

██████████
Studio in Ragusa, ██████████ - ██████████

Cellulare ██████████

c.f.: ██████████; p.IVA: ██████████

E-mail: ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO: **G.I.D.A.S. Ascensori di** ██████████

FALLIMENTO N°15/2013

III.mo Sig. Giudice Delegata: ██████████

Curatrice: Dott.ssa ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INDICE

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI	PAG.3
DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ	PAG.4
1.0 IMMOBILE VIA G. FALCONE N.103, RAGUSA	PAG.4
1.1 PROVENIENZA	PAG.4
1.2 INDAGINI IN URBANISTICHE	PAG.5
1.3 STATO DEI LUOGHI	PAG.6
1.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO	PAG.6
2.0 IMMOBILE VIA G. MARCONI N.18, RAGUSA	PAG.7
2.1 PROVENIENZA	PAG.8
2.2 STATO DEI LUOGHI	PAG.8
2.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO	PAG.10
3.0 IMMOBILE VIA DELL'ACANTO N.10, KAUCANA,	PAG.10
3.1 PROVENIENZA	PAG.11
3.2 INDAGINI IN URBANISTICHE	PAG.11
3.3 STATO DEI LUOGHI	PAG.11
3.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO	PAG.12
4.0 PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI	PAG.14
4.1 BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA	PAG.16
4.2 MOBILI ED ARREDI UFFICIO ED ARREDI LOCALE PRODUZIONE	PAG.16
4.3 AMBIENTI UFFICIO AMM. E PRODUZIONE (ARREDI STANDARD)	PAG.17
4.4 AMBIENTI LOCALE PRODUZIONE (ARREDI ARTIGIANALI E STANDARD)	PAG.17
4.5 COMMERCIALIZZABILITÀ	PAG.17
4.6 CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG.17
5.0 ATTREZZATURE E MATERIALE AL SERVIZIO DELL'AZIENDA	PAG.18
5.1 AMBIENTI UFFICIO (ATTREZZATURE STANDARD)	PAG.18
5.2 AMBIENTI PRODUZIONE (ATTREZZATURE ARTIGIANALI E STANDARD)	PAG.19
5.3 COMMERCIALIZZABILITÀ	PAG.19
5.4 CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG.19
6.0 MAGAZZINO	PAG.20
6.1 AMBIENTI PRODUZIONE (VARI TIPI MATERIALI STANDARD)	PAG.21
6.2 COMMERCIALIZZABILITÀ	PAG.21
6.3 CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG.21
7.0 RECUPERO DEI ROTTAMI E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	PAG.22
7.1 COMMERCIALIZZABILITÀ	PAG.22
7.2 CRITERI DI VALUTAZIONE	PAG.23
7.3 AMBIENTI PRODUZIONE (ROTTAMI FERROSI)	PAG.23
7.4 AMBIENTI PRODUZIONE (RIFIUTI)	PAG.24
8.0 VEICOLI E AUTOMEZZI	PAG.24
8.1 MODELLI VETTURE (TIPO E CARATTERISTICHE)	PAG.25
8.2 VALUTAZIONI GENERALI DI MERCATO	PAG.25
8.3 VALUTAZIONI DI STIMA	PAG.26
9.0 LOTTI DI VENDITA E VALUTAZIONE DEI BENI INVENTARIATI	PAG.29
10.0 CONCLUSIONI	PAG.33

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

PREMESSA

In data 19/07/2017, il Giudice Dott.ssa [REDACTED] conferiva a mezzo PEC, al sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al numero [REDACTED], con studio in Ragusa, [REDACTED], la nomina di perito estimatore dei beni mobili e immobili del Fallimento n. 18/2013 G.I.D.A.S. Ascensori di [REDACTED] a cura dell'Avv. [REDACTED].

In data 27/07/2017, in presenza della curatrice fallimentare, dello scrivente e di un mio collega, arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali, ci si recava come primo sopralluogo presso l'immobile sede della G.I.D.A.S. Ascensori, in via G. Falcone, n. 103, Ragusa, al fine conoscitivo dei luoghi.

In data 09/04/2018, in presenza della curatrice fallimentare, dello scrivente e di un mio collega, arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali, ci si recava presso il secondo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare come primo sopralluogo presso l'immobile di tipo residenziale, in via Marconi n. 18, Ragusa.

In data 09/04/2018, in presenza della curatrice fallimentare ci si recava presso il terzo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare come primo sopralluogo presso l'immobile di tipo residenziale, in via dell'Acanto, n.10, Kaucana, Comune di Santa Croce Camerina.

In data 01/06/2018, in presenza dello scrivente e di un mio collega, [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali, ci si recava presso il secondo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare come secondo sopralluogo presso l'immobile di tipo residenziale, in via Marconi n. 18, Ragusa.

Dopo questi sopralluoghi, sono state effettuate le visure catastali relativamente ai singoli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Inoltre, relativamente all'immobile di via G. Falcone, n. 103 a Ragusa, sono stati compiuti degli accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa per il rilascio di copia conforme dei documenti autorizzati.

In conformità a quanto riscontrato nei vari sopralluoghi, come si evince dalla

documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, così come dai fascicoli e dai documenti reperiti in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i documenti generati e i relativi allegati.

I beni immobili oggetto della presente perizia sono tre:

1. IMMOBILE VIA G. FALCONE N.103, RAGUSA

2. IMMOBILE VIA G. MARCONI N.18, RAGUSA

3. IMMOBILE VIA DELL'ACANTO N.10, KAUCANA, S. CROCE CAMERINA

DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ

1.0 IMMOBILE VIA G. FALCONE N.103, RAGUSA

Il primo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare, consiste in una officina ad uso artigianale ubicata al piano interrato (S1) di uno stabile sito a Ragusa in via G. Falcone, n°103.

L'attività artigianale è distinta al catasto fabbricati del comune di Ragusa al fg. 63, particella 1522, sub. 13, cat. D/7 e rendita € 1.443,00.

Tale particella è intestata al sig. [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED], [REDACTED].

In sede di sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi tecnici e fotografici e si sono individuate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e alle planimetrie urbanistiche rilasciate dal comune di Ragusa. L'immobile, sebbene risulta regolarmente accatastato ed autorizzato, richiede di variazioni o correzioni riguardanti variazioni di suddivisioni interne ed esterne.

Il locale, adibito ad attività artigianale, nello stato dei luoghi si presenta così distribuito: una grande officina, deposito, ufficio, due wc. Esso è collocato al piano interrato di un complesso condominiale destinato a locali commerciali, artigianali e uffici, localizzato in C.da Pianetti, zona semiperiferica, già urbanizzata, ad ovest della città.

1.1 PROVENIENZA

Il locale artigianale, posizionato al piano scantinato, è stato venduto al signor [REDACTED] dalla società "[REDACTED]" con atto di

compravendita del notaio [REDACTED] del 14/07/2005 Rep. n°30713 Fasc. n°9286 registrato a Modica il 19/07/2005 al n°2752.

1.2 INDAGINI IN URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Ragusa, l'unità immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato costruito con concessione edilizia N°164/2003, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ragusa in data 29/05/2003 e successiva variante n. 1 del 22/08/2005 nonché variante n. 2 del 01/10/2007.

L'immobile sito in via G. Falcone n°103, oggetto dell'attività per la costruzione di cabine ascensori, non è occupato dal debitore e attualmente risulta sottosequestro compresi macchinari, utensili, materiali vari, mobili d'ufficio e personal computer, nonché automezzi e tutto ciò che riguarda l'esercizio artigianale.

1.3 STATO DEI LUOGHI

Nello stato dei luoghi il manufatto comprende due accessi: un ingresso pedonale dalla via G. Falcone raggiungibile mediante una scala in metallo al piano sotto strada e uno di tipo carrabile, con una rampa condominiale anch'esso avente l'accesso dalla via G. Falcone. L'immobile è suddiviso in tre ambienti, un'officina, un deposito, uffici e due wc. Inoltre, come da sopralluogo, è presente un quarto ambiente, difforme ai documenti ufficiali, adibito a verniciatura e stoccaggio dei materiali, realizzato nella parte del cortile sottostrada lungo la via G. Falcone. Le difformità consistono nella chiusura con soletta in latero-cemento dei cavedi sovrastanti cortili per l'aero illuminazione del cortile inferiore, la realizzazione di tamponature e la costituzione di un vano scala che collega il piano strada con il locale in questione sotto strada. Gli esterni, ubicati interamente al piano sotto strada, comprendono un cortile di pertinenza che consente l'accesso carrabile alle due grandi aperture dell'officina (raggiungibile tramite la rampa comune a tutti i locali adiacenti) e un vano scala a cielo aperto per gli ingressi pedonali dell'immobile.

Il locale artigianale, dai rilievi effettuati in loco, ha un'altezza interna di mt 3,75 e i tre ambienti prima citati, misurano in totale circa mq 274,00, mentre il quarto ambiente (comprovato difforme) è circa mq 80,00, il cortile esterno di pertinenza è circa mq 120,00 e il vano scala mq 22,00. Per quanto riguarda le aperture, l'officina presenta

due ampie aperture carrabili dotate di serrande prospicienti al cortile esterno, mentre, la parte adibita ad uffici, prende luce da un'ampia vetrata del vano scala prima menzionato e comprende due ingressi pedonali.

Tutte le finiture interne sono in linea ai canoni dell'attività con pavimentazione industriale, pareti rifinite a gesso, infissi in alluminio, serrande avvolgibili carrabili in lamiera, porte in legno, rivestimenti WC in ceramica, pavimenti uffici in ceramica, pavimentazione esterna di tipo industriale e impianti tecnologici sottotraccia, tranne quelli dell'officina, invece, canalizzati esternamente. L'immobile non è munito d'impianto di riscaldamento ed è dotato di un boiler elettrico allocato nei WC per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

1.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita immobiliari della stessa tipologia riscontrate sulla piazza di Ragusa. Considerato il fermo dell'attività dal 2013 si ritiene che lo stato degli impianti tecnologici compresi anche quelli legati all'esercizio artigianale nonché infissi, sono in condizioni tali da effettuare revisione generale. Fatta questa premessa la stima sintetica o commerciale, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di € 470,00 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando mq 365,60 del locale artigianale nel complesso, mq 140,00 circa di pertinenze esterne per lo più carrabili (stimato al 35% del valore commerciale = mq 49,00), per un totale di mq 414,60 lordi commerciali, si è stimato un valore di € 194.860,00 ai quali vanno sottratte le somme necessarie per la demolizione e il conferimento in discarica, i ripristini edili, le sanzioni e competenze tecniche che ammonteranno ad un importo di € 10.000,00, tali da garantire il ripristino dello stato dei luoghi del progetto depositato. Per una eventuale regolarizzazione urbanistica e per la regolarizzazione sismica, attraverso un adeguamento strutturale, aumenterebbero sensibilmente i costi quindi il perito estimatore valida la cifra di € 10.000,00 come un aggravio di costo per la difformità dell'immobile per cui si ottiene:

€ 194.860,00 (valore immobile)-

€ 860,00 (revisione impianti) =

€ 10.000,00 (aggravio di costi per difformità) =

Totale €184.000,00 (valore del bene al netto delle spese)

€184.000,00 (diconsi euro centottantaquattromila/00);

Inoltre, va considerato il postulato di carattere economico in base al quale (un bene vale in quanto rende), perciò, per un'utile confronto, in relazione a quanto sopra valutato, si ritiene di applicare anche il metodo basato sul criterio analitico della capitalizzazione dei redditi.

Richiamando quindi la nota formula $V_m = R_n / r$, avremo:

- V_m = valore di mercato
- R_n = rendita netta annua
- r = tasso di capitalizzazione (tasso medio)

Premesso che il reddito netto in genere è pari al 70% del reddito lordo, ossia il reddito comprensivo di spese e tasse, se si considera la media di €3,00 al mq (come dalle tabelle prima descritte) del canone mensile e un canone medio di circa € 1.240,00, il conseguente reddito lordo annuo è pari ad € 14.880,00, dunque, risulterà un reddito netto annuo di €10.400,00.

Tenuto conto dello stato ottimale della costruzione il tasso di capitalizzazione che può assumersi pari al 5,50%, sarà:

$$V_m = R_n / r \Rightarrow 17.400,00 / 0,055 = €189.000,00$$

Valore Medio Ponderato = $(€184.000,00 + €189.000,00) / 2 = €186.000,00$

€186.000,00 (diconsi euro centottantaseimila/00);

Si veda la documentazione fotografica e le planimetrie allegate. E' stata altresì predisposta la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005 che si allega alla presente, a firma del Tecnico certificatore ove si evince che l'immobile nel complesso, rientra nella Classe Energetica "E".

2. IMMOBILE VIA G. MARCONI N.18, RAGUSA

Il secondo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare consiste in un edificio per abitazione unifamiliare distribuito su quattro livelli a Ragusa in via Marconi n. 18.

Il piano terra dell'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg. 277, particella 4435, sub. 1, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 1,5 vani, superficie

catastale mq 44, rendita €85,22.

Il piano primo dell'immobile è distinto al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg. 277, particella 4435, sub. 2, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 38, rendita €198,84.

Il piano secondo e terzo dell'immobile sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg. 277, particella 4435, sub. 3, Cat. A/4, classe 3, Consistenza 1,5 vani, rendita €85,22.

In sede di sopralluogo si è evidenziata una difformità rispetto alle planimetrie catastali. L'edificio è localizzato nel centro storico di Ragusa in via Guglielmo Marconi n. 18, perpendicolare a via Roma, zona Rotonda. Poiché trattasi di immobile costruito in data antecedente al 31/08/67, non si hanno licenze e/o autorizzazioni edilizie. È stato effettuato un accertamento all'Agenzia del Territorio di Ragusa del cespite il quale risulta non regolarmente accatastrato in quanto, come dal repertorio fotografico in allegato, risulta un ampliamento in sopraelevazione sulla terrazza in data non definita. L'immobile richiede variazioni e/o correzioni catastali e la regolarizzazione urbanistica.

2.1 PROVENIENZA

Il bene è stato acquisito dal Sig. [REDACTED] con la sentenza (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 07/03/2005 Prot. N. RG0034244, voltura in atti del 04/04/2005 Repertorio n. 251 con rogito del TRIBUNALE DI RAGUSA, sede di Ragusa, registrazione UU, sede Ragusa n. 219 del 16/03/2005, vendita (n.2488.1/2005).

2.2 STATO DEI LUOGHI

L'edificio al momento non è occupato dal debitore ed è in locazione senza arredi al Sig. [REDACTED]. L'immobile, dalla pianta rettangolare con tre lati ciechi, è distribuito su quattro elevazioni collegate da una scala continua ad unica rampa fino all'ultimo livello. Il piano terra, comprende un ambiente con apertura su via Marconi e due alcove nel retro; il piano primo, è costituito da due ambienti con un unico affaccio più un balconcino su via Marconi; il secondo piano, comprende disimpegno, WC, letto con cabina armadio e balcone su via Marconi; il terzo piano, è costituito da un corridoio, un WC- lavanderia e una cucina-soggiorno con veranda su via Marconi. Il

piano terra e il piano primo si presentano come degli ambienti sgomberati, mentre, gli altri due piani superiori risultano avere finiture e comfort interni consoni agli standard abitativi di mercato. L'immobile è dotato d'impianti di riscaldamento e climatizzazione solo ai piani secondo e terzo e l'acqua sanitaria viene riscaldata da boiler elettrici. Gli ambienti di vita si trovano in un buono stato di conservazione (come foto in allegato).

Sull'immobile seppur allocato in centro storico non gravano vincoli artistici o storici.

2.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita d'immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente valutazione riscontrate sulla piazza di Ragusa. Viste le condizioni dell'edificio il quale necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, visto che l'abitazione si trova in una zona del centro città colpito da un esodo importante verso i quartieri nuovi, visto il degrado immobiliare della zona (nonostante la presenza di qualche importante palazzo storico) che rendono questo quartiere quasi disabitato, il prezzo richiesto, per immobili aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche, è di **€ 320,00** al metro quadrato per una superficie lorda di circa mq 180,00 (dell'intero edificio), mq 11,00 dei balconi (stimati al 50% del valore commerciale), per un totale di mq 185,00 lordi commerciali. Dunque il valore stimato è di €59.200,00 ai quali vanno sottratte le somme necessarie per regolarizzare l'edificio sia urbanisticamente che catastalmente. Le spese per la sistemazione dell'immobile saranno di €6.000,00 circa per la sanzione amministrativa riguardante la sopraelevazione, per la omessa denuncia dei lavori di ristrutturazione dei due piani superiori e per i compensi dei tecnici incaricati per redigere il certificato di abitabilità e pratica catastale. Si richiede inoltre, l'ausilio di un tecnico strutturista per verificare l'integrità statica a seguito della sopraelevazione effettuata. Le spese per il ripristino strutturale, soprattutto nel piano terra e nel piano primo, come si evince dal repertorio fotografico in allegato, ammontano ad un importo di €2.500,00 quindi:

€59.200,00 (valore immobile) -

€ 6.000,00 (per sistemazione immobile)-

€ 2.500,00 (manutenzione straordinaria)=

Totale €50.700,00 (valore del bene al netto delle spese)

€50.700,00 (diconsi euro cinquantamilasettecento/00);

Essendo un unico immobile si può procedere alla vendita unitaria;

Si veda la documentazione fotografica e le planimetrie allegate;

Inoltre, va considerato il postulato di carattere economico in base al quale (un bene vale in quanto rende), perciò, per un'utile confronto, in relazione a quanto sopra valutato, si ritiene di applicare anche il metodo basato sul criterio analitico della capitalizzazione dei redditi.

Richiamando quindi la nota formula $V_m = R_n / r$, avremo:

- V_m = valore di mercato

- R_n = rendita netta annua

- r = tasso di capitalizzazione (tasso medio)

Premesso che il reddito netto in genere è pari al 70% del reddito lordo, ossia il reddito comprensivo di spese e tasse, se si considera la media di €1,50 (come dalle tabelle prima descritte) del canone mensile e un canone medio di circa € 280,00, ciò detto, il conseguente reddito lordo annuo è pari ad € 3.380,00, dunque, risulterà un reddito netto annuo di € 2.350,00. Tenuto conto dello stato della costruzione il tasso di capitalizzazione che può assumersi pari al 5,00%, sarà:

$$V_m = R_n / r \Rightarrow 2.350,00 / 0.050 = €47.000,00$$

Valore Medio Ponderato = (€50.700,00 + €47.000,00)/2 = €48.850,00

€48.850,00 (diconsi euro quarantottoottocentocinquantamila/00);

Sono state altresì predisposte le relazioni dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005 che si allega alla presente, a firma del Tecnico certificatore ove si evince che l'immobile rispettivamente al piano terra rientra in Classe Energetica "D", al piano primo rientra in Classe Energetica "C" e ai piani secondo e terzo rientra in Classe Energetica "D".

3.0 IMMOBILE VIA DELL'ACANTO N.10, KAUCANA,

Il terzo immobile oggetto dell'esecuzione fallimentare, consiste in un'abitazione al piano terra di un edificio sito nel territorio di Santa Croce Camerina, località Kaucana, in via dell'Acanto n. 10 con una veranda di pertinenza ed un'area adibita a posto auto.

L'appartamento è distinto al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina al

fg. 40, particella 308, sub. 9, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale mq 61 e aree scoperte mq 53 e rendita € 247,90. Il parcheggio è distinto al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina al fg. 40, particella 308, sub.2, mq 50,00, Cat. C/6, classe 1 e rendita € 92,96; sub.3, mq 50,00, Cat. C/6, classe 1 e rendita € 92,96; sub.7, mq 26,00, Cat. C/6, classe 1 e rendita € 48,34 con quota di proprietà 1/11 di pertinenza condominiale.

3.1 PROVENIENZA

Tale particella è intestata al [REDACTED] nato a [REDACTED].
In sede di sopralluogo si è evidenziata una difformità rispetto alle planimetrie catastali per quanto riguarda la suddivisione interna degli ambienti.

Il bene è stato venduto al signor [REDACTED] con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 20/06/1994, Voltura in atti dal 28/04/1998

Repertorio n. 25019, Registrazione COMPRAVENDITA n. 4247.1/1994

È stato possibile procedere ad un accertamento completo dell'immobile in oggetto.

3.2 INDAGINI IN URBANISTICHE

L'immobile risulta regolarmente accatastato in via dell'Acanto e richiede qualche variazione e/o correzione. L'immobile si trova in zona semicentrale della frazione marinara classificato come Z.T.O. B1, precisamente Sottozona B1, città consolidata.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in base alla concessione edilizia N° 06/91, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santa Croce Camerina e successiva variante n. 06/93 ed è stato dichiarato abitabile ed agibile in data 16/05/1996 con protocollo n. 9711/95.

3.3 STATO DEI LUOGHI

L'appartamento, al piano terra di un edificio condominiale sito in via dell'Acanto, non occupato dal debitore.

L'immobile in oggetto è un appartamento in condominio di circa mq 50, con annessi veranda di mq 27,00 e parcheggio di mq 26,00.

L'appartamento è suddiviso in due ambienti, zona giorno e zona notte, scanditi da un corridoio. La zona giorno, da cui avviene l'accesso, è costituita da un ambiente unico soggiorno sala da pranzo con annesso angolo cucina, invece, la zona notte,

disimpegnata da un corridoio è composta da due stanze da letto (individuate come camera 1 e camera 2) e da un bagno.

Tutti gli ambienti si affacciano direttamente sulle pertinenze esterne attraverso delle finestre e portefinestre con serrande esterne in alluminio.

Tutte le finiture interne ed esterne sono in linea di massima di discreta fattura.

L'immobile è munito d'impianto di condizionamento autonomo con chiller installato a soffitto. Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria vi è un boiler elettrico allocato in lavanderia. Non è presente alcun impianto centralizzato, (tipo metano) né per il riscaldamento né per l'uso domestico.

Gli ambienti di vita si trovano in un buono stato di conservazione (come foto allegate).

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da un'analisi generale, si consiglia un intervento di verifica sull'impianto di condizionamento.

3.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO CONGRUO

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita d'immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente valutazione riscontrate sulla piazza di Santa Croce Camerina, frazione balneare Caucana.

L'edificio necessita di opere di manutenzione ordinaria generale, visto che l'abitazione si trova in zona balneare a circa 100 metri dal mare. Individuato il prezzo commerciale nella zona ove è ubicato l'immobile, per alloggi aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche, si applica il valore di **€ 1.000,00** al metro quadrato di superficie lorda, considerando mq 50,00 di abitazione, mq 27,00 di veranda (stimata al 50% del valore commerciale), mq 26,00 di posto auto (stimato al 50% del valore commerciale), per un totale di mq 76,50 lordi commerciali.

Si stima, quindi, un valore di €76.500,00 ai quali vanno sottratte le somme necessarie per la conformità delle planimetrie catastali. Nello stato dei luoghi, rispetto alle planimetrie catastali, si evidenzia un diverso posizionamento in pianta del bagno, del corridoio e della camera da letto singola.

Le spese previste per la regolarizzazione delle difformità sopracitate, che comprendono i costi di sanzione e istruttoria, il compenso del tecnico incaricato per la

pratica urbanistica e catastale saranno di €2.500,00 per cui si ottiene:

€76.500,00 (valore immobile) -

€ 2.500,00 (per sistemazione immobile) =

Totale €74.000,00 (valore del bene al netto delle spese)

€74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00);

Inoltre, va considerato il postulato di carattere economico in base al quale (un bene vale in quanto rende), perciò, per un'utile confronto, in relazione a quanto sopra valutato, si ritiene di applicare anche il metodo basato sul criterio analitico della capitalizzazione dei redditi.

Richiamando quindi la nota formula $V_m = R_n / r$, avremo:

- V_m = valore di mercato

- R_n = rendita netta annua

- r = tasso di capitalizzazione (tasso medio)

Premesso che il reddito netto in genere è pari al 70% del reddito lordo, ossia il reddito comprensivo di spese e tasse, se si considera la media di €10,00 al mq, (come dalle tabelle prima descritte) del canone mensile e un canone medio di circa € 500,00, tenuto conto che si tratta di una residenza estiva, ciò detto, il conseguente reddito lordo annuo è pari ad un valore di €6.000,00, dunque, risulterà un reddito netto annuo di € 4.200,00. Tenuto conto dello stato della costruzione il tasso di capitalizzazione che può assumersi pari al 5,50%, sarà:

$V_m = R_n / r \Rightarrow 4.200,00 / 0.055 = €76.000,00$

VM ponderato = $(€74.000,00 + €76.000,00) / 2 = €75.000,00$

€75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00);

Essendo un unico immobile indiviso si può procedere alla vendita in un unico lotto;

Si veda la documentazione fotografica e le planimetrie allegate.

E' stata altresì predisposta la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) come previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005 che si allega alla presente, a firma del Tecnico certificatore ove si evince che l'immobile nel complesso, rientra nella Classe Energetica "B".

4.0 PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto dott. [REDACTED] con studio in via [REDACTED], Ragusa iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al numero [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Ragusa, veniva nominato perito estimatore dal Dott.ssa Avv. [REDACTED] Curatrice Fallimentare della Soc. G.I.D.A.S. ASCENSORI di [REDACTED] allo scopo di effettuare la valutazione dei beni mobili che appartengono al fallimento.

In data 19/07/2017, il Giudice Dott.ssa [REDACTED] conferiva a mezzo PEC al sottoscritto l'incarico per la stima, e, alla presenza del curatore Fallimentare dott.ssa [REDACTED], accettava l'incarico.

Lo scrivente pertanto, veniva invitato dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa Avv. [REDACTED] ad un sopralluogo conoscitivo dei luoghi sia dei beni mobili che immobili, presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI ubicato in via G. Falcone n. 103, Ragusa in data 27/07/2017 alle ore 15.00. In questo primo sopralluogo effettuato, oltre alla presenza della curatrice fallimentare e dello scrivente era presente un mio collaboratore, arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Dopo questo sopralluogo sono iniziate le operazioni d'inventario proseguite nelle date di seguito riportate.

Secondo accesso: effettuato in data 31/07/2017 presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI, in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Terzo accesso: effettuato in data 15/09/2017 presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Quarto accesso: effettuato in data 12/12/2017 presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Quinto accesso: effettuato in data 17/02/2018 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Sesto accesso: effettuato in data 24/03/2018 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Settimo accesso: effettuato in data 09/04/2018 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Ottavo accesso: effettuato in data 01/06/2018 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Nono accesso: effettuato in data 09/06/2018 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un collaboratore arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Decimo accesso: effettuato in data 16/02/2019 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Undicesimo accesso: effettuato in data 23/02/2019 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Dodicesimo accesso: effettuato in data 05/03/2019 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Tredicesimo accesso: effettuato in data 12/03/2019 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED]

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Quattordicesimo accesso: effettuato in data 29/03/2019 presso l'immobile della

GI.DAS. ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch.

[REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Quindicesimo accesso: effettuato in data 02/04/2019 presso l'immobile della

GI.DAS. ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

Sedicesimo accesso: effettuato in data 15/04/2019 presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI in presenza dello scrivente e di un mio collega arch. [REDACTED] in ausilio per le operazioni peritali.

4.1 BENI MOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto della presente stima comprendono essenzialmente attrezzature e arredi presenti presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI.

All'interno dei locali si trovano attrezzature e materiali, ovvero beni strumentali finalizzati all'esercizio dell'attività riguardante fornitura, installazione e manutenzione ascensori, oltre che arredi vari da ritenersi complementari allo svolgimento delle predette attività. La determinazione del giusto valore di stima finale di tutti gli oggetti inventariati tiene conto di un abbattimento del 10% per vizi occulti, ovvero il mancato test di prova del funzionamento degli stessi.

I beni inventariati possono essere divisi in cinque gruppi:

1. MOBILI ED ARREDI UFFICIO ED ARREDI LOCALE PRODUZIONE

2. ATTREZZATURE E MATERIALE AL SERVIZIO DELL'AZIENDA

3. MAGAZZINO

4. RECUPERO DEI ROTTAMI E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

5. AUTOMEZZI AZIENDALI

4.2 MOBILI ED ARREDI UFFICIO ED ARREDI LOCALE PRODUZIONE

I beni inventariati a servizio dell'attività si distinguono in arredi per ufficio (scrivanie, mobili ecc.) di bassa fattura e mobili da officina, di cui molti realizzati artigianalmente (scaffalature, banchi da lavoro ecc.) legate alle varie esigenze dei processi lavorativi.

1.1 AMBIENTI UFFICIO AMM. E PRODUZIONE (ARREDI STANDARD):

1. scrivania in legno e laminato noce con allungo circolare e cassetti
2. scrivania in legno e laminato con cassetiera, colore bianco
3. tavolo dattilo in legno e laminato completo di cassetiera, colore bianco
4. scrivania in legno e laminato, colore giallo

5. n. 1 sedia in metallo e in tessuto rosso con ruote
6. n. 4 sedie in metallo e in tessuto rosso (n. 1 sedia locale produzione)
7. n. 2 mobili e n. 1 scrivania in legno, laminato bianco (locale produzione)

4.3 AMBIENTI LOCALE PRODUZIONE (ARREDI ARTIGIANALI E STANDARD):

1. cassettera in lamiera, 6 cassetti "Olivetti Synthesis", verde
2. scrivania in lamiera, top in legno e laminato noce "Olivetti Synthesis"
3. cassettera da ufficio in lamiera, 5 cassetti, colore grigio
4. banco artigianale in ferro con bobine, top e ripiano in truciolato, blue
5. banco artigianale in ferro per monitor, top e ripiano in truciolato, blue
6. grande banco artigianale in ferro 3 ripiani, top in truciolato, blue
7. n. 3 grandi scaffali artigianali in ferro, 4 ripiani, colore grigio
8. scaffale artigianale in ferro, 5 ripiani, colore grigio
9. tavolino in ferro, top in lamiera microforata, colore grigio

4.4 COMMERCIALIZITA'

Gli arredi sono da considerarsi nel complesso di bassa fattura e lo stato d'uso e di fatto in media risulta mediocre. I mobili d'ufficio possono riscontrare un grado di commerciabilità medio basso per l'economicità di base degli stessi, mentre gli arredi dell'officina sono da ritenersi difficilmente collocabili poiché realizzati su misura o creati all'occorrenza per l'uso dei vari processi di lavoro all'interno dell'azienda.

4.5 CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione dei beni di proprietà della Società GI.DAS. ASCENSORI è stata fatta utilizzando come aspetto economico il valore di mercato con riferimento al mercato dell'usato per beni simili.

Per i diversi articoli è stato cercato:

1. il prezzo di vendita riferito all'attualità.
2. ove presente il prezzo d'acquisto dei beni o del costo storico si è preso in considerazione il valore relativo alla recente data d'acquisto degli stessi.
3. lo stato d'uso e di fatto, l'eventuale obsolescenza tecnologica ed infine il grado di commerciabilità dei diversi beni.

La commerciabilità dei beni presenti ed inventariati presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI ovvero gli arredi ufficio e del locale produzione, sono da ascrivere per lo più tra i beni strumentali. Infatti la commerciabilità degli stessi deriva soprattutto dalla possibilità più o meno facile del loro ricollocamento in un contesto produttivo.

Di fatto si possono distinguere beni a diverso grado di commerciabilità:

1. I beni presenti nella zona uffici, intesa in senso lato, hanno, per la loro qualità, per il loro rigore funzionale e per gli standard utilizzati nell'acquisto, un discreto grado di commerciabilità a prescindere dal loro valore.

2. L'arredamento che caratterizza il locale della produzione potrebbe avere un limitato interesse poiché la varietà degli arredi (più che altro scaffalature), molti dei quali realizzati su misura, rende difficile la ricollocazione in altri contesti quindi il loro grado di commerciabilità può essere definito basso.

3. Altri oggetti di tipo secondario si ritiene non avere un buon grado di commerciabilità o perché di fattura economica o in quanto realizzati su misura e quindi scarsamente ricollocabili sul mercato.

Pertanto dopo avere definito e/o considerato di ogni bene il valore d'acquisto a nuovo o storico, la loro durata economica, lo stato d'uso, l'eventuale obsolescenza tecnologica sopraggiunta, il grado di apprezzamento del mercato si è giunti alla determinazione del valore di stima dei predetti beni mobili di seguito specificata.

5.0 ATTREZZATURE E MATERIALE AL SERVIZIO DELL'AZIENDA

Le attrezzature da ufficio sono di tipo standard e tutte le attrezzature hanno comunque più di dieci anni di vita e quindi hanno un alto grado di obsolescenza tecnologica.

Negli ambienti dell'officina, le attrezzature e i materiali non hanno alcun pregio perché o non sono a norma (quelli standard) oppure sono costruiti artigianalmente al momento per le varie esigenze delle lavorazioni, dunque la stima è stata valutata con un abbattimento del prezzo finale per vizi occulti.

5.1 AMBIENTI UFFICIO (ATTREZZATURE STANDARD):

1. computer "Runner", Intel Core 2, nero e argento
2. tastiera caratteri italiani "Runner" per PC, colore nero
3. mouse "Runner" con cavo per PC, colore nero

4. monitor "LG" per PC, colore nero
5. n. 6 raccoglitori in plastica fogli A4
6. cordless "Panasonic"(locale produzione)
7. misuratore manuale pressione arteriosa (locale produzione)

5.2 AMBIENTI PRODUZIONE (ATTREZZATURE ARTIGIANALI E STANDARD):

1. rastrelliera porta bobine artigianale in ferro con ruote, 8 ripiani, grigio
2. carrellino in ferro con ruote, colore nero
3. carrello in ferro artigianale con ruote, top in truciolato, grigio
4. piccolo banco artigianale in ferro grezzo con ruote e ripiano
5. n. 4 cavalletti artigianali in ferro grezzo
6. contenitore per scarti di lavorazione in ferro artigianale, colore grigio
7. banco artigianale in ferro grezzo con ruote, top in truciolato
8. carrello alto a triangolo in ferro artigianale con ruote, colore grigio
9. trapano a semi colonna "I.M.F.R.A." monofase
10. saldatrice a filo continuo "DECA" mod. MIG 5200 anno 2010
11. sega metallica "IBP" trifase (non a norma di sicurezza)
12. sega circolare portatile "GEPSON" (non a norma di sicurezza)
13. pressa da banco ad aria "3C srl" matr. p 03100-2005
14. n. 2 estintori
15. martello combinato "Hilti" mod. TE 54
16. morsetti, pinze, giraviti, martelli e utensili vari da lavoro di base
17. purificatore dell'aria ad olio
18. cabina verniciatura in metallo mt. 4 x 3 con ganci e aspiratore
19. n. 53 matrici e punzoni in acciaio inox "Schiavi" per presse piegatrici

5.3 COMMERCIALIZZAZIONE

Le attrezzature e i materiali a servizio dell'azienda si ritiene possano avere un grado di commerciabilità medio basso per l'economicità di base degli stessi.

5.4 CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione dei beni di proprietà della Società GI.DAS. ASCENSORI è stata fatta

utilizzando come aspetto economico il valore di mercato con riferimento al mercato dell'usato per beni simili.

Per i diversi articoli è stato cercato:

1. Il prezzo di vendita riferito all'attualità.
2. Ove presente il prezzo d'acquisto dei beni o del costo storico si è preso in considerazione il valore relativo alla recente data d'acquisto degli stessi.
3. Lo stato d'uso e di fatto, l'eventuale obsolescenza tecnologica ed infine il grado di commerciabilità dei diversi beni.

La commerciabilità dei beni presenti ed inventariati presso l'immobile della GI.DAS. ASCENSORI ovvero attrezzature e materiale al servizio dell'azienda, sono da ascrivere per lo più tra i beni strumentali. Infatti la loro commerciabilità deriva soprattutto dalla possibilità del loro ricollocamento in un contesto produttivo.

Di fatto si possono distinguere dei beni a diverso grado di commerciabilità:

1. I beni presenti nella zona uffici, intesa in senso lato, hanno, per la loro qualità, per il loro rigore funzionale e per gli standard utilizzati nell'acquisto, un discreto grado di commerciabilità a prescindere dal loro valore.
2. Le attrezzature e il materiale al servizio dell'azienda, escluso quelli non ricollocabili sul mercato perché obsolescenti e/o logorati dall'attività stessa, potrebbe avere un discreto grado di interesse per esser piazzati in un altro contesto, da cui il loro grado di commerciabilità può essere definito basso.
3. Gli strumenti per presse piegatrici, n.53 (di cui la maggior parte nuovi e mai usati) matrici, coltelli, punzoni e pezzi speciali in acciaio inox della "Schiavi", hanno, per la loro qualità tecnica e del materiale stesso, per il loro rigore funzionale e per gli standard utilizzati nell'acquisto, possiedono un alto grado di commerciabilità.

Pertanto dopo avere definito e aver considerato di ogni bene il valore d'acquisto a nuovo o storico, la loro durata economica, lo stato d'uso, l'eventuale obsolescenza tecnologica sopraggiunta, il grado di apprezzamento del mercato si è giunti alla determinazione del valore di stima dei predetti beni mobili di seguito specificata.

6.0 MAGAZZINO

Per quanto riguarda l'ufficio non si registra né materiale da cancelleria né altri

elementi tali da esser inventariati.

Negli ambienti dell'officina, i diversi tipi di materiali sono di media qualità, dunque si è proceduto al raggruppamento in ambiti.

6.1 AMBIENTI PRODUZIONE (VARI TIPI MATERIALI STANDARD):

1. n. 15 bobine di cavi elettrici di varie sezioni, usati
2. n. 1 matassa di tubo corrugato per cavi elettrici, integra
3. n. 1 bobina di filo per saldare mm. 0,8, usata
4. n. 4 scatole canaletti in plastica di varie misure, aperte
5. circa 50 scatole di bulloni, dadi e viti, aperte
6. kg. 60 bulloneria varia in contenitori in plastica, sfusa
7. scatole in plastica contenenti kg. 40 di viti e rondelle varie
8. n. 3 scatole di molle, aperte
9. scatole di vari tipi di ferramenta, aperti e chiusi
10. n. 4 scatole elettrodi "saf-pro", aperte
11. n. 50 pezzi X n.4 pacchi antivibranti "LAFARGE", integri
12. n. 2 bobine di cavi in acciaio "PFEIFER DRAKO" matr.FH8X6, usate
13. n. 3 colli di carrelli per porte scorrevoli ascensori " 2SG" , acciaio

6.2 COMMERCIALIZZABILITÀ

I materiali da magazzino relativi alla produzione si ritiene possano avere un grado di commerciabilità medio basso per l'economicità di base degli stessi.

6.3 CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione dei beni di proprietà della Società GI.DAS. ASCENSORI è stata fatta utilizzando come aspetto economico il valore di mercato con riferimento al mercato dell'usato per beni simili.

Per i diversi articoli è stato cercato:

1. il prezzo di vendita riferito all'attualità.
2. ove presente il prezzo d'acquisto dei beni o costo storico in considerazione della relativa recente data d'acquisto degli stessi.
3. lo stato d'uso e di fatto, l'eventuale obsolescenza tecnologica sopravvenuta ed infine il grado di commerciabilità dei diversi beni.

La commerciabilità dei beni presenti ed inventariati presso l'immobile della GI.DAS. ascensori ovvero materiali da magazzino (es. bulloni, viti ecc.), sono da ascrivere per lo più tra i beni strumentali. Infatti la commerciabilità degli stessi deriva soprattutto dalla possibilità più o meno facile del loro ricollocamento in un contesto produttivo.

Di fatto si possono distinguere dei beni a diverso grado di commerciabilità:

1. negli uffici, non sono presenti materiali di magazzino.
2. i materiali di magazzino, alcuni ancora impacchettati, potrebbero avere un basso interesse per esser piazzati in un altro contesto, da cui il loro grado di commerciabilità può essere definito basso.
3. altri materiali si ritiene non avere un buon grado di commerciabilità o perché di natura economica o perché in parte già utilizzati (es. cavi elettrici).

Pertanto dopo avere definito e aver considerato di ogni bene il valore d'acquisto a nuovo o storico, la loro durata economica, lo stato d'uso, l'eventuale obsolescenza tecnologica sopraggiunta, il grado di apprezzamento del mercato si è giunti alla determinazione del valore di stima dei predetti beni mobili di seguito specificata.

7.0 RECUPERO DEI ROTTAMI E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

I Materiali metallici, e tutte le altre attrezzature varie classificabili come rottami ferrosi, presenti negli ambienti dell'officina, dovranno essere depositate presso le aziende riconosciute nel recupero. Per quanto concerne i materiali considerati rifiuti, si prevede lo smaltimento dalle ditte specializzate.

7.1 COMMERCIALIZZABILITÀ

I rottami ferrosi si ritiene non avere alcun un grado di commerciabilità se non che, il recupero del bene rottamato, viene retribuito in base ai parametri di mercato.

I materiali definiti come rifiuti invece, avranno un costo da determinare in fase di smaltimento.

7.2 CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione dei beni di proprietà della Società GI.DAS. ASCENSORI è stata fatta utilizzando come aspetto economico il valore con riferimento al mercato del recupero dei materiali ferrosi usati e/o simili.

Per i diversi articoli è stato cercato:

1. il prezzo di vendita riferito all'attualità, ovvero la quotazione di mercato aggiornata per beni assimilabili.

2. il valore in considerazione della dismissione degli stessi.

3. lo stato d'uso e di fatto, l'eventuale degrado dei materiali sopravvenuto ed infine il grado di commerciabilità dei diversi beni.

La commerciabilità dei beni presenti ed inventariati presso l'immobile della GI.DAS.

ASCENSORI ovvero rottami ferrosi e rifiuti, sono da ascrivere per lo più tra i beni di dismissione e di rimozione. Infatti la non commerciabilità degli stessi non consente un ricollocamento in un contesto produttivo.

Di fatto si possono distinguere dei beni a diverso grado di commerciabilità:

1. nella zona uffici, non esistono beni di dismissione.

2. tutti i rottami ferrosi presenti in officina non sono commerciabili, perché scarti di produzione, di risulta o deteriorati, non ricollocabili sul mercato in un altro contesto e dunque è opportuno contattare le ditte specializzate per il recupero degli stessi riscattando un compenso equivalente al peso.

3. altri materiali si ritiene non avere nessun grado di commerciabilità perché non più utilizzabili dunque rientrano nella categoria dei rifiuti.

Pertanto dopo avere definito e aver considerato il rottame in questione, lo stato d'uso e l'eventuale degrado dei materiali sopravvenuto, si è giunti alla determinazione del valore di stima di €0,30 al chilo dei predetti materiali di seguito specificata.

7.3 AMBIENTI PRODUZIONE (ROTTAMI FERROSI):

1. n. 4 cavalletti artigianali in ferro tubolare, tracce ruggine, kg. 120

2. rastrelliera artigianale in ferro 6 ripiani per barre (in cortile), ruggine, kg. 100

3. trespolo artigianale in ferro scatolare arrugginito, kg. 80

4. n. 2 cavalletti con rulli per lavorazione in ferro, arrugginiti, kg. 160

5. circa 200 profili a C in ferro, tracce di ruggine, kg. 900

6. profili di metalli vari, kg. 30

7. scaffale artigianale in ferro grezzo 5 ripiani, ruggine, kg. 100

8. n. 2 scaffali in lamiera, 5 e 9 ripiani, colore alluminio, kg. 24


9. tavolino in ferro artigianale per vernici, top in truciolato, grigio, kg. 15

10. tavolino in ferro, top in lamiera microforata, colore grigio, kg. 15
11. armadio ferro e legno artigianale porta dime pressa 7 ripiani, kg. 60
12. n. 3 infissi in acciaio con vetro mt. 1 x 2,50, kg. 45
13. n. 1 infisso in alluminio con vetro mt. 1 x 2,20, colore bianco, kg. 40
14. circa 245 ritagli di lamiera, varie dimensioni e spessori, kg. 2.235
15. n.10 fasci di profili in alluminio di vari colori con sez. a T e L, kg. 120
16. barre varie sezioni di profili in alluminio, kg. 65
17. n. 2 profili scatolari di ferro arrugginito ml. 4 e piedistalli blu, kg. 200
18. circa 25 profili varie sezioni di ferro, kg. 150
19. piastre in ferro di varie dimensioni e spessore, kg. 120
20. n. 10 elementi in metallo scatolare in ferro arrugginito, kg. 150
21. n. 4 carrelli porte scorrevoli ascensori, colore rosso, kg. 100
22. scarti vari di ferraglia, diverse tipologie non classificabili, kg. 460
23. traliccio ascensore in metallo, colore grigio, kg. 200
24. gabbia ascensore in metallo con vetri, colore rosso, kg. 480
25. gabbia ascensore in metallo con pannelli, kg. 470
26. 1 telaio e porta ascensore in lamiera, tracce ruggine, kg. 80
27. n. 75 cornici porta vetro di lamiera, varie dimensioni, kg. 170

7.4 AMBIENTI PRODUZIONE (RIFIUTI):

1. barattoli, bombolette, bidoni ecc. di vernici e diluenti vari, usati
2. circa 10 mt. 1 x 2,20 lastre di vetro
3. circa 10 mt. 1,50 x 2 lastra di policarbonato
4. n.1 rotolo film in plastica h. mt. 1,20, in parte usato
5. macchinetta per caffè "Lavazza" in comodato matr. X028794
6. scatola con vari cavi elettrici e roba varia elettrica, usati
7. rifiuti di varie categorie non classificabili

8.0 VEICOLI E AUTOMEZZI

Nell'ambito delle attività connesse con il fallimento della ditta "GI.DAS s.r.l." del Sig. , essendo stati acquisiti all'attivo fallimentare alcuni veicoli, il sottoscritto è stato incaricato di redigere specifica perizia di stima di tali beni mobili

rinvenuti.

8.1 MODELLI VETTURE (TIPO E CARATTERISTICHE):

Si tratta di una autovettura, due autocarri e un motociclo aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

1. CITROEN C3, targa CN 340 JX, 5 porte, autovettura per il trasporto di persone, alimentata a gasolio, di colore nera, immatricolata il 21/10/2004, euro 3, 50 kw di potenza massima.

2. PEGUEOT RANCH, targa AL 027 LN, n.2 posti anteriori, 449.665 Km alla data di giugno 2013(data del fermo per il fallimento), autocarro per il trasporto di cose, alimentata a gasolio, cilindrata 1905 cm³, di colore bianco, portata 530 kg, immatricolata il 07/02/1997, 51 kw di potenza massima.

3. PEGUEOT EXPERT, targa BW 426 PC, autocarro per il trasporto di cose, alimentato a gasolio, cilindrata 1997 cm³, di colore bianco, portata 740 kg, immatricolata il 11/03/2002 .

4. PIAGGIO – Vespa PX 125 E, targa RG 43344, motociclo due ruote, 49.916 Km alla data del 27/07/2017, alimentato a miscela, di colore bianca, immatricolata il 16/07/1982, 9 cv. di potenza massima.

8.2 VALUTAZIONI GENERALI DI MERCATO

La valutazione di un'auto usata è soggetta ad una serie di parametri e di valutazioni assai complessi e spesso soggettivi.

Molti sono i parametri per la valutazione di un'auto usata. Normalmente i listini tengono in considerazione l'anno d'immatricolazione, il modello, la cilindrata, il tipo di alimentazione ed i chilometri percorsi per poter quantificare il valore di base del mezzo. Tra gli altri parametri sono da considerare lo stato generale della carrozzeria e degli interni, delle revisioni periodiche e della presenza di danni o di parti che dovranno essere sostituite per poter mettere l'auto usata in strada. La determinazione del giusto valore di stima finale dei veicoli periziati tiene conto di un abbattimento del 10% per vizi occulti, ovvero il mancato test di prova del funzionamento degli stessi.

Per una valutazione complessiva ed equa si è partiti dalle quotazioni di "Quattroruote".

La valutazione è riferita alle seguenti caratteristiche:

1. meccanica e componenti elettrici ed elettronici perfettamente efficienti;
2. tagliandi regolarmente eseguiti e documentati;
3. revisioni;
4. carrozzeria ed interni;
5. pneumatici in buono stato e conformi alla legge;
6. km percorsi.

Oltre ad analizzare la quotazione di "Quattroruote", al fine di ottenere una valutazione la più rispondente al valore effettivo di ciascun veicolo alla data attuale, sono state effettuate anche una serie di ricerche su varie agenzie che vendono l'usato. Da questa comparazione di dati, sulla base delle informazioni specifiche raccolte presso gli operatori del mercato automobilistico nonché sulla base delle caratteristiche particolari di ogni mezzo, applicando le indicazioni di stima ritenute più adeguate, come sopra riportate, è stato determinato un valore di mercato medio.

8.3 VALUTAZIONI DI STIMA

Gli importi di stima, sono corrispondenti ai valori di mercato ritenuti equi ed attuali considerando le caratteristiche, lo stato d'uso e la manutenzione in cui si trovano.

CITROEN - C3 - CN 340 JX - gasolio -

Quattroruote riporta i dati dal 2010 ad oggi. L'acquisto della vettura è del 21/10/2004 (si allega la carta di circolazione n. A012841RG04).

Per quanto riguarda i singoli punti sopra enunciati, si segnala quanto segue:

- punto 1: alla data del 27.07.2017 non è funzionante la parte elettrica e quindi non si è potuto accertarne il funzionamento o meno;
- punto 2: non si è in possesso di documentazione probatoria;
- punto 3: risultano effettuati regolari revisioni solo per gli anni 2009-2011;
- punto 4: discreto stato degli interni, qualche lieve graffio alla carrozzeria. Non sono presenti bollature;
- punto 5: condizione normale di usura sebbene sia ferma dal giugno del 2013;
- punto 6: non si è potuto verificare il chilometraggio per assenza di alimentazione elettrica del veicolo in quanto il cruscotto è del tipo digitale. Si segnala che il tipo di autovettura è fuori produzione dal 2010.

Il valore di mercato medio per l'auto CITROEN - C3 - CN 340 JX - gasolio - visto le stime su siti di vendita è di € 1.500,00. Tenuto conto del fermo tecnico perdurato quasi 6 anni, il veicolo per la messa su strada necessiterebbe di una revisione generale tale da spendere circa € 500,00.

Per quanto sopra il valore di mercato medio è **€ 1.000,00**.

PEGUEOT - RANCH - AL 027 LN - gasolio -

Quattroruote riporta i dati dal 2010 ad oggi. L'acquisto del furgone (si allega la carta di circolazione n. A001177RG) è del 07/02/1997.

Per quanto riguarda i singoli punti sopra enunciati, si segnala quanto segue:

- punto 1: alla data del 27.07.2017 non è funzionante la parte elettrica e quindi non si è potuto accertare il funzionamento o meno della parte meccanica;
- punto 2: non si è in possesso di documentazione probatoria;
- punto 3: risultano effettuati regolari revisioni per gli anni 2001-2003-2007-2009-2011;
- punto 4: scarso stato gli interni, graffi alla carrozzeria di lieve entità;
- punto 5: condizione di abbandono;
- punto 6: Km 449.665 percorsi. Si segnala che il modello è fuori produzione dal 2002.

Il valore di mercato medio per il autocarro PEGUEOT - RANCH - AL 027 LN -gasolio- visto le stime su siti di vendita è di € 600,00. Tenuto conto del fermo tecnico perdurato quasi 6 anni, il veicolo per la messa su strada necessiterebbe di una revisione generale tale da spendere pressoché una cifra equivalente al valore di mercato, si considera il prezzo di vendita pari ai costi di rottamazione quantificati in **€ 300,00** al fine di non aggravare tali somme sulla procedura.

PEGUEOT - EXPERT- BW 426 PC - gasolio -

Autocarro per il trasporto di cose, alimentato a gasolio (si allega la carta di circolazione n. A00322577RG02). L'anno di immatricolazione è 11/03/2002.

In sede di ispezione del 12/07/2017, non è stato possibile constatare il chilometraggio per assenza di alimentazione elettrica della vettura. L'indagine visiva esterna permette di riferire che la carrozzeria è danneggiata e in parte arrugginita.

- punto 1: alla data del 27.07.2017 non è funzionante la parte elettrica e quindi non si è potuto accertare il funzionamento o meno della parte meccanica;

- punto 2: non si è in possesso di documentazione probatoria;
- punto 3: risultano effettuati regolari revisioni solo per gli anni 2006-2008-2010;
- punto 4: scarso stato gli interni, graffi alla carrozzeria di medie entità;
- punto 5: condizione di abbandono;
- punto 6: Non si è potuto verificare il chilometraggio del veicolo per assenza di alimentazione elettrica in quanto il cruscotto è del tipo digitale. Si segnala che il tipo di autocarro è fuori produzione dal 2004.

Il valore di mercato medio per l'autocarro PEGUEOT - EXPERT-BW 426 PC - gasolio- visto le stime le indagini di mercato effettuate è di € 1.200,00. Tenuto conto del fermo tecnico perdurato quasi 6 anni, il veicolo per la messa su strada necessiterebbe di una revisione generale tale da spendere pressoché una cifra equivalente al valore di mercato, si considera il prezzo di vendita pari ai costi di rottamazione quantificati in **€ 300,00** al fine di non aggravare tali somme sulla procedura.

PIAGGIO - VESPA PX 125 E - RG 43344 - miscela -

Ciclomotore per il trasporto di persone, alimentato a miscela (si allega la carta di circolazione n. D 478042). L'anno di immatricolazione è 16/07/1982. Dalla documentazione in possesso si apprende che la vespa risulta acquistata tramite un trasferimento di proprietà codice L5WG52 n. RG043344 del 28/07/2003.

- punto 1 alla data del 27.07.2017 non è funzionante la parte elettrica e quindi non si è potuto accertare il funzionamento o meno della parte meccanica;
- punto 2: non si è in possesso di documentazione probatoria;
- punto 3: risultano effettuati regolari revisioni solo per gli anni 2002-2004-2016-2010;
- punto 4: qualche lieve graffio alla carrozzeria.
- punto 5: condizione normale di usura; L'indagine visiva esterna permette di riferire che la carrozzeria ha qualche leggera riga. Il sedile è in buono stato.
- punto 6: 49.916 km percorsi. Si segnala che il tipo di motociclo è appartiene al lotto di produzione dal 1977 al 1982.

Il valore di mercato medio per la PIAGGIO - VESPA PX 125 E - RG 43344 - miscela - visto le stime su siti di vendita è di € 2.200,00. Tenuto conto del fermo tecnico perdurato quasi 6 anni, il ciclomotore per la messa su strada necessiterebbe di una

revisione generale tale da spendere circa €500,00.

Per quanto sopra il valore di mercato medio per la PIAGGIO - VESPA PX 125 E - RG 43344 - miscela- è **€1.700,00**.

Il tipo di ciclomotore è fuori produzione, ma ha ancora un suo mercato di amatori.

L'ultima revisione effettuata risulta del 28.05.2014 (si allega la carta di circolazione).

9.0 LOTTI DI VENDITA E VALUTAZIONE DEI BENI INVENTARIATI

N. INV.	DESCRIZIONE DEL BENE	Valore stima
LOTTO N. 1		
MOBILI ED ARREDI UFFICIO		
1	scrivania in legno e laminato noce con allungo circolare e cassetti	€ 150,00
2	scrivania in legno e laminato con cassettera, colore bianco	€ 80,00
3	tavolo dattilo in legno e laminato con cassettera, colore bianco	€ 70,00
4	scrivania in legno e laminato, colore giallo	€ 80,00
5	n. 1 sedia in metallo e in tessuto rosso con ruote	€ 22,00
6	n. 4 sedie in metallo e in tessuto rosso (n.1 sedia locale produzione)	€ 80,00
7	n. 2 mobili e n. 1 scrivania in legno, laminato bianco (locale prod.)	€ 200,00
	TOTALE LOTTO 1	€ 682,00
LOTTO N. 2		
MOBILI UFFICIO		
1	cassettera in lamiera, 6 cassetti "Olivetti Synthesis", verde	€ 250,00
2	scrivania in lamiera, top in legno e laminato noce "Olivetti Synthesis"	€ 450,00
3	cassettera da ufficio in lamiera, 5 cassetti, colore grigio	€ 200,00
	TOTALE LOTTO 2	€ 900,00
LOTTO N. 3		
ARREDI LOCALI PRODUZIONE		
1	banco artigianale in ferro con bobine, top e ripiano in truciolato, blue	€ 40,00
2	banco artigianale in ferro per monitor, top e ripiano in truciolato, blue	€ 40,00
3	grande banco artigianale in ferro 3 ripiani, top in truciolato, blue	€ 100,00
4	n. 3 grandi scaffali artigianali in ferro, 4 ripiani, colore grigio	€ 210,00
5	scaffale artigianale in ferro, 5 ripiani, colore grigio	€ 60,00
	TOTALE LOTTO 3	€ 450,00
LOTTO N. 4		

ATTREZZATURE UFFICIO		
1	computer "Runner", Intel Core 2, nero e argento	€70,00
2	tastiera caratteri italiani "Runner" per PC, colore nero	€10,00
3	mouse "Runner" con cavo per PC, colore nero	€5,00
4	monitor "LG" per PC, colore nero	€60,00
5	n. 6 raccoglitori in plastica fogli A4	€5,00
6	cordless "Panasonic"(locale produzione)	€5,00
7	misuratore manuale pressione arteriosa (locale produzione)	€5,00
	TOTALE LOTTO 4	€160,00
LOTTO N. 5		
MACCHINARI E ATTREZZATURE PRODUZIONE		
1	rastrelliera porta bobine artigianale in ferro con ruote, 8 ripiani, grigio	€40,00
2	carrellino in ferro con ruote, colore nero	€15,00
3	carrello basso in ferro artigianale con ruote, top in truciolato, grigio	€30,00
4	piccolo banco artigianale in ferro grezzo con ruote e ripiano	€10,00
5	n. 4 cavalletti artigianali in ferro grezzo	€20,00
6	contenitore per scarti di lavorazione in ferro artigianale, colore grigio	€20,00
7	banco artigianale in ferro grezzo con ruote, top in truciolato	€30,00
8	carrello alto a triangolo in ferro artigianale con ruote, colore grigio	€40,00
9	trapano a semi colonna "I.M.F.R.A." monofase	€250,00
10	saldatrice a filo continuo "DECA" mod. MIG 5200 anno 2010	€200,00
11	sega metallica "IBP" trifase (non a norma di sicurezza)	€400,00
12	sega circolare portatile "GEPSON" (non a norma di sicurezza)	€100,00
13	piccola pressa da banco ad aria "3C srl" matr. p 03100-2005	€130,00
14	n. 2 estintori	€20,00
15	martello combinato "Hilti" mod. TE 54	€150,00
16	morsetti, pinze, giraviti, martelli e utensili vari da lavoro di base	€30,00
17	purificatore dell'aria ad olio	€15,00
	TOTALE LOTTO 5	€1.500,00
LOTTO N. 6		
KIT VERNICIATURA		
1	cabina verniciatura mt. 4 x 3 con binari, ganci e aspiratore	€1.500,00
	TOTALE LOTTO 6	€1.500,00
LOTTO N. 7		
MATRICI E PUNZONI PER PRESSE PIEGATRICI "SCHIAVI"		
1	n. 10 codice S4V8588 (prezzo listino €286,00 cad.)	€1.716,00
2	n. 5 codice S1082 T (prezzo listino €431,00 cad.)	€1.293,00
3	n. 4 codice HS 1048 V10/26° (prezzo listino €625,00 cad.)	€1.750,00

4	n. 10 codice S1106T (prezzo listino €385,00 cad.)	€2.310,00
5	n. 1 codice S1114T, pezzo speciale, (prezzo listino €521,30)	€313,00
6	n. 1 codice S32045 V32 45°H120, pezzo speciale (listino €338,00)	€203,00
7	n. 1 codice S1920 26°P1 H117, pezzo speciale (listino €310,00)	€186,00
8	n.1 codice S28849 88°R0,8 H66,65, pezzo speciale (listino €372,00)	€223,00
9	n. 5 codice S28844 88°R0,80 H104,65 (prezzo listino €688,00 cad.)	€2.064,00
10	n. 5 codice S1996 30°R0,5 H135 (prezzo listino €355,00 cad.)	€1.065,00
11	n. 5 codice S28849 88°R0,8 H66,65 (prezzo listino €286,00 cad.)	€858,00
12	n. 5 codice S1920 26°P1 H117 (prezzo listino €238,00 cad.)	€714,00
TOTALE LOTTO 7		€10.945,00

LOTTO N. 8

MAGAZZINO

1	n. 15 bobine di cavi elettrici di varie sezioni, usati	€15,00
2	n. 1 matassa di tubo corrugato per cavi elettrici, integra	€5,00
3	n. 1 bobina di filo per saldare mm. 0,8, usata	€18,00
4	n. 4 scatole canaline in plastica "IBOCO" di varie misure, aperte	€24,00
5	circa 50 scatole di bulloni, dadi e viti, aperte	€44,00
6	kg. 60 bulloneria varia in contenitori in plastica, sfusa	€60,00
7	scatole in plastica contenenti kg. 40 di viti e rondelle varie	€50,00
8	n. 3 scatole di molle, aperte	€210,00
9	scatole di vari tipi di ferramenta, aperti e chiusi	€120,00
10	n. 4 scatole elettrodi "saf-pro", aperte	€40,00
11	n. 50 pezzi X n.4 pacchi antivibranti "LAFARGE", integri	€50,00
12	n. 2 bobine di cavi in acciaio "PFEIFER DRAKO" matr.FH8X6, usate	€120,00
TOTALE LOTTO 8		€756,00

LOTTO N. 9

CARRELLI PER PORTE ASCENSORI

1	n. 3 colli di carrelli per porte scorrevoli ascensori "2SG", acciaio	€800,00
TOTALE LOTTO 9		€800,00

LOTTO N. 10

ROTTAMI

1	n. 4 cavalletti artigianali in ferro tubolare, tracce ruggine, kg. 120	€36,00
2	rastrelliera artigianale in ferro per barre (cortile), ruggine, kg. 100	€30,00
3	trespole artigianale in ferro scatolare arrugginito, kg. 80	€24,00
4	n. 2 cavalletti con rulli per lavorazione in ferro, arrugginiti, kg. 160	€48,00
5	n. 200 circa di profili a C in ferro, tracce di ruggine, kg. 900	€270,00
6	profili di metalli vari, kg. 30	€9,00
7	scaffale artigianale in ferro grezzo 5 ripiani, ruggine, kg. 100	€30,00

8	n. 2 scaffali in lamiera, 5 e 9 ripiani, colore alluminio, kg. 24	€7,20
9	tavolino in ferro artigianale per vernici, top in truciolato, grigio, kg. 15	€4,50
10	tavolino in ferro, top in lamiera microforata, colore grigio, kg. 15	€4,50
11	armadio ferro e legno artigianale porta dime pressa 7 ripiani, kg. 60	€18,00
12	n. 3 infissi in acciaio con vetro mt. 1 x 2,50, kg. 45	€13,50
13	n. 1 infisso in alluminio con vetro mt. 1 x 2,20, colore bianco, kg. 40	€12,00
14	245 circa ritagli di lamiera, varie dimensioni e spessori, kg. 2.235	€670,50
15	n.10 fasci di profili in alluminio di vari colori con sez. a T e L, kg. 120	€36,00
16	barre varie sezioni di profili in alluminio, kg. 65	€19,50
17	n. 2 profili scatolari di ferro arrugginito ml. 4 e piedistalli blu, kg. 200	€60,00
18	circa 25 profili varie sezioni di ferro, kg. 150	€45,00
19	piastre in ferro di varie dimensioni e spessore, kg. 120	€36,00
20	n. 10 elementi in metallo scatolare in ferro arrugginito, kg. 150	€45,00
21	n. 4 carrelli porte scorrevoli ascensori, colore rosso, kg. 100	€30,00
22	scarti vari di ferraglia, diverse tipologie non classificabili, kg. 460	€138,00
23	traliccio ascensore in metallo, colore grigio, kg. 200	€60,00
24	gabbia ascensore in metallo con vetri, colore rosso, kg. 480	€140,00
25	gabbia ascensore in metallo con pannelli, kg. 470	€141,00
26	n. 1 telaio e porta ascensore in lamiera, tracce ruggine, kg. 80	€24,00
27	n. 75 cornici porta vetro di lamiera, varie dimensioni, kg. 170	€51,30
	Totale, Kg. 6.721	
	TOTALE LOTTO 10	€2.007,00
LOTTO N. 11		
VEICOLI E AUTOMEZZI		
1	CITROEN C3, CN 340 JX – gasolio	€1.000,00
	TOTALE LOTTO 11	€1.000,00
LOTTO N. 12		
VEICOLI E AUTOMEZZI		
1	PEGUEOT RANCH, - AL 027 LN – gasolio	€300,00
	TOTALE LOTTO 12	€300,00
LOTTO N. 13		
VEICOLI E AUTOMEZZI		
1	PEGUEOT EXPERT- BW 426 PC - gasolio	€300,00
	TOTALE LOTTO 13	€300,00
LOTTO N. 14		
VEICOLI E AUTOMEZZI		
1	PIAGGIO VESPA PX 125 E -RG 43344 - miscela	€1.700,00
	TOTALE LOTTO 14	€1.700,00

10. CONCLUSIONI

In conformità a quanto in precedenza esposto, si può affermare che il valore degli immobili ammontano a:

Bene immobile n.1 in via Falcone n. 103 a Ragusa € **186.000,00** (diconsi centottantaseimila/00 euro).

Bene immobile n.2 in via Marconi n. 18 a Ragusa € **48.850,00** (diconsi quarantottoottocentocinquantamila/00euro).

Bene immobile n.3 in via Dell'acanto n. 18 a Santa Croce Camerina € **75.000,00** (diconsi settantaciquemila/00 euro).

Il valore complessivo stimato dei beni mobili inventariati compresi nel fallimento della Società GI.DAS. ASCENSORI è quindi pari ad € **23.000,00** diconsi euro **ventitremila/00**

Il Perito Estimatore dott. [REDACTED]

Ritenendo di aver compiutamente risposto, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Ragusa, 25/10/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
[REDACTED]