

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Fallimento n. 18/2016**

**C.M. S.R.L.**

**Perizia di stima**

**del compendio MOBILIARE e IMMOBILIARE**

**Giudice Delegato: dott.ssa Elena ROSSI**

**Commissario: dott. Giuseppe MORRONE**

**Perito Estimatore: geom. Giorgio GRANELLO**

## *Sommario*

PREMESSA.....	4
COMPENDIO MOBILIARE .....	5
LOTTO 1 - MOBILIO e ATTREZZATURE INFORMATICHE .....	5
Valutazione .....	11
LOTTO 2 - ATTREZZATURA MAGAZZINO .....	12
Valutazione .....	15
LOTTO 3 - MATERIALE DI CONSUMO (PEZZI di RICAMBIO e FERRO) .....	16
Valutazione .....	24
LOTTO 4 - AUTOMEZZI.....	25
Valutazione .....	26
COMPENDIO IMMOBILIARE.....	27
LOTTO 5 - FABBRICATO sede della società.....	27
Identificazione catastale dei beni .....	27
Descrizione dei beni.....	30
Provenienza dei beni.....	43
Dati urbanistici ed edilizi.....	44
Conformità edilizia.....	45
Conformità catastale.....	49
Occupazione dei beni.....	50
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	51
Valutazione .....	51
LOTTO 6 - TERRENI.....	53

Identificazione catastale dei beni .....	53
Descrizione dei beni .....	54
Provenienza dei beni.....	55
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	55
Valutazione .....	56
CONCLUSIONI.....	56
ALLEGATI.....	57

### **PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello in qualità di perito estimatore riceveva in data 04 febbraio 2016 dal dott. Giuseppe Morrone, curatore del fallimento in frontespizio, l'incarico di redigere una valutazione del compendio mobiliare ed immobiliare della società C.M. S.r.l. [REDACTED] [REDACTED] dichiarata fallita in data 22/01/2016.

Preso atto dei contenuti della documentazione e delle informazioni fornite, lo scrivente procedeva ad inviare al comune di Gorgo al Monticano la richiesta di accesso agli atti nonché ad eseguire un primo accertamento presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, quest'ultimo allo scopo di verificare la presenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Nel frattempo, previo accordo con il curatore fallimentare, lo scrivente eseguiva in data del 17 febbraio 2016 un sopralluogo presso gli immobili della società al fine di verificare lo stato dei luoghi, eseguendo il rilievo metrico e fotografico degli stessi, nonché l'inventario dei beni mobili presenti. Un ulteriore sopralluogo veniva realizzato in data 26/02/2016 con il curatore del fallimento ed il Cancelliere del Tribunale di Treviso al fine di validare l'inventario dei beni appresi al fallimento.

Successivamente, in data 14 aprile 2016 veniva eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Gorgo al Monticano.

### **COMPENDIO MOBILIARE**

La società C.M. S.r.l. si occupava della costruzione e commercializzazione di cassoni scarrabili ed operava all'interno di alcuni fabbricati situati in Gorgo al Monticano: uno, di proprietà, situato in Via Veneto ai civici n. 1, 3 e 5; un secondo immobile, sito in Via Edison ed occupato in forza del contratto di locazione finanziaria n. 7838 IMC sottoscritto con Claris Leasing S.p.A.; infine un terzo capannone, situato in Via Veneto di fronte a quello di proprietà, utilizzato nelle fasi di verniciatura dei prodotti realizzati.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad eseguire un sopralluogo nei tre suddetti fabbricati, all'intero dei quali sono stati rinvenuti tutti i beni della società che sono stati inventariati e suddivisi, per categoria di appartenenza, in vari sottogruppi.

Si segnala che lo scrivente ha già provveduto a realizzare e depositare in data 11/07/2016 una perizia di stima relativamente ai soli beni mobili di proprietà della C.M. S.r.l. rinvenuti presso il capannone di Via Edison, che pertanto non verranno riproposti in questa sede.

