2) Metodo di valutazione:	pag. 37
5.3) Valutazione economica dei singoli beni:	pag. 39
6) Determinazione canone di locazione porzione di immobile occupata senza titolo:	pag. 43
7) Conclusioni:	pag. 44
Allegati:	pag. 46

#### 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto, sulla base della documentazione in possesso, si recava presso gli immobili oggetto di valutazione rappresentati da una porzione di fabbricato di civile abitazione con accessori pertinenziali (garage e fondi) ubicato in Città di Castello Ommissis adibito a residenza del fallito e della propria famiglia e da un edificio artigianale situato nel medesimo comune e nella stessa frazione in via Ommissis, utilizzato dalla fallita come magazzino, laboratorio mostra e accessori sussidiari all'attività di installazione di impianti termoidraulici in genere ed attività connesse.

In tale occasione, sui luoghi di stima, lo scrivente prendeva visione completa dei beni, con accesso all'interno di entrambi gli immobili, raccogliendo tutte le informazioni tecniche e i dati necessari (tipologia costruttiva, consistenza, accessi, confini, pertinenze, stato conservativo e manutentivo, etc., etc.) all'espletamento dell'incarico, ponendo particolare attenzione a tutte le caratteristiche rilevanti per una corretta valutazione dei compensi edilizi; si procedeva anche all'individuazione ed identificazione dei beni oggetto di valutazione sulla base della documentazione catastale preventivamente acquisita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (visure all'attualità, visure storiche, estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e planimetrie depositate agli atti del Catasto Fabbricati), nonché veniva eseguito un primo rilievo fotografico dei luoghi e redatto l'inventario di tutti i beni mobili rinvenuti presso l'opificio sito in via Ommissis

## 5) BENI MOBILI.

### 5.1) DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di attrezzature funzionali ed accessorie per processi lavorativi legati all'assemblaggio, al montaggio, alla lavorazione e al deposito di impianti idraulici.

I beni inventariati sono stati suddivisi nelle categorie di seguito indicate:

- 1) Macchinari e Attrezzature: sono rappresentate da macchine, in alcuni casi anche molto datate e prive di valori rilevanti, ma necessarie all'attività svolta. Sono costituite da utensileria varia, in parte in disuso e/o non funzionante, banchi da lavoro artigianali, carrelli, sega a disco, trapano a mano, morse, mole, compressori, pressa per curvatura tubi, stendi tubi, filiere, carotatrici, pompe a immersione, saldatrici, bilancia, mola, saldatrici, smerigliatrici, bilancia, pinze, scaffalature etc. etc.;
- 2) Giacenze di Magazzino: trattasi di materiale di consumo (calate in rame, curve, raccordi, ventilconvettori, condizionatore, radiatori, boiler, calotte, riduzioni, manicotti, giunti, tubi in acciaio, in rame, riduzioni varie, tubi in pvc per impianto a pavimento, braca, tappi ispezione, calate parafoglie, amburghesi, collettori per impianto a pavimento, valvole a sfera, riduzioni in ottone, bocchettoni, filtri gas metano, centralina caldaia, kit scarico fumi, curve di varie dimensioni, attacchi etc. etc.) destinato ed utilizzato nel ciclo lavorativo;

### 5.2) METODO DI VALUTAZIONE

Nell'elaborazione della valutazione ci si è attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- metodo di stima per comparazione, basato sul confronto con beni simili o quasi simili a quelli in esame, o economicamente equivalenti, ed oggetto di recenti valutazioni e/o transazioni;
- metodo del "costo", basato sul principio di sostituzione, che esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per sostituire un bene con un altro avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello in esame; il valore viene calcolato applicando, al costo di sostituzione a nuovo, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnologica ed economica attribuibili al cespite al momento della stima.

A seconda del tipo di bene stimato si è proceduto all'applicazione di un singolo metodo o all'integrazione dei due procedimenti, tenendo conto anche di quanto specificato in seguito:

- 1) Macchinari e attrezzature (Rif. Tabella n°3 - pag.38 ): la stima di mercato dei beni è stata redatta facendo riferimento alle ordinarie fonti tecnico economiche costituite dalle varie pubblicazioni di settore riportanti le quotazioni medie e svolgendo indagini presso i rivenditori di beni analoghi per tipologie e caratteristiche.

