

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

COMMISSARIO LIQUIDATORE: Dott. Comm. Bonnaccorsi Alessio

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

IL PERITO ESTIMATORE:

ING. NICOLO' ALAIMO

CON STUDIO IN CATANIA – VIA CERERE N°6

Catania, 19/01/2019

il perito-estimatore
ing. Nicolo' Alaimo

DOTT. ING.
NICOLO'
ALAIMO
Sez. A
N. 4419

Nicolo' Alaimo

Premessa

Il sottoscritto Ingegnere Nicolò Alaimo, nato a Catania il 11 Settembre 1978 cod. fisc. LMANCL78P11C351L con studio a Catania in via Cerere n° 6 part. IVA 0481522087, iscritto al collegio degli ingegneri della provincia di Catania al n° A4898, ha ricevuto incarico di consulente del commissario liquidatore Dott. Commercialista Bonaccorsi Alessio, in seno alla procedimento di liquidazione coatta amministrativa, per la “stima dei beni fallimentari rinvenuti in locali a disposizione del debitore esecutato”.

I beni inventariati, con verbale del 11.07.2018 redatto dal commissario liquidatore Dott. Commercialista Bonaccorsi Alessio, in presenza del sottoscritto e consegnatomi unitamente al conferimento d’incarico, consistono in:

- attrezzature per la trasformazione di alluminio e ferro,
 - attrezzature per espositori lavori in alluminio,
 - infissi,
 - opere in ferro.

Si rammenta che in Italia così come in tutti gli stati della comunità Europea per la commercializzazione o per la concessione in uso a qualsiasi titolo di determinate categorie di beni strumentali, vigono precisi obblighi dettati da normative (direttive e regolamenti) comunitarie e nazionali al fine di garantire la sicurezza d’uso e la salvaguardia della salute.

L’assolvimento di tali obblighi è dimostrato dal fabbricante o dal mandatario (se il fabbricante non risiede nel territorio della comunità Europea), con l’apposizione del marchio CE, dal rilascio della Dichiarazione di Conformità quando vi sono specifiche norme tecniche da adottare, dalla fornitura del libretto di uso e manutenzione.

Ciò vale in particolare per le tipologie di beni che rientrano nell’ambito di applicazione dei seguenti decreti attuativi:

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 86 *“Attuazione della direttiva 2014/35/UE concernente l’armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato del materiale elettrico destinato ad essere adoperato entro taluni limiti di tensione. (16G00096) (GU n.121 del 25-5-2016 - Suppl. Ordinario n. 16)”* che sostituisce e integra la LEGGE 18 ottobre 1977, n. 791 Attuazione della direttiva del consiglio delle Comunità europee (n. 72/23/CEE) relativa alle garanzie di sicurezza che devono possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione, e il DECRETO LEGISLATIVO 25 novembre 1996, n. 626 Attuazione della direttiva 93/68/CEE in materia di marcatura CE del materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro taluni limiti di tensione.

DECRETO LEGISLATIVO 27 gennaio 2010, n. 17 *“Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori. (10G0031) (GU n.41 del 19-2-2010 - Suppl. Ordinario n. 36)”*

Si segnala inoltre che ove i beni costituissero "attrezzature di lavoro", l'applicabilità del "Titolo III CAPO I - USO DELLE ATTREZZATURE DI LAVORO" del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 coordinato con il D.Lgs. 3 agosto 2009, n. 106.

Sopralluogo

In data 08/01/2017, mi sono recato nei luoghi indicati nel verbale d'inventario redatto dall'ufficio fallimentare e consegnatomi in copia unitamente alla lettera d'incarico, insieme al debitore esecutato per procedere al rilievo fotografico e ispezionare i beni oggetto della presente relazione di stima.

Considerazioni di carattere generale

La società fallita operava nel settore della lavorazione dell'alluminio e del ferro con il marchio Dunque attrezzature ed arredi, come di consueto in questi casi, rispecchiano lo standard e i layout imposti dallo svolgimento dell'attività .

I beni oggetto di stima si trovano accatastati alla rinfusa in un'area di un capannone artigianale a disposizione del debitore esecutato essendo stati rimossi dal originale sito di installazione.

Non mi è stato dunque possibile verificarne l'integrità e la funzionalità, inoltre per quanto riguarda le attrezzature assoggettabili alle citate disposizioni legislative non è disponibili la documentazione a corredo quale dichiarazioni di conformità e i libretti di uso e manutenzione.

Per quanto riguarda gli arredi, si è provveduto a verifica a campione dello stato d'uso e dell'integrità.

Criteri adottati per le valutazioni

Per quanto riguarda gli arredi è stato utilizzato il metodo comparativo o di mercato, basato sull'offerta e la richiesta di beni usati similari a quelli di stima.

Per ciò che concerne le attrezzature, soggette a marchiatura CE, essendo state rimosse dall'originale installazione, non idoneamente stoccate, prive della relativa documentazione di conformità, non essendo alienabili per l'uso previsto, sono stati valutati in termini di valore di recupero.

Per quanto riguarda la categoria 0701A02 costruzioni leggere tettoie , baracche ,soppalchi ecc , inserite come deposito prodotti finiti comprendono costi quali competenze tecniche , Attività di Muratura , di elettricista e di carpentere e i costi della carpenteria metallica per la realizzazione di un soppalco all'interno del capannone in affitto per creare una zona esposizione ,vendita a piano terra e una zona uffici al piano primo. Per cui secondo gli articoli 1592 e 1593 c.c. che si occupano, rispettivamente, dei miglioramenti alla cosa locata e delle addizioni. Iaddove le «*addizioni*» (aggiunte e completamenti apportati agli immobili senza alterarne la configurazione e la funzione), pur incrementando quantitativamente l'immobile locato, mantengono una loro individualità rispetto al bene Il conduttore, salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata salvo che vi sia stato il consenso del locatore, tenuto, in tal caso, al pagamento di una indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna (*inter expensum et melioratum*). Ma anche nel caso in cui non vi è diritto all'indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si siano verificati senza colpa grave del conduttore.

Per le addizioni bisogna distinguere a seconda che le stesse siano oppure no separabili senza nocumento della cosa: nel primo caso il conduttore ha diritto di toglierle alla fine della locazione salvo che il proprietario preferisca ritenerle pagando al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna (per C. Cass., Sez.III, 16/11/2000, n°14871, in Giust. Civ. Mass. 2000, 2351, lo *ius tollendi* di cui all'art. 1593 c.c. può essere esercitato anche successivamente alla cessazione del rapporto locatizio in quanto la disposizione non fissa un termine per l'esercizio di tale diritto, ma condiziona soltanto l'esercizio di esso alla volontà del proprietario di non voler ritenere per sé le addizioni). Nel caso invece che le addizioni non siano separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscano un miglioramento, si osservano le disposizioni già descritte per i miglioramenti (art.1593, comma 2, c.c.). Per C. Cass., Sez.III, 20/3/2006, n.6094 (in Giust. Civ. Mass. 2006, 3), "Con riguardo alle addizioni effettuate dal conduttore, se il locatore vi ha prestato consenso e queste, non separabili senza nocumento della cosa locata, costituiscano anche un miglioramento della cosa locata, comportando un incremento di valore della cosa stessa, il locatore non può pretenderne la rimozione ed il conduttore ha diritto all'indennità prevista dall'art. 1592 c.c., mentre qualora non vi sia stato il consenso, il conduttore non ha diritto ad alcuna indennità, a nulla rilevando che il locatore acquisisca le addizioni. Nel caso invece in cui le addizioni comportino deterioramento della cosa locata, il locatore può chiedere il risarcimento del danno in forma specifica mediante l'eliminazione da parte del conduttore delle opere da lui abusivamente eseguite". La disciplina dei miglioramenti e delle addizioni eseguiti dal conduttore sulla cosa locata riguarda soltanto quelle innovazioni o quegli incrementi, qualitativi o quantitativi, che ineriscono alla cosa locata in quanto compiuti nell'ambito rigoroso dei suoi confini, lasciandone integra la struttura fondamentale, l'organizzazione funzionale autonoma e la destinazione sua propria, e ad essa non può farsi riferimento quando si tratti di alterazioni strutturali profonde, che abbiano come conseguenza la trasformazione della cosa locata o addirittura la perdita di autonomia della stessa per la sua integrazione funzionale con altro immobile, così da realizzare una nuova ed unica entità patrimoniale (C. Cass., Sez.III, 27/8/1984, n°4706; conf., C. Cass., Sez.III, 24/10/1988, n°5747). Abbiamo visto che per i miglioramenti (e per le addizioni non separabili senza danno per la cosa: art.1593, comma 2 c.c.) rileva il consenso del locatore, che non può desumersi da un comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, in una esplicita approvazione dei miglioramenti e delle innovazioni, "così che la mera consapevolezza, o la mancata opposizione, del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta d'indennizzo" (C. Cass., Sez.III, 24/6/1997, n°5637; conf.: C. Cass., Sez.III, 20/3/2006, n°6094; C. Cass., Sez.III, 12/4/1996, n°3435; C. Cass., Sez.III, 28/10/1989, n°4512).

Quindi per quanto sopra esposto dopo le indagini effettuate del caso e un accurata valutazione tecnica il soppalco non è separabile dal capannone o meglio necessitano di opere che per separarle creerebbero un danno che per il prezzo del ferro come vecchio o come riutilizzato in un altro capannone non coprirebbe i costi per i ripristini dei danni, lo smontaggio e il trasporto per la vendita e il possibile rimontaggio. Per cui per quanto sopra esposto il soppalco viene escluso dalla stima dedotto che non è un bene strumentale, non è un bene mobile e non è un bene immobile ma sono qualificabili come costi sostenuti per lo svolgimento dell'attività e non può essere oggetto della stima.

Descrizione dei beni



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

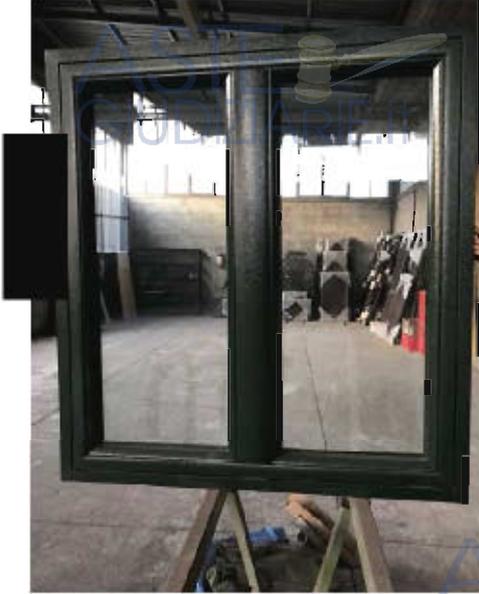
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto	Descrizione Lotto	Immagine	Valore attribuito €
1	espositore MP 129x225infissi in buone condizioni		€ 500,00
2	espositore finestral 100 x 145 infissi in buone condizioni		€ 500,00

<p>3</p>	<p>Espositore MP 129x225 infissi in buone condizioni</p>		<p>€500,00</p>
<p>4</p>	<p>Esposizione Finestral 130 x225 in buone condizioni</p>		<p>€ 300,00</p>

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

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

5	<p>Espositore MP 130x225 infissi in buone condizioni</p>		<p>€ 200,00</p>
6	<p>Espositore MP 130x225 infissi in buone condizioni</p>		<p>€ 200,00</p>

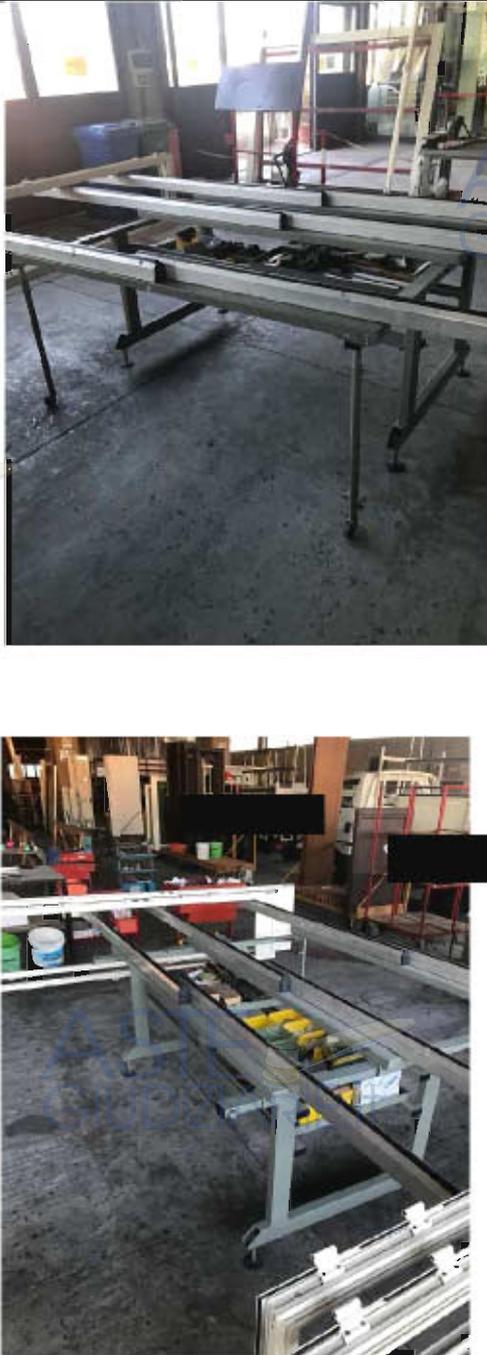
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

7	<p>Montacarichi HT 200 V 200 probabilmente non funzionante</p>		30,00

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

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

8	<p>Banco di Montaggio EMMEGI</p>		<p>€ 350,00</p>

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

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

<p>9</p>	<p>Punzonatrice unità FOM 40x200 mm</p>		<p>€ 1000,00</p>
<p>10</p>	<p>Punzonatrice base x nuova P50</p>		<p>€ 1500,00</p>
<p>11</p>	<p>Gruppo frese 88 TT FTZ</p>		<p>€ 80,00</p>

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

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

12	Fotocopiatrice Develop INeo 163		€ 500,00
13	Toecia per saldare a filo 300		€ 50,00
14	Calcolatrice Olivetti lagos 694/T		€ 50,00

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

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

15	<p>Notebook ASUS F3SG-AP183C guasto</p>		€ 50,00

16	<p>Notebook HP NX6110 centrino730 15" guasto</p>		<p>€ 50,00</p>
----	---	---	----------------

Compressore Fini
usato (guasto)



€ 200,00

17



18	Porta Pc		€ 80,00
19	Saldatrice transpocket	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
20	Misuratore laser PD 30	Foto non disponibile , oggetto Guasto quindi smaltito	€ 0,00
21	Smerigliatrice fink tech GA 2100-230	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
22	Smerigliatrice fink tech GA 800-115	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
23	Smerigliatrice Makita 9557 nb 11307G	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
24	Smerigliatrice Makita 9557 nb 11308G	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
25	Smerigliatrice Makita 9557 nb 11958	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
26	Smerigliatrice Makita 9069 nb 0456880	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00

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

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

27	Perforatore tez-A matr. 8132849	Foto non disponibile , oggetto rubato	€ 0,00
28	Set Mistto 6 Te-ch	Foto non disponibile , oggetto rubato	€ 0,00
29	Batteria B24/2,0 Matr. 109583	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
30	Batteria B24/2,0 Matr. 109582	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
31	Valigia Campionaria tessuti Tecnocolour	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto in cattivo stato di conservazione	€ 0,00
32	Smerigliatrice Makita 9069 nb 0512878y	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
33	Smerigliatrice Makita 9557 nb 11285G	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
34	Smerigliatrice Makita 9557 nb 11286G	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
35	Seghetto Front osg. Wsr1400Pe230V	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
36	Paranco elettrico a catena donati	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
37	Smerigliatrice Makita 9557 nb 25553G	Foto non disponibile , oggetto venduto dalla società 8/05/2013	€ 0,00
38	Kit Saldatura	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto in cattivo stato di conservazione	€ 0,00
39	Smerigliatrice Makita 9020 nb 433682y	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
40	Montacarichi completo di accessori	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00

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

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

41	Carrelli porta utensili	Foto non disponibile , oggetti smaltito in quanto guasti	€ 0,00
42	Paranco elettrico a catena DEMAG	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
43	Stampante Epson Aculaser AL -C1700	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
44	Calcolatrice Olivetti logos 582	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
45	Fax Multifunzione Rex Rotary T102	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
46	Stampante epson	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
47	Personal Computer Intel pentium IV 3,2	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
48	Personal Computer Intel pentium IV 3,4 GHZ 800FSB 775 BOX	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
49	Stampante EPSON s050087 X EPL - 5900	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
50	Telefax samsung SF 560 Laser	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
51	Stampante Epson EPL 6200	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
52	Personal Computer Asus	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
53	PC portatile ASUS	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
54	Multifunzione Epson Stylus SX 100	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00
55	Misuratore Laser PD42	Foto non disponibile , oggetto smaltito in quanto guasto	€ 0,00

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

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

--	--	--	--

Conclusioni

Lo stimatore ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente argomentata relazione, e nel ringraziare per la fiducia accordatagli rimane a disposizione dell'Egr. Commissario liquidatore per qualsiasi chiarimento o ulteriore necessita.

Catania, 19/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il perito estimatore
ing. Nicolo Alaimo

OPERE DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI
DOTTORE INGEGNERE
NICOLÒ ALAIMO
Sez. A
N. 54193
*
Nicolo Alaimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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