### **LOTTO 1 - MOBILIO e ATTREZZATURE INFORMATICHE**

Gli uffici tecnico, commerciale ed amministrativo della società fallita erano collocati all'interno del fabbricato di proprietà situato in Via Veneto ai civici n. 1, 3 e 5; in tale immobile sono stati quindi rilevati i beni di proprietà costituiti essenzialmente da mobilio vario per ufficio, nonché di tutte le

apparecchiature informatiche utilizzate dalla società (PC, stampanti, fax, ecc.). Si propone di seguito l'elenco dei beni inventariati e si rimanda all'allegato 1.1 per l'indicazione della localizzazione specifica di ciascun articolo.

<b>Codice</b>	<b>q.tà rilevata</b>	<b>Descrizione</b>
U1.1	1	Scrivania con prolunga in laminato colore grigio
U1.2	1	Mobiletto 2 ante colore grigio
U1.3	1	Mobiletto 1 anta colore grigio
U1.4	1	Mobiletto 2 ante + ripiano colore grigio
U1.5 - U1.6	2	Buffetti schedario metallo 3 cassetti + chiave
U1.7	1	Tavolo basso in vetro
U1.8	1	Poltrona pelle colore rosso
U1.9 - U1.16	1	Computer Fujitsu + video Fujitsu Siemens + tastiera e mouse
U1.10	1	Carrellino plastica porta pc
U1.11	1	Casio Dr-520ter calcolatrice a nastro
U1.12	1	Sedia imbottita su ruote, braccioli, colore verde - vecchia
U1.13	1	ABC IMAGEMARER rilegatrice
U1.14	1	Olivetti DM624 stampante ad aghi
U1.15	1	Ascotel centralino
U1.17	1	Orologio da parete
U1.29	1	Cassettiera 3 cassetti metallo grigio antracite+ chiave
U2.1 - U2.2	2	Armadio 4 ante h140 cm colore grigio
U2.3 - U2.4	2	Buffetti schedario a 4 cassetti + chiave
U2.5 - U2.6	2	Cassettiera a 3 cassetti
U2.7 - U2.8	2	Scrivania ad angolo colore grigio (1 tavolo piccolo + 1 grande)

U2.9	1	Scrivania ad angolo colore grigio (2 tavoli piccoli)
U2.10 - U2.11	2	Computer Fujitsu Siemens + monitor + tastiera + mouse
U2.18	1	Kyocera Ecosys fs-1370dn stampante
U2.19	1	Hp F4580 multifunzione wireless
U2.20	1	Sedia girevole colore nero
U2.21	1	Sedia girevole braccioli plastica/seduta tessuto bluette
U2.22	1	Sedia imbottita nera girevole con braccioli
U2.23	1	Sedia imbottita nera girevole
U2.24	1	Distruggidocumenti eba 2127c
U2.25	1	Citizen 350dpm calcolatrice nastro
U2.26	1	Olivetti logos 582 calcolatrice nastro
U2.27	1	Attaccapanni plastica, colore nero
U2.28	1	Telefono Aastel
U2.29	1	Telefono centralino Ascotel arte 40
U2.30	1	Orologio da muro
U2.31	13	Quadro
U3.1	2	Armadio 4 ante h140 cm colore grigio
	1	Armadio 5 ante h140 cm colore grigio
U3.4	1	Mobile 1 anta color grigio
U3.5	1	Mobile basso 4 ante
U3.6	1	Scrivania ad angolo colore grigio (2 tavoli grandi)
U3.7	1	Scrivania lineare colore grigio
U3.8	1	Computer Fujitsu Esprimo P500 E85 + monitor 23" + tastiera + mouse
U3.11	2	Sedia girevole braccioli plastica/seduta tessuto bluette
U3.12	3	Sedia plastica/seduta tessuto bluette
U3.16	1	Server Fujitsu Dat72 + monitor + tastiera + mouse

U3.19	1	Gruppo continuità Smart Ups 1000
U3.20	1	Cassettiera color grigio a 3 cassetti + chiave
U3.21	1	Calcolatrice Olivetti LOGOS 914T
U3.22	1	Calcolatrice Under Vood 41022
U3.23	1	Stampante Hp Color LaserJet 4700dn
U3.24	1	Orologio da parete
U3.25	1	Telefono centralino Aastra office 80
U3.26	8	Quadro
U3.34	2	Telefono I-Phone 4
U3.36	1	Telefono Samsung Galaxy S Advance gti9070 (schermo rotto)
U4.1	1	Armadio 4 ante h140 cm grigio con finitura legno
U4.2	1	Mobile basso 6 ante grigio + finitura legno
U4.3	1	Scrivania con angolo finitura legno e grigio (tavolo piccolo+ tavolo grande)
U4.4	1	Calcolatrice Olivetti LOGOS 914
U4.5	1	Computer portatile Acer Aspire S3-391
U4.6	2	Sedia plastica/seduta tessuto bluette
U4.8	1	Sedia girevole braccioli plastica/seduta tessuto bluette
U4.9	1	Cassettiera a 3 cassetti color grigio + chiave
U4.10	1	Telefono Aastra Office 60
U4.11	7	Quadro
U4.18	10	Foto
U4.28	1	Orologio legno
U4.29	1	Orologio
U4.30	1	Dvd writer Lg slim
U5.1	3	Armadio a 6 ante h140 cm colore grigio (di cui 1 rovinato)
U5.4	3	Armadio a 4 ante h140 cm colore grigio



U5.7	1	Mobile basso 6 ante colore grigio
U5.9	4	Schedario metallico a 3 cassettoni
U5.10	4	Buffetti raccoglitore a 3 cassettoni
U5.16	2	Mobiletto h100 cm in ferro a 2 ante + chiave
U5.20	1	Scrivania lineare grigia
U5.21	2	Scrivania ad angolo colore grigio (2 tavoli piccoli)
U5.22	1	Scrivania ad angolo colore grigio (1 tavolo grande + 1 dattilo)
U5.23	1	Scrivania ad angolo colore grigio (1 tavolo piccolo + 1 dattilo)
U5.24	3	Scrivania ad angolo colore grigio (1 tavolo grande + 1 piccolo)
U5.28	1	Fax Canon Super G 3 fax-L380s
U5.29	3	Computer Fujitsu Siemens + monitor
	2	Tastiera + mouse
	2	Tastiera + mouse wireless
	1	Computer Fujitsu Siemens
U5.40	1	Stampante Samsung clx2160
U5.41	1	Stampante Epson Stylus Sx405
U5.42	1	Stampante Canon LBP 7750LDN
U5.43	2	Cassettiera a 3 cassette grigio chiaro + chiave
U5.44	3	Cassettiera metallo a 3 cassette colore antracite + chiave
U5.48	2	Sedia imbottita girevole + braccioli nero
U5.49	1	Sedia imbottita girevole + braccioli verde
U5.50	3	Sedia girevole plastica/seduta tessuto bluette + braccioli
U5.54	1	Termosifone elettrico Turbor 2000
U5.55	1	Calcolatrice Olivetti SUMMA 182
U5.56	2	Calcolatrice Olivetti SUMMA 192

U5.57	1	Calcolatrice Olivetti LOGOS 582
U5.60	1	Telefono Aastra Astel 5360
U5.61	2	Telefono Aastra Office 60
U5.63	1	Telefono Ascom Arte 40
U5.64	1	Orologio da parete
U5.65	8	Portadocumenti in plastica
U5.73	1	Mobiletto a tre riquadri
U5.74	1	Portadocumenti in ferro
U5.75	1	Macchina da scrivere Olivetti ET2250MD
U5.76	1	Notebook Fujitsu Lifebook e-series e8410
U5.77	1	Video lcd Fujitsu 17"
U5.78	1	Telefono Ascotel Arte 30
CO 1.1	1	Multifunzione Canon Imagerunner 2520 +mobile porta-fotocopiatore
CO1.2	4	Quadro
CO1.6	6	Foto
S.1	2	Armadio metallo 2 ante (80x40xh 180)
S.3	2	Scaffalatura metallica (95x60x h 200)
S.4	2	Scaffalatura metallica (125x60x h 200)
S.5	3	Scaffalatura metallica (100x45x h 200)
S.6	9	Armadietti spogliatoio metallo 3 ante
M1.1	9	Armadio a due ante in ferro 100x40xh200
M1.10	4	Armadio ante scorrevoli (100x40xh200)
M1.14	1	Termo elettrico De Longhi Plus
M1.15	1	Scrivania lineare Sinetica colore grigio
M1.16	2	Carrellino scorrevole
M1.18	1	Lettino visite
M1.19	1	Tavolo reclinabile
M1.20	1	Sedia imbottita verde <i>Mobilex</i>
M2.1	9	Scaffale a 5 ripiani da 100x80xh250

M2.10	2	Schedario in ferro a 2 ripiani da 2000
-------	---	--

### Valutazione

Per quanto concerne le caratteristiche e lo stato di conservazione del mobilio, si segnala che molti beni risultano di modesto valore, realizzati con materie prime e caratteristiche tipiche della produzione in serie, ed in molti casi si è rilevato un elevato grado di usura. Simile considerazione può essere espressa nei confronti delle apparecchiature elettroniche ed informatiche, precisando peraltro che quest'ultime, datate e non particolarmente performanti (nella maggior parte dei casi non si tratta di apparecchiature professionali, ma di computer e apparecchi di "uso comune"), risentono della rapida evoluzione del settore; nell'informatica infatti, settore sempre in continua e repentina evoluzione, la *vetustà* di un paio d'anni comporta spesso il superamento della funzionalità degli applicativi riducendo, di conseguenza, l'appetibilità del prodotto e delle sue prestazioni. I beni rilevati risultano, in alcuni casi, particolarmente datati (alcuni non più in produzione) e pertanto di scarso o nullo valore; si segnala, peraltro, che molto spesso gli interventi di manutenzione da apportare ad un apparecchio, ad esempio un computer o una stampante, supera il valore intrinseco del bene stesso o delle sue parti, e pertanto la convenienza di una sua immissione nel mercato risulta pressoché nulla.

In considerazione quindi di tutto ciò si ritiene che nel complesso il **LOTTO 1** abbia un valore complessivo di **€ 3.575,00** (tremilacinquecento-

settantacinque/00 euro), determinato sulla base delle singole stime formulate e a cui si rimanda (Allegato 1.1).

Tuttavia si ritiene che una riduzione del 40% delle valutazioni espresse possa essere applicata nel caso in cui la procedura riesca a vendere i beni in tempi brevi, riducendo così i costi di procedura e mantenimento degli stessi. Alla luce di ciò si potrebbe così stimare il “*valore di realizzo immediato*” del Lotto 1 in € 2.145,00 (duemilacentotrentacinque/00 euro).

-O-O-O-

#### **LOTTO 2 - ATTREZZATURA MAGAZZINO**

All'interno del capannone di proprietà della società fallita lo scrivente ha rilevato numerose attrezzature, per buona parte specifiche del settore della carpenteria metallica, ed in particolare:

<b>Q.tà</b>	<b>Descrizione</b>
1	Armadietto giallo in ferro a 4 ante
1	Armadio blu in ferro a 4 ante
8	Banco da lavoro con morsa
1	Calandra Ring mod. ALFA 80 tipo H2, matr. 10000566, anno 2011
6	Cannello carrellato
2	Carrello chiavi
1	Carica batterie
1	Carica batterie Telwin mod. START PLUS 2824
1	Carpenteria rimorchio da assemblare, ca. 1000 kg
1	Cassone CM azzurro (NUOVO)
1	Cassone fisso per rifiuti

2	Cassoni grandi (stoccati c/o sede CM Snc)
8	Cassoni piccoli (stoccati c/o sede CM Snc)
1	Centralina elettroidraulica carrellata, mod. CM-I serie B028, anno 2003, 50Hz
1	Cesoia a ghigliottina G.A.D.E. mod. 40/S matr. 2646, anno 06/2010
1	Compressore MEC AIR, mod. BVC10s (non visibile targetta)
1	Essiccatore OMI mod. ED72, SN 08M-003027, portata 1200 l/min
2	Gru a bandiera OMIS CT-50/6
2	Gru HIAB mod. 033G-3CLX (di cui 1 in conto vendita -usato-)
1	Mola da banco NEBES monofase, anno 1995
1	Motospazzatrice AMROS tipo 950, matr. 76294, 86.184 ore
2	Plasma SINCOSALD, mod. SINVERT 102TP
1	Postazione a sedere alta gru PALFINGER
1	Pressa oleodinamica SICMI, mod. PSS 100NC, corsa 350 mm, matr. 6076, anno 2008
1	Pressa piegatrice G.A.D.E. mod. PS C4200 matr. 1313, anno 11/1997
1	Prototipo autocompattatore (ferro vecchio)
1	Saldatrice SINCOSALD (installata all'interno del Fiat Ducato targato CD511MB) non vista, segnalata come più piccola
1	Saldatrice SINCOSALD, mod. 450 Frequenz, SN 02930139
1	Saldatrice SINCOSALD, mod. 465, SN 12921145
12	Saldatrice SINCOSALD, mod. AUTOSKAT 403, anni produzione vari
12	Saldatrice SINCOSALD, mod. ERGOMIG 430, anni produzione vari
12	Scaffale porta saldatrice 1800x600x1200
2	Scaffale a tre ripiani 300x50 cm
1	Scaffale metallo blu 15 scomparti
1	Sega a nastro SCORTEGAGNA mod. 250 tipo AS, matr. 870322
1	Sega a nastro SCORTEGAGNA mod. RUSCH 320, anno 2002, matr. N05506BZ

1	Segatrice a nastro PEDRAZZOLI mod. SN 300 SA-IDR, anno 2001, matr. 04485
1	Serbatoio aria SICC 500 litri, anno 2007, SN 0700466037
1	Trapano a colonna FAMUP rag.40, matr. 14597
1	Trapano da banco - dati non rilevabili -
1	Trapano fresa FAMUP TCS 40 (matr. 11041, anno N.P.) + protezione FERVI mod. P100/250, matr. 11041, anno 2013
1	Trapano radiale ITAMA mod. T55/1600RH, matr. ZTT000015, anno 2010
1	Traversa posteriore, matr. 8518/2007

Sono stati inoltre rilevati i seguenti mezzi di movimentazione interna delle merci, per i quali tuttavia non è stata fornita alcuna documentazione; quanto riportato, dunque, è stato desunto direttamente dalle targhette di prodotto applicate sui mezzi, laddove presenti e/o leggibili.

<b>Q.tà</b>	<b>Descrizione</b>
1	Carrello elevatore 130 q.li (c/o sede CM Snc); impossibile verificare
1	Carrello elevatore CATERPILLAR 40 q.li
1	Carrello elevatore CATERPILLAR DP25K, SN ET18B-66499, anno 2001, 14.412 ore
1	Carrello elevatore CATERPILLAR DP35N, matr. ET14E50745, anno 2007
1	Carrello elevatore CATERPILLAR DP50K, matr. ET28B-50120, anno 2002, 17117 ore
1	Carrello elevatore CATERPILLAR DPL-40, SN 4CN-10122, anno 2000, 16.332 ore
1	Carrello elevatore KALMAR 45 q.li

Si segnala infine che in sede di sopralluogo la società ha dichiarato che n. 2 compattatori a cassetto di proprietà si trovavano in “conto visione” presso la ditta [REDACTED], ditta che li ha, di fatto, acquistati; tali beni non vengono pertanto ricompresi nella presente valutazione.

### Valutazione

I beni rilevati sono per buona parte datati e scarsamente mantenuti; lo scrivente ha quindi provveduto a verificare, nel mercato della vendita di attrezzature usate, la presenza di beni simili per caratteristiche e stato conservativo, al fine di individuare l'effettiva domanda/offerta di tali articoli; per le attrezzature più recenti e di maggior valore, lo scrivente ha inoltre provvedendo a contattare le ditte produttrici per verificare se tali beni siano ancora in produzione, quale sia il valore a nuovo e l'effettivo deprezzamento nel tempo.

In considerazione quindi di tutto ciò lo scrivente è giunto a determinare che il più congruo valore del **LOTTO 2 - Attrezzature** sia pari a complessivi **€ 71.250,00** (settantunomiladuecentocinquanta/00 euro).

Tuttavia si ritiene che una riduzione del 40% delle valutazioni espresse possa essere applicata nel caso in cui la procedura riesca a vendere i beni in tempi brevi, riducendo così i costi di procedura e mantenimento degli stessi. Alla luce di ciò si potrebbe così stimare il “valore di realizzo

immediato" del Lotto 2 in € 42.750,00 (quarantaduemilasettecento-cinquantamila/00 euro).

Si rimanda all'allegato 2.1 per la valorizzazione specifica di ciascun bene.

-O-O-O-

### **LOTTO 3 - MATERIALE DI CONSUMO (PEZZI di RICAMBIO e FERRO)**

In questo lotto sono stati ricompresi tutti i beni utilizzati dalla società per la realizzazione dei loro prodotti, dagli *elementi in ferro* (in lastre o verghe di vario profilo) utilizzati per la composizione dei cassoni, ai *pezzi di ricambio* necessari al loro assemblaggio ed allestimento.

Si produce di seguito un elenco dei beni presenti nel capannone, sede della società, e si rimanda all'allegato 3.1 per l'individuazione dello specifico codice assegnato.

<b>q.tà</b>	<b>Descrizione "Pezzi di ricambio"</b>
1	1107001 - Set TIC/CWI KNOP
1	133655 - SCRAPER
1	134368 - GUIDE RING
1	1834649 - PACKING SET
1	1945581 - filter
1	1977172 - PACKING SET
2	1994697 - PACKING SET
2	3300731 - PACKING SET
2	3300871 - PACKING SET
4	3300889 - PACKING SET
1	3301010 - PACKING SET
1	3301290 - PACKING SET
1	3301613 - PACKING SET



1	3400557 - LOCKING WIRE
2	3462013 - SLIDE PAD
12	3478114 - STOP RING
10	3506495 - SUPPORT
6	3518540 - LEVER
1	3561801 - HOOK
1	3623017 - CONNECTION BOX
1	3623157 - CONNECTION BOX
2	3630722 - SENSOR
1	3634680 - SLIDE PAD
2	3634698 - STOP
2	3634701 - STOP
10	3656586 - PISTON
1	3657051 - SPOOL POSITION SENSOR
10	3661679 - WASHER
1	3665348 - SLIDE PAD
1	3669327 - HYDRAULIC PIPE
1	3693562 - ELECTRONIC BOX
1	3739660 - SIGN
1	3750876 - ELECTRONIC BOX
1	3760154 - ELECTRONIC BOX
1	3779190 - CONTROLLER
1	3787061 - RECEIVER
1	3787079 - BATTERY CHARGER
1	3787125 - BELT
1	3787222 - ELECTRONIC BOX (EXT. DISP)
2	3805816 - SYMBOL SIGN
1	3805875 - HOLDER
1	3861112 - PACKING SET

1	38730054 - Rotating coupling
1	3922863 - LOAD HOLDING VALVE
3	4467914 - cable
1	46173 - CABLE
1	480991 - PACKING SET
1	8143498 - LOAD HOLDING VALVE
2	8639922 - O-RING
1	9521372 - SEAL
1	9800590 - O-RING
1	9810323 - SOLENOID VALVE
40