In particolare, stante l'eterogeneità dei beni rinvenuti, è stato preso a riferimento il costo storico dei singoli cespiti, operando specifici deprezzamenti in relazione allo stato di conservazione, all'usura ed all'obsolescenza del bene tenendo anche in considerazione la possibilità di ricollocarli nel libero mercato con più o meno facilità.

Il valore è stato redatto controllando solo visivamente lo stato di conservazione dei beni; non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica o a batteria (Documentazione fotografica - allegato n°22);

- 2) Giacenze di Magazzino (Rif. Tabella n°4 - pag.40) per quanto attiene la valutazione delle materie per la lavorazione è stato considerato che ci si trova in presenza di materiale di consumo di piena e pronta disponibilità e giacente nello stabilimento della società dalla data di chiusura

delle attività produttive. La valorizzazione economica dei singoli cespiti si è fondata sul costo di acquisto del materiale a cui sono stati applicati dei coefficienti correttivi per adeguarla all'attuale stato della merce (Documentazione fotografica - allegato n°22);

- 3) Automezzi (Rif. Tabella n°5 - pag.40): per la quotazione dei cespiti si è proceduto, oltre a verificare tramite riviste specializzate del settore, ad un riscontro presso i rivenditori autorizzati della commerciabilità degli stessi, tenendo conto dell'anno di immatricolazione, del chilometraggio, delle specifiche condizioni d'uso e manutenzione dei mezzi, nonché dell'assenza delle normali garanzie fornite dai concessionari e/o rivenditori. (Documentazione fotografica - allegato n°22)

### 5.3) VALUTAZIONE ECONOMICA DEI SINGOLI BENI

La quotazione dei beni inventariati oggetto della presente relazione tecnica estimativa è la seguente:

Tabella n. 3

N. Ordine	Q.tà	MACCHIANARI E ATTREZZATURE	Stato di conservazione e manutenzione	Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°)	Stima del valore venale in Euro
CAPANNONE (PIANO TERRA) Fraz.Omissis					
1	1	Sega a disco Imet Record (A) con supporto	Normale	n° 1-2	250,00
2	4	Scala in ferro componibile	Normale	n° 3	40,00
3	1	Trapano a Colonna Ambros	Mediocre	n° 4	330,00
4	1	Morsa con Cavalletto Porta tubi	Mediocre	n° 5	20,00
5	1	Banco da lavoro ferro rotondo	Mediocre	n° 6	5,00
6	1	Mola da banco el bieffe	Mediocre	n° 7	10,00
7	1	Compressore Black & Decker	Mediocre	n° 8	10,00
8	1	Pressa per Curvatura Tubi	Mediocre	n° 9	10,00
9	1	Pompa per pulizia impianto REMSE-PUSH	Mediocre	n° 10	60,00
10	1	Pompa per immersione	Mediocre	n° 11	10,00

11	1	Carrello con ruote	Normale	n° 12	5,00
12	3	Cavalletti con 1 morsa	Mediocre	n° 13	5,00
13	1	Stendi Tubi HYLLUS	Mediocre	n° 14	70,00
14	1	Carotatrice con supporto e 9 bicchieri	Mediocre	n° 15-16-17	700,00
15	1	Filiera FEFI 91	Normale	n° 18-19	100,00
16	1	Filiera RIDGID 300	Normale	n° 20	100,00
17	3	Pompe a immersione	Mediocre	n° 21	15,00
18	1	Tagliaferro	Normale	n° 22	5,00
19	1	Termo specchio Tipo 2S190 con supporto	Mediocre	n° 23 -24	100,00
20	1	Piega tubi a mano	Normale	n° 25- 26	10,00
21	1	Pompa per impianti	Mediocre	n° 27	50,00
22	1	Banco da lavoro con morsa	Mediocre	n° 28	90,00
23	1	Piegatubi Satiler	Normale	n° 29	30,00
24	1	Carrello su ruote	Mediocre	n° 30	0,00
25	1	Bilancia Bascula	Mediocre	n° 31	90,00
26	1	Saldatrice	Non Funzionante	n° 32	5,00
27	1	Parete porta attrezzi	Mediocre	n° 33	5,00
28	1	Verricello Elettrico con argano	Mediocre	n° 34	80,00
29	2	Saldatrici per tubi	Non Funzionanti	n° 35	5,00
30	1	Argano a Scoppio	Mediocre	n° 36	120,00
31	4	Pinze cesoie	Normali	n° 37	5,00
32	1	Scaffalatura medio pesante in ferro (10,00 x 5,50 x 0,80)	Normale	n° 38	350,00
ABITAZIONE (PIANO TERRA - GARAGE) Fraz. Omissis					
33	1	Trapano Hilti TE 75 elettrico	Normale	n° 39	100,00
34	1	Trapano HILTI TE 6-A batteria	Normale	n° 40	100,00
35	2	Giratubi	Normale	n° 41	5,00
36	1	Trapano avvitatore a batteria WURTH	Normale	n° 42	20,00

37	1	Smerigliatrice a Batteria WURTH	Normale	n° 43	80,00
38	1	Trapano avvitatore a Batteria	Normale	n° 44	20,00
39	1	Cassetta metallo portattrezzi	Normale	n° 45	5,00
40	1	Piegatubi elettrica	Normale	n° 46	30,00
				TOTALE ATTREZZATURE €	3.035,00

Tabella n. 4

N. Ordine	Q.tà	GIACENZE DI MAGAZZINO	Stato di conservazione e manutenzione	Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°)	Stima del valore venale in Euro
CAPANNONE (PIANO TERRA) Fraz. Promano Via G. Gustinelli Snc					
41	Varie	curve e calate in rame, Raccordo in ferro, curve a TI, gomuti, ventilconvettore, radiatore, condizionatore, radiatori in ghisa e ferro a più elementi, boiler, mensole in rame, calotte, riduzioni, manicotti, giunti, TI in polipropilene, tubi acciaio isolato doppia parete, tubo rame da esterno, manicotto per riparazione, manicotto esterno, tappo ispezione, riduzione varie, tubi innesto, tubi in pvc per impianto a pavimento, pannelli isolanti, brache a saldare, curve a saldare di varie dimensioni, gomiti zincati, tappi ispezione, terminali calate, calate rame quadrate, Tubi isolanti, collettori per impianto a pavimento, valvole, nipples zincati, valvole a sfera, riduzioni in ottone, bocchettoni zincati e ottone, filtri gas metano, collettori complanari, centralina caldaia riello, manometro autoclave, silenziatore elicoidale modulare, kit scarico fumi, manicotti, bulloni e viti varie, etc	Normale	n° da 47 a 97	17.290,00
TOTALE GIACENZE €					17.290,00

Il valore complessivo di tutti i beni mobili in attivo al fallimento della soc. "Omissis" è il seguente:

- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| 1) Macchinari e attrezzature: | € 3.035,00  |
| 2) Giacenze di magazzino:     | € 17.290,00 |

per un totale di: €

Si rimarca che la mancanza di assistenza tecnica specializzata non ha reso possibile effettuare sui macchinari e attrezzature da lavoro una verifica funzionale più approfondita che avrebbe evidenziato eventuali difetti e/o manchevolezze non rilevabili direttamente a vista; pertanto non è possibile escludere la presenza di vizi occulti.

Inoltre, non avendo a disposizione la documentazione e/o i libretti, non si ha certezza sul fatto che siano stati sottoposti alle revisioni periodiche previste dalle norme.

La presente perizia, pertanto, non presta alcuna garanzia in ordine alla rispondenza dei macchinari e delle attrezzature alle vigenti norme in materia di sicurezza, la cui verifica è demandata al futuro acquirente.

Lo stesso acquirente si farà espressamente carico di adeguare i macchinari per la produzione e le attrezzature alle normative vigenti in materia prima della loro messa in esercizio.

#### 4) CONCLUSIONI.

- Il valore dei beni immobili di proprietà del sig. Omissis descritti nella trattazione che precede, sulla base degli elementi costitutivi esaminati e descritti e dei principi estimativi indicati, tenuto conto dei fattori positivi e negativi incidenti sul valore ed appetibilità dei beni, alla data odierna ammontano ad €
- Il valore venale complessivo dei beni mobili inventariati, stimati singolarmente, è pari ad €

Tale valutazione ha tenuto conto sia della disponibilità sul mercato di macchine ed attrezzature uguali e/o simili, sia della mancanza di garanzia sull'effettiva funzionalità, non essendo stato possibile verificarla nel corso del sopralluogo, sia dello stato di conservazione, in alcuni casi ritenuto pessimo, sia della vetustà tecnica.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Testina, lì 21.04.2023

Il Tecnico Estimatore

Geom. Luca Medici