

# TRIBUNALE DI PERUGIA

## TERZA SEZIONE CIVILE

### Ufficio Fallimentare

Sig. Giudice Delegato del Tribunale: Dott.

FALLIMENTO:

UNIPERSONALE IN LIQUIDAZIONE - Fallimento n°46/2020.

Il sottoscritto **Geom.** iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia al n°3988, con studio in

con provvedimento del Giudice Delegato **Dott.:** del **25.10.2020** veniva nominato consulente tecnico ed invitato a trasmettere dichiarazione di accettazione dell'incarico per la procedura fallimentare di cui all'oggetto.

Il sopra detto C.T.U., previa prestazione del giuramento di rito e accettazione dell'incarico e con le modalità telematiche indicate, veniva incaricato di rispondere con relazione scritta da depositare entro 90 giorni, poi prorogati, al seguente :

### **QUESITO**

**"Provveda il C.T., esperiti gli opportuni accertamenti, ad individuare, descrivere (anche mediante l'ausilio di fotografie e planimetrie), e stimare i beni mobili e i beni immobili della Procedura indicando i criteri della valutazione adottati. In particolare, quanto ai beni immobili: 1) Specifichi se sia conveniente effettuare la vendita in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione. 2) Specifichi i gravami, con riferimento al singolo lotto. 3) Provveda a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art.567 2° comma c.p.c. ovvero una relazione notarile, ed accerti la conformità degli immobili ai sensi della legge sul condono edilizio, provvedendo a formare la documentazione per le eventuali denunce, anche di regolarizzazione**

catastale. 5) Provveda infine ad allegare il certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 47/85. Alleghi altresì la perizia su supporto informatico".

La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1) Svolgimento delle operazioni peritali: pag. 3

3) Beni mobili: pag. 31

3.1) Descrizione dei beni: pag. 31

3.2) Metodo di valutazione: pag. 32

3.3) Valutazione economica dei singoli beni: pag. 34

4) Conclusioni: pag. 43

### **3) BENI MOBILI.**

#### **3.1) DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di attrezzature funzionali ed accessorie per processi lavorativi legati all'assemblaggio, al montaggio e al deposito di carpenteria metallica e alla lavorazione di metalli in genere nonché sussidiarie ad altri indirizzi produttivi e/o commerciali intrapresi dalla S.r.l. fallita nel corso degli anni.

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

- 1) **Arredi e attrezzature da ufficio:** sono le suppellettili e gli elettrodomestici che ammobiliano l'alloggio del custode nonché gli arredi e le apparecchiature elettroniche ed informatiche costituenti la dotazione degli uffici amministrativi.
- 2) **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, viteria e bulloneria di molteplici tipi, armadi metallici, banchi da lavoro artigianali e non, carrelli, cassettiere, mola, saldatrici, aspira fumo, sega, smerigliatrici, trapani, attrezzatura da officina, cesoia, bilancia, porta profili, scaffalature, macchina per la lavorazione di alluminio, cisterne, plafoniere, etc. etc.
- 3) **Materie prime:** trattasi di materiale di consumo (lamiera, tubi, etc., etc.) destinato ed utilizzato nel ciclo produttivo;
- 4) **Oggettistica:** trattasi di oggettistica varia in ferro battuto e non prodotta e/o commercializzata dalla Srl fallita;

#### **3.2) 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) **Arredi e attrezzature da ufficio** (Rif. Tabella n°2 - pag. 34): la valutazione dei mobili che arredano l'unità abitativa e gli uffici amministrativi, costituiti essenzialmente da beni realizzati con materiali semplici, è stata fatta in funzione del loro stato di usura e facendo comunque riferimento all'attuale mercato dei mobili usati ma anche consultando operatori del settore e fonti specialistiche.

Per quanto attiene gli elettrodomestici, le apparecchiature elettroniche ed informatiche, la valutazione ha necessariamente tenuto conto che tali articoli sono caratterizzati da una veloce obsolescenza tecnologica oltre che commerciale ciò comportando, per i beni usati, pur in utilizzo, un ridotto ricavo di realizzo rispetto al valore originario d'acquisto; dette macchine sono state valutate in funzione del loro anno di fabbricazione presunto, del modello, della capacità tecnica e dello stato di manutenzione;

- 2) **Macchinari e attrezzature** (Rif. Tabella n°3 - pag.36 ): 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.

- 3) **Materie prime** (Rif. Tabella n°4 - pag.40 ): per quanto attiene la valutazione delle materie prime 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.
- 4) **Oggettistica** (Rif. Tabella n°5 - pag.40 ): la valutazione è stata eseguita analizzando i singoli beni ed attribuendo ai vari articoli un valore residuale di realizzo.

**Il valore di tutti i beni mobili riportati ai precedenti punti è stato redatto controllando solo visivamente lo stato di conservazione dei cespiti poiché non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante alimentazione elettrica, a batteria o a motore.**

### **3.3) VALUTAZIONE ECONOMICA DEI SINGOLI BENI.**

La valutazione dei beni inventariati è la seguente:

**Tabella n°2**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>ARREDI E ATTREZZATURE DA UFFICIO</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>UFFICIO LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
1	8	Armadietti metallici	Mediocre	n°10	40.00
2	2	Sedie con ruote e tavolo	Mediocre	n°11-12	0.00

3	2	Sedie rotte + 1 trapano	Non funzionante		0.00
4	1	Frigorifero	Non funzionante	n°14	0.00
<b>LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
5	1	Stufa a Legna	Mediocre	n°32	100.00
<b>LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO (PIANO TERRA)</b>					
6	1	Armadio metallico	Normale	n°58	0.00
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
7	1	Scrivania in laminato con n° 2 sedie e telefono	Normale	n°161-162	€ 50.00
8	2	Scrivanie in laminato con sedia e telefono	Normale	n°163-164	€ 50.00
<b>ALLOGGIO DEL CUSTODE (PIANO PRIMO)</b>					
9	2	Divano di colore arancio	Mediocre	n°166-167	0.00
10	1	Forno REX	Non funzionante	n°168	0.00
11	1	Lavandino in acciaio	Mediocre	n°169	40.00
12	1	Camera con letto matrimoniale con armadio a 5 ante + comò e cassetiera	Normale	n°170-171-172-173	300.00
13	1	Lavatrice	Normale	n°175	50.00
14	1	1 Case per computer	Non funzionante	n°176	0.00
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
15	2	Scaffalature pesanti	Normale	n°178	200.00
16	2	Espositori in ferro	Normale	n°179-180	50.00
17	2	Poltrone in tessuto	Normale	n°181	10.00
18	3	Scaffali metallici leggeri	Normale	n°182-183	10.00
19	1	Armadio metallico a due ante	Normale	n°184	30.00
20	1	Armadio metallico basso a due ante	Normale	n°185	10.00
21	5	Sedie	Normale	n°185-186-187-192	25.00
22	1	Scrivania in melamminico e n°2 telefoni	Normale	n°188-189	20.00
23	1	Termosifone elettrico	Normale	n°190	10.00

24	1	Registratore di cassa	Normale	n°191	0,00
25	1	Stampante marca Lexmark Modello X264dn	Normale	n°193	20,00
26	1	Termosifone elettrico	Normale	n°194	10,00
27	1	Tavolo in ferro e vetro e n°6 in ferro	Normale	n°195	€ 500,00
28	1	Libreria con ante e parte a giorno	Normale	n°196	100,00
29	1	Mobile basso ad ante	Normale	n°197	30,00
30	1	Scrivania in laminato	Normale	n°198	20,00
<b>TOTALE ARREDI DA UFFICIO</b>					<b>1.675,00</b>

**Tabella n. 3**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>MACCHIANARI E ATTREZZATURE</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>ESTERNO - SOTTO TETTOIA (PIANO TERRA)</b>					
31	1	Armadio Metallico a 2 ante	Mediocre	n°1	20,00
32	1	Porta Bombole ossigeno in acciaio zincato + 7 bombole in comodato d'uso	Normale	n°2	10,00
33	1	Cassonetto porta rifiuti	Normale	n°3	20,00
34	6	Taniche da kg 25 incapsulante fibre amianto "cemblock base performance" pronto all'uso	Normale	n°4-5	180,00
35	1	Armadietto metallico piccolo a 2 ante	Mediocre	n°6	0,00
36	1	Carrello su Ruote e una piegaferro	Mediocre	n°7-8	20,00
37	1	Mola Super Brow elettrica	Normale	n°9	30,00
<b>UFFICIO LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
38	1	Trapano ABH 14 WURT	Mediocre	n°13	10,00
39	1	Timbra Cartellini	Non funzionante	n°15	0,00
40		Utensileria varia in disuso	Non funzionante	n°16	20,00
<b>LABORATORIO N°1 (PIANO TERRA)</b>					
41	1	Saldatrice a scoppio marca Mosa motosaldatrici tipo M.S. 170	Non funzionante	n°17	50,00

42	1	Sega elettrica DEWALT	Mediocre	n°18	40.00
43	1	Saldatrice elettrica marca Deca modello TITAN 200DV	Mediocre	n°19	30.00
44	1	Smerigliatrice angolare	Mediocre	n°20	30.00
45	1	Viteria varia su scaffalatura e cassetiera in metallo	Normale	n°21-22-23-24	25.00
46	1	Tavolo da lavoro con maniglie	Normale	n°25	20.00
47	1	Cassone porta attrezzi per camion	Normale	n°26	40.00
48	1	Bilancia bascola con carrello a ruote	Normale	n°27	60.00
49	1	Trapano ad aria compressa	Normale	n°28	10.00
50	1	Banco da lavoro	Normale	n°29	15.00
51	1	Banco da lavoro con cassetti e attrezzi	Normale	n°30	30.00
52	1	Banco da lavoro con morsa e varie chiavi	Normale	n°31	30.00
53	2	Aspira fumi	Normale	n°33-34	400.00
54	1	Saldatrice plasma PL10X Plasma Power	Mediocre	n°35	200.00
55	1	Banco lavoro artigianale	Normale	n°36	20.00
56	1	Banco da lavoro artigianale con morsa	Normale	n°37	20.00
57	1	Banco da lavoro con rullo per carico e scarico barre in ferro	Normale	n°38	20.00
58	1	Scarti di ferro vari	Normale	n° 39-40-41-42-43	100.00
59	1	Cassetiera metallica e scaffalature artigianali	Mediocre	n°44	0.00
60	1	Porta profili in ferro rettangolari	Normali	n°45	15.00
61	4	Porta profili in ferro con ruote	Normali	n°46	120.00
62	1	Armadio in ferro e scaffalatura leggera	Normale	n°47	0.00
63	1	Bulloneria varia	Normale	n°48-49	5.00
64	1	Saldatrice marca Sincosald modello Energy 351	Normale	n°50	150.00
65	1	Banco artigianale in ferro	Normale	n°51	10.00
66	1	Scaffalatura pesante con tubi corrugati (forassiti)	Normale	n°52	200.00
67	1	Generatore aria calda marca Sial modello Mirage 35	Normale	n°53	60.00
68	1	Forgia fucina elettrica	Mediocre	n°54	70.00



69	1	Cesoia marca SACMA	Normale	n°55-55-56	3.500.00
<b>LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO E MAGAZZINO E/O DEPOSITO (PIANO TERRA)</b>					
70	2	Banchi su ruote	Normale	n°59-60	40.00
71	2	Banco rulli per scorrimento barre in ferro	Normale	n°61-62	50.00
72	1	Scaffalature a ripiani per lamiere	Normale	n°63	100.00
73	1	Scaffalature sopra soppalco con confezioni di nastro segnaletico e varie viti	Normale	n°72	180.00
74	1	Mobiletto ad ante scorrevoli	Mediocre	n°76	0.00
75	1	Scala in alluminio	Normale	n°77	30.00
76	3	Estintore	Normale	n°78	30.00
77	1	Bancone da lavoro	Normale	n°80	0.00
78	1	Mobiletto porta oggetti	Mediocre	n°81	0.00
79	1	Cancello in ferro	Normale	n°82	50.00
80		Profilati vari per finestre	Mediocre	n°83-84	0.00
81	1	Pancake di Pellet (SEQUESTRATO)	Mediocre	n°85-86	0.00
82	1	Macchina per lavorazione leghe leggere Marca Cloema Modello - Forex 25-180/1994	Normale	n°87-88	300.00
83	1	Macchine per lavorazione alluminio marca Rinaldi S.r.l. modello Lilliput 9M	Normale	n°89-90	200.00
84	1	Trapano per ferro	Mediocre	n°91	150.00
85	4	Cerchi in lega leggera Mercedes-Benz	Normale	n°92	200.00
<b>MAGAZZINO E/O DEPOSITO (PIANO TERRA)</b>					
86	34	Pannelli isolanti per coperture curve (ELCOV)	Normale	n°93	100.00
87	2	Trappola per zanzare Mosquito magnet defender	Normale	n°94	600.00
88	4	Scaffalature leggere con raccordi vari e skimmer	Normale	n°95-96-97-98	150.00
89	1	Armadio metallico colore blu	Mediocre	n°99	50.00
90	1	Sega a nastro MD DARIO	Normale	n°100	1.300.00
91		Attrezzatura varia per piscina	Normale		50.00
92	7	Termometri da piscina	Normale	n°101	50.00

93		Tavolette per piscina	Normale	n°102	20.00
94	1	Salvagente	Normale	n°103	30.00
95	12	Confezioni per isolante da tetto in sughero	Mediocre	n°104	0.00
96	1	Saldatrice MIG LEA	Non funzionante	n°105	0.00
97	1	Capriata smontata n legno	Normale	n°106	100.00
98		Vari spezzoni di travi (recupero)	Normali	n°107-108	50.00
99	1	Saldatrice SILARC 200 A	Non funzionante	n°109	0.00
<b>PIAZZALE ESTERNO E BOX LAMIERA (PIANO TERRA)</b>					
100	3	Cisterne in PVC 1000L	Mediocre	n°110-111	0.00
101	4	Plafoniere	Normale	n°112	20.00
102	16	Parapetti anticaduta temporanei per costruzioni	Normale	n°113	80.00
103	5	Scaffalatura con bulloneria varia e materiali di scarto	Mediocre	n°114-115	15.00
104	2	Mobiletti ad ante scorrevoli	Mediocre	n°116	15.00
105	1	Cassone per ferro	Normale	n°117	10.00
106	1	Traspallet	Non funzionante	n°119	10.00
107	1	Compressore senza motore	Non funzionante	n°120	0.00
108	1	Cestello per elevatore	Mediocre	n°121	50.00
109	1	Sega da banco	Non funzionante	n°122-123	200.00
110	1	Porta barre in ferro artigianale con ruote	Mediocre	n°124	100.00
111	1	Forca per muletto	Normale	n°177	70.00
<b>AREA ESTERNA</b>					
112		Materiale ferroso, legno etc. etc. in parte da smaltire	Normale	n°199-200	0.00
				<b>TOTALE MACCHINARI E ATTREZZATURE</b>	<b>9.980,00</b>

**Tabella n°4**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>MATERIE PRIME</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>LABORATORIO N°2 - AMPLIAMENTO (PIANO TERRA)</b>					
113	2	Rotoli nastri zincato 2.00 x 1500 e 1.50 x 1500 (kg 612 e kg 638	Normale	n°64-65-66-67	1.000,00
114	1	Rotolo lamiera verniciato	Normale	n°68	800,00
115	11	Rotoli lamiera grigliata	Normale	n°69-70	1.500,00
116	6	Rotoli lamiera varia	Normale	n°71	300,00
117	16	Raccordi curvi per calate gronde	Normale	n°73-74-75	32,00
118	3	Cappe in acciaio inox	Normale	n°79	300,00
119	3	Cappe in acciaio inox	Normale	n°79	300,00
<b>TOTALE MATERIE PRIME</b>					<b>4.232,00</b>

**Tabella n°5**

<i>N. Ordine</i>	<i>Q.tà</i>	<i>OGGETTISTICA (PRODOTTI FINITI)</i>	<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	<i>Rif. Document. Fotografica (Alleg. n°17)</i>	<i>Stima del valore venale in Euro</i>
<b>UFFICI AMMINISTRATIVI (PIANO PRIMO)</b>					
120	1	Porta vaso con vaso in rame	Normale	n°125	€ 100,00
121	1	Portavaso	Normale	n°126	€ 10,00
122	1	Stampante marca Samsung Modello SCX4521F	Normale	n°127	0,00
123	1	Stampante marca Samsung Modello SC3200	Normale	n°128	0,00
124	1	Armadietto a 2 ante	Normale	n°129	15,00
125	7	Vasi in coccio	Normale	n°130 -131	70,00
126	1	Scaffalatura in ferro battuto	Normale	n°131	150,00
127	1	Tavolo in ferro battuto con ripiano in ferro e n°4 sedgioline in ferro battuto	Normale	n°132	600,00
128	1	Porta quadro in ferro battuto con quadretto in rame	Normale	n°133	100,00

129		Soprammobili vari	Normale	n°134	50,00
130	2	Brucialegna in ferro verniciato	Normale	n°135	60,00
131	1	Portavasò	Normale	n°136	10,00
132	1	Portavasò alto	Normale	n°137	15,00
133	1	Set accessori per camino a legna	Normale	n°138	50,00
134	2	Portavasò	Normale	n°139	30,00
135		Parascintille rettangolare	Normale	n°140	50,00
136	1	Parascintilla a fiore	Normale	n°141	70,00
137	1	Parascintilla	Normale	n°142	90,00
138	1	Alari	Normale	n°143	40,00
139	1	Alari	Normale	n°144	50,00
140	1	Alari	Normale	n°145	120,00
141	1	Parascintilla	Normale	n°146	90,00
142	1	Portaombrelli	Normale	n°147	60,00
143	1	Treppiede	Normale	n°148	5,00
144	1	Appendiabiti "uomo morto"	Normale	n°149	90,00
145	1	Lampione da esterno	Normale	n°150	80,00
146	1	Portavasò alto per angolo	Normale	n°151	30,00
147	1	Portavasò alto	Normale	n°152	30,00
148	1	Tavolo da fumo in ferro e vetro	Normale	n°153	200,00
149	1	Porta quadro in ferro battuto con quadretto cotto	Normale	n°154	10,00
150	1	Leggio da tavolo	Normale	n°155	25,00
151	1	Soprammobile in cotto	Normale	n°156	20,00
152	1	Tavolo in ferro e vetro e n°6 sedie su ruote	Normale	n°157	600,00
153		Vari pezzi ricambio per cancelli	Normale	n°158	150,00
154	1	Espositore doppio in legno con vari pezzi in ferro battuto	Normale	n°159-160	200,00
155		Porta vaso	Normale	n°165	15,00

ALLOGGIO DEL CUSTODE (PIANO PRIMO)					
156	1	Appendiabiti in ferro battuto	Normale	n°174	150,00
				<b>TOTALE OGGETTISTICA</b>	<b>3.435,00</b>

Il valore complessivo di tutti i beni mobili in attivo al fallimento della soc.

è il seguente:

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| 1) Arredi e attrezzature da ufficio: | € 1.675,00 |
| 2) Macchinari e attrezzature:        | € 9.980,00 |
| 3) Materie prime:                    | € 4.232,00 |
| 4) Oggettistica: _____               | € 3.435,00 |

per un totale di:

Si rimarca che la mancanza di assistenza tecnica specializzata non ha reso possibile effettuare sui macchinari e attrezzature da lavoro e sulle apparecchiature elettroniche d'ufficio 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 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 25 Maggio 2021

**Il Tecnico Estimatore**

**Geom.**