

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.”

Fallimento n. 18/2021 R.F.

Sentenza nr. 18/2021 del 23-24 Marzo 2021

Giudice Delegato: Dott. Stefano DEMONTIS

Curatore: Avv. Luca CANEPA

* * * * *

L'avvocato Luca CANEPA, del Foro di Alessandria, con studio in ALESSANDRIA – Via Verdi nr. 40, in qualità di Curatore fallimentare della società di cui al Fallimento nr. 18/2021 - Sent. n. 18/2021, disponeva la nomina dello scrivente geom. Stefano MOGNI - iscritto all'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Alessandria al nr. 1475, con studio in Tortona - Via Fracchia n° 25, quale Perito estimatore dei beni mobili in compendio alla Società fallita; in data 24 Aprile 2021 l'incarico veniva anche autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Stefano DEMONTIS del Tribunale di Alessandria.

MANDATO

Redazione perizia di stima di tutti i beni mobili - di pertinenza al Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. – già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.” Codice Fiscale e Partita IVA 00171840069, situati nel Comune di TORTONA (AL) – S.S. 35 per Genova nr. 15/C - dove la società svolgeva la propria attività industriale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni mobili oggetto della presente perizia estimativa, in compendio al fallimento nr. 18/2021 “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.”, sono giacenti presso

di TORTONA,

n

in

A seguito di regolare sopralluogo effettuato dallo scrivente in collaborazione con il curatore fallimentare Avv. Luca CANEPA € si è proceduto ad inventariare tutti i beni mobili di compendio alla società “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.”.

Nei giorni seguenti si dava inizio alle operazioni peritali inizialmente presso g. dove sono collocati vecchi arredamenti con alcune vetuste attrezzature da ufficio, per poi continuare :

, dove sono situate vecchie attrezzature in dotazione all’Impresa e materiali di cantiere – in gran parte avanzi di varie lavorazioni, oltre a due vecchie gru non più funzionanti.

Il sopralluogo continuava di seguito presso il cantiere situato in Comune di Tortona, dove è in corso di costruzione un'importante complesso immobiliare ad uso residenziale, dove si prendeva visione della gru in dotazione all'Impresa MUTTI e i ponteggi metallici circostanti il secondo corpo di fabbricato che è ancora in corso di costruzione.

A seguito dei rilievi e delle misurazioni eseguite, risulta allo scrivente che l'insieme dei beni mobili in dotazione alla società "IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L.", sono costituiti specificatamente:

a) Mobili e attrezzature da ufficio - s

b) Materiali – attrezzature e mezzi da cantiere -

c) Materiali – attrezzature e mezzi da cantiere - situati in

Tortona, l

i

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel giorno 03 Maggio 2021 alle ore 15,30 il sottoscritto tecnico incaricato, accompagnato dall'Avv. Luca CANEPA – curatore fallimentare e

della società IMMOBILIARE FORTUNA SRL , dava inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile sede legale e operativa in capo al Fallimento "IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. - già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L." situato in Comune di TORTONA – Strada Statale per Genova nr. 15/C.

Il sottoscritto, in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L., ha l'incarico di ottemperare correttamente e scrupolosamente all'incarico che gli è stato affidato, procedeva ad un rilevamento dettagliato di tutti i beni mobili compresi nel fallimento e giacenti nelle strutture sopracitate, producendo la relativa documentazione fotografica - che si allega alla presente, ed in particolare redigendo l'inventario di tutti i beni mobili presenti nelle due strutture compresi nel presente fallimento.

Nel dettaglio il sottoscritto accertava inizialmente i mobili e le attrezzature d'ufficio presenti in loco, per proseguire all'esterno con la verifica delle attrezzature – dei mezzi e dei materiali da cantiere utilizzati per i lavori edili dall'impresa IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata ed in particolare come viene riportato dettagliatamente nell'inventario prodotto dal CTU in collaborazione con il curatore Avv. Luca CANEPA nel corso del primo incontro.

Considerando che la valutazione verte su un complesso di articoli non omogeneo, per una maggior facilità d'esposizione dei beni oggetto della

presente e per il conseguente calcolo del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha suddiviso il compendio mobiliare in due gruppi distinti - divisi per singole categorie:

* **LOTTO 1** – “*Mobili di Arredo – Attrezzature da ufficio e minuteria varia*”

* **LOTTO 2** “*Materiali edili e mezzi da cantiere*”

LOTTO 1 – MOBILI DI ARREDO E MINUTERIA VARIA

Lo scrivente ha preso visione accuratamente di tutto l'arredamento e dell'attrezzatura presente nei locali – che risulta costituita da vetusti mobili parte in legno e parte in lamiera, di semplice fattura - in *cattivo* stato di conservazione, causa la vetustà e la mancanza di semplici interventi di manutenzione dei beni non più eseguiti da parecchio tempo.

Specificatamente lo scrivente verificava le vecchie scrivanie in struttura di legno e/o metallo con le relative sedie, mobiletti in struttura metallica, vecchie fotocopiatrici non più funzionanti e piccoli mobiletti utilizzati come ricovero attrezzature da cantiere.

Nel dettaglio, durante il sopralluogo eseguito dal CTU, si è presa visione dei luoghi, e si riscontrava i seguenti beni giacenti nei locali:

Nel primo Ufficio a destra dell'ingresso (A):

* Scrivania in lamiera – misure cm. 75 x 160 – h. cm. 75

* Poltrona dirigenziale in pelle

* nr. 2 (due) Sedie in tessuto

* Mobiletto in lamiera con ante in vetro – dimensioni cm. 40 x 85 – h. cm. 60

- * nr. 1 (uno) Scaffale in legno – misure cm. 60 x 25 – h. cm. 170
- * Tavolino in vetro con struttura in alluminio - misure cm 70 x 70 – h. cm. 36
- * nr. 7 (sette) Quadri – soggetti vari
- * Attaccapanni in acciaio

Nel primo Ufficio a sinistra dell'ingresso (B):

- * Mobile in legno – dimensioni cm. 40 x 300 – h. cm. 80
- * Attaccapanni in acciaio
- * nr. 3 (tre) Poltroncine in struttura di acciaio e rivestimento in pelle
- * Tavolo in legno tipo formica ottagonale – dimensioni cm. 240 x 100 – lati cm. 75 – h. cm. 80
- * Tavolinetto in formica – misure cm. 75 x 50 – h. cm. 45

Nella Reception (C):

- * nr. 3 (tre) Poltroncine in pelle
- * Mobile ad angolo in lamiera (reception) – dimensioni cm. 180 + 180 x 31 – h. cm. 105
- * Portacomputer – dimensioni cm. 50 x 100 - h. cm. 67
- * Poltrona in ecopelle
- * Monitor Computer
- * nr. 3 (tre) Mobili in legno – dimensioni cm. 72 x 36 – h. cm. 94
- * Fotocopiatrice “KONICA 7022” - non funzionante

Nel terzo ufficio a destra dell'ingresso (D):

- * Mobile in lamiera e vetro – dimensioni cm. 45 x 300 – h. cm. 155
- * nr. 3 (tre) Poltroncine in pelle
- * Mobbiletto in lamiera e vetro – dimensioni cm. 85 x 45 – h. cm. 61

- * Attaccapanni
- * Scrivania con cassettera a forma semicircolare in un lato – dimensioni cm. 160 x 70 – h. cm. 68, con cassettera a tre cassetti di largh. cm. 40
- * Monitor con tastiera
- * Lampada
- * Scrivania in lamiera e rivestimento in legno con due cassette laterali a 3 cassetti - dimensioni cm. 200 x 90 – h. cm. 72 – cassettere largh. cm. 42
- * nr. 2 (due) Quadri con disegni tecnici

Nel quarto ufficio a destra dell'ingresso (E):

- * Poltrona dirigenziale in pelle
- * nr. 2 (due) Sedie in acciaio e rivestimento in tessuto/pelle
- * Armadio a sei ante – dimensioni cm. 270 x 47 – h. cm. 200, con soprastante porzione a due ante – dimensioni cm. 90 x h. cm. 40
- * Mobiletto portacomputer in legno – dimensioni cm. 90 x 60 – h. cm. 73
- * nr. 1 (uno) Computer con minitor e tastiera
- * nr. 1 (uno) Calcolatrice

Nel quinto ufficio a destra dell'ingresso (F):

- * Mobile in lamiera a due ante scorrevoli - misure cm. 45 x 160 – h. cm. 200
- * Mobile in legno a due ante – dimensioni cm. 80 x 53 – h. cm. 225
- * Tavolino in lamiera - dimensioni cm. 100 x 50 – h. cm. 67
- * Scrivania in lamiera – dimensioni cm. 160 x 75 x h. cm. 76,5 – con due cassette laterali a tre cassetti – Largh. cm. 45
- * Scrivania in formica – dimensioni cm. 160 x 80 – h. cm. 76
- * Computer con monitor e tastiera – con braccio portamonitor
- * Vecchio monitor (posto sul mobile in lamiera)

- * Fotocopiatrice “BIZHUB C220”
- * Vecchia Poltrona dirigenziale in pelle usurata
- * Poltroncina in tessuto

Nel sesto ufficio a destra dell'ingresso (G):

- * nr. 2 (due) Scrivanie in lamiera con piano in pvc verde – misure cm. 78 x 131 - h. cm. 79, con a lato cassetiera in lamiera (4 cassetti) - largh. cm. 49
- * nr. 2 (due) Sedie in tessuto con rotelle
- * nr. 2 (due) Sedie in pelle
- * Mobile in lamiera a due ante scorrevoli– misure cm. 45 x 160 – h. cm. 93
- * Livello “SPECTRA LL 300” con treppiedi e valigia
- * Livello “KERNLEVEL” con treppiede (entrambi vetusti e non più funzionanti)

Nell'antibagno (H):

- * Mobile in legno – due pezzi componibili di dimensioni cm. 70 x 40 x h. 250 a quattro ante ciascuno.
- * Vecchi frigorifero

Nella Sala riunioni (I):

- * Tavolo in legno – dimensioni cm. 320 x 100 – h. cm. 77
- * nr. 4 (quattro) Sedie in tessuto
- * Tavolino in legno – dimensioni cm. 50 x150 – h. cm. 40
- * Scrivania in lamiera con cassetiera laterale a 3 cassetti (largh. cm. 45) – dimensioni cm. 130 x 75 – h. cm. 77
- * Vecchia macchina da scrivere “OLIVETTI” – non funzionante
- * Poltroncina i tessuto con rotelle

* Tavolo tagliacarta

Nel Ripostiglio (L).

* Mobile in lamiera a tre ante (quella centrale a specchio) - dimensioni cm.

60 x 150 – h. cm. 208

* Mobile in lamiera e vetro con ante scorrevoli (due sopra e due sotto) –
dimensioni cm. 179 x 45 – h. cm. 194

* nr. 2 (due) Sedie rotte in pelle

* Vecchio monitor non funzionante

* Vecchio Fax non funzionante

Nell'ufficio a sinistra – adiacente il ripostiglio (M):

* Scrivania in lamiera con piano in pvc verde – dimensioni cm. 80 x 160 – h.
cm. 77 con due cassetiere laterali a tre cassetti di largh. cm. 45

* nr. 2 (due) Sedie in pelle

* Poltroncina in pelle con rotelle

* Mobile in lamiera a due ante scorrevoli - misure cm. 150 x 45 – h. cm. 105

* Mobile portatelefono in lamiera – dimensioni cm. 60 x 35 – h. cm. 65

Nel secondo ufficio a destra – zona ingresso (N):

* Scrivania in lamiera con cassetiera laterale a tre cassetti (largh. cm. 43) –
dimensioni cm. 80 x 160 – h. cm. 79

* Scrivania in legno – dimensioni cm. 100 x 180 – h. cm. 75

* Computer con monitor e tastiera

* Stampante “HP COLOR LASERJET 2600n”

* Poltrona dirigenziale in pelle deteriorata

* nr. 2 (due) Sedie in tessuto

- * Tavolo da lavoro in legno con cassetiera laterale a quattro cassette (cm. 45) e ripiani (due) nel lato opposto – dimensioni cm. 290 x 60 – h. cm. 72
- * nr. 2 (due) Mobili in legno a due ante – dimensioni cm. 90 x 46 - h. cm. 200
- * Tavolino in legno con due cassette – dimensioni cm. 100 x 47 – h. cm. 65

LOTTO 2 - MATERIALI E MEZZI DA CANTIERE

Di seguito il sottoscritto prendeva visione anche del materiale situato nei due locali c

nel dettaglio si sono accertati vetuste attrezzature utilizzate in cantiere dalla Ditta MUTTI – con avanzi di vario materiale edile, come meglio descritti nell’inventario prodotto nel corso del primo sopralluogo e nelle immagini fotografiche allegate alla presente.

Lo scrivente in premessa vuole precisare che il materiale di compendio al Fallimento in oggetto, è formato essenzialmente da vecchi materiali e attrezzature utilizzate nel campo edile - privi di valore economico, sia per la vetustà che per lo stato di conservazione – in quanto parte sono in disuso non più funzionanti e non conformi alle nuove normative in materia antinfortunistica.

Inoltre si precisa che il costo per il trasporto in altro ambito e per le eventuali riparazioni – che risultano necessarie al fine di rendere l’attrezzatura nuovamente funzionale, sarebbe di gran lunga superiore al valore di mercato dei beni.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti si è accertato:

*nel locale ad uso magazzino distribuito al piano terra con attigua tettoia-
retrostante gli uffici:*

vetusto materiale edile, in gran parte non più utilizzabile, costituito da:

- * Vecchi puntelli in ferro per armatura (vedi foto)
- * Tavolame in legno per armatura (vedi foto)
- * Travetti in legno da armatura – lunghezza cm. 50/100/150 – sez. cm. 8 x 8
(vedi foto)
- * Macchina pulitavole
- * Sega a disco
- * nr. 4 (quattro) Betoniere
- * nr. 4 (quattro) Carriole prive di ruote
- * nr. 3 (tre) Carriole
- * nr. 2 (due) “Biciclette per misure stradali”
- * Vecchia macchina piegaferro
- * nr. 2 (due) Dischi circolari per legno
- * Vecchia Sega a nastro modello “OFFICINE MECCANICHE F:LLI COSCIA”
- * nr. 10 (dieci) Armadi in lamiera
- * Scale in alluminio (vedi foto)
- * nr. 30 “triestini” da mt. 3,00
- * Vecchie Tavole in legno – lung. mt. 4,00 (non più a norma)
- * Pezzi di cavo in acciaio e in ferro
- * Cavi per utensili da cantiere
- * Quadri elettrici da cantiere
- * Motosega elettrica “MAKITA”

* Camion trasporto materiali con ribaltabile - modello NISSAN CABSTTAR
- Targato DG 357 TY – (Autocarro per trasporto di cose – uso proprio,
immatricolato in data 13.06.2007 – Carta di circolazione BM 0257717 –
intestata a MUTTI COSTRUZIONI SRL – S.S. PER GENOVA 15/D
TORTONA) – ad oggi non funzionante.

Nel locale entrostante il capannone – ad uso ripostiglio:

materiale vario stoccato - che risulta chiaramente privo di valore commerciale,
in quanto è costituito da vecchi scarti di lavorazione – ad oggi non più
utilizzabili, nel dettaglio:

- * Reti di protezione cantiere in acciaio,
- * vecchie Porte,
- * pezzi di ferro,
- * vecchi Teli,
- * Sanitari di risulta avanzati da precedenti lavori edili (lavabi, bidet, tubazioni),
- * Vecchi Montacarichi – in parte non più funzionanti
- * Pale, Badili, Corde.

Nel sedime cortilizio antistante il capannone:

- * Vetusta Gru fissa – Modello Cattaneo CM71 – anno di costruzione 2002 –
nr. di fabbricazione 5149 – altezza utile al gancio mt. 18,60 – sbraccio mt. 24
– carico utile 650 Kg. (la gru risulta pignorata da IVG)
- * Gru mobile nr. MI – I – 34974 della Ditta BMC BOTTINELLI Maria
Cristina – Tipo Gru a Torre S 1030 – Anno di costruzione 1973 – portata
massima 2000 Kg. – Rotaia girevole diametro interno cm. 98.
- * avanzi di cubetti di porfido per pavimentazione esterna,
- * Avanzi di Coppi (vecchi e nuovi),
- * nr. 3 (tre) Benne in ferro per Gru,
- * Pedane e Tavole fermapièdi per ponteggi,

- * Avanzi di laterizi (mattoni sabbiati, tavelle),
- * Travetti in legno per armature,
- * Tubazioni in polietilene,
- * Baracca in lamiera (vecchio spogliatoio)

Il sopralluogo è proseguito infine presso il cantiere situato
 in Via Emilia n. 3 a FORTONA, dove è in costruzione un'importante complesso
 immobiliare :

IMMOBILIARE FORTUNA è l'impresa esecutrice delle opere, e dove -
 sempre alla presenza del curatore fallimentare Avv. Luca CANEPA
 si sono rilevate le attrezzature e i materiali di compendio al
 fallimento in oggetto - meglio descritti nel relativo inventario prodotto dallo
 scrivente e nella relativa documentazione fotografica prodotta.

Nel dettaglio presso il cantiere di Via Emilia si è accertato:

- * Gru montata e funzionante – a servizio del cantiere nella porzione centrale,
- * Ponteggi metallici installati su tutte le quattro facciate del secondo corpo di
 fabbricato in corso di costruzione che si sviluppa su quattro piani fuori terra,
- * nr. 3 (tre) locali prefabbricati monoblocchi in lamiera ad uso spogliatoi /
 ufficio / deposito.

Durante l'incontro il sottoscritto richiedeva al legale rappresentante
 della società Immobiliare Fortuna S.r.l. Ing. _____ copia della
 documentazione relativa alle Gru (con i libretti di immatricolazione), ed
 inoltre autorizzava il sottoscritto ad accedere nei prossimi giorni al cantiere di
 _____ per consentire di rilevare tutta la superficie del ponteggio esistente
 nel perimetro del fabbricato residenziale in corso di costruzione, al fine di
 procedere ad un'adeguata valutazione finale.

Nei giorni seguenti il sottoscritto, previa accordo con i presenti, accedeva nuovamente nel cantiere posto in Tortona - Via Emilia, dove eseguiva delle precise misurazioni dei ponteggi a servizio del secondo corpo di fabbricato in corso di costruzione, ed inoltre acquisiva la documentazione tecnica richiesta all'Ing. MUTTI, relativa sia alla gru situata al centro del cantiere che quella delle due gru e del camioncino di proprietà della Immobiliare Fortuna S.r.l. situati - documentazione chiaramente indispensabile per fornire un'adeguata e corretta valutazione dei beni.

Alla luce di quanto rilevato e riscontrato nel cantiere in Via Emilia a Tortona, lo scrivente può descrivere specificatamente la consistenza dei materiali ed attrezzature che costituiscono il terzo lotto.

LOTTO 3 - MATERIALI E MEZZI DA CANTIERE

* Gru – Tipo MC 68 C – Manitowoc Crane CARE – matricola nr. 409289 – anno di fabbricazione 2007 – altezza sottogancio mt. 40,30 – sbraccio massimo mt. 18,20 - portata in punta braccio 1.000 Kg – sbraccio intermedio mt. 18,20 – portata massima 3.000 Kg.

* Ponteggi metallici installati su tutte le facciate del secondo corpo di fabbricato – per una superficie di mq. 396,00 (mt. 33,00 x h. 12,00)

* nr. 3 (tre) locali prefabbricati in lamiera monoblocco per cantieri edili destinati ad uso spogliatoi / ufficio/deposito, di dimensioni rispettivamente:

- 1) mt. 4,00 x 2,40 - h. mt. 2,25
- 2) mt. 5,00 x 2,40 - h. mt. 2,25
- 3) mt. 5,50 x 2,40 - h. mt. 2,25.

ACCERTAMENTO E STIMA FINALE DEI BENI MOBILI

Per una corretta e precisa stima dei beni mobiliari di compendio alla Società fallita, lo scrivente - tenuto conto di tutti i requisiti e dati oggettivi sopradescritti, indispensabili al perito estimatore per esprimere un'equa valutazione, ha considerato inoltre gli ulteriori elementi che di seguito vengono riportati:

- localizzazione e caratteristiche dei beni mobili,
- vetustà e stato di conservazione – manutenzione dei beni,
- dei lavori necessari a renderli nuovamente funzionanti,
- del parere di esperti sia nel settore dell'arredamento che in quello delle attrezzature da cantiere – che collaborano con lo scrivente ormai da parecchi anni nelle valutazioni mobiliari conseguenti a procedure fallimentari,
- del libretto di immatricolazione del camioncino che fornisce un chiaro riferimento, indispensabile a determinare il reale valore di mercato del mezzo ad oggi.
- delle caratteristiche costruttive delle Gru - con i relativi libretti, in parte non più utilizzabili, tenendo conto dei costi elevati per l'eventuale spostamenti e il relativo trasporto,
- del particolare momento di crisi del mercato mobiliare che sta vivendo il paese intero nel settore edile,
- ed infine della conoscenza personale dello scrivente, che opera in questo settore specifico da oltre quarant'anni.

Pertanto, facendo seguito a quanto sopradescritto, dopo aver attentamente esaminato gli elementi oggettivi che caratterizzano il compendio mobiliare oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di mercato della

zona attraverso valutazioni espresse da tecnici esperti che collaborano da diversi anni con il CTU, il sottoscritto - tutto quanto considerato, ritiene che la valutazione dei beni mobili di pertinenza al Fallimento “IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. – già MUTTI COSTRUZIONI S.R.L”, in base alla suddivisione prodotta in tre Lotti distinti, si possa determinare e quantificare con i valori di seguito riportati.

* LOTTO 1 – *Mobili e attrezzature da ufficio* - come da inventario

posti Tortona

€. 3.000,00 (Euro Tremila/00)

* LOTTO 2 – *Mezzi - Materiale e attrezzature da cantiere* - come da inventario

posti - Tortona

€. 14.000,00 (Euro Quattordicimila./00)

* LOTTO 3 – *Mezzi - Materiale e attrezzature da cantiere* - come da inventario

posti

€. 17.000,00 (Euro Diciassettemila/00)

L'insieme dei beni comporta un valore complessivo di

€. 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)

* * * * *

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

- * ALLEGATO A - Inventario arredi – attrezzature e materiali del 03.05.2021;
- * ALLEGATO B - Carta di circolazione camioncino;
- * ALLEGATO C - Libretti di immatricolazione relativi alle Gru;
- * Documentazione fotografica dei beni mobili suddivisi nei tre Lotti.

* * * * *

Ritenuto di aver compiutamente svolto l'incarico conferitogli, deposita
la presente ed ossequia.

Tortona, 16 Giugno 2022

IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Stefano MOGNI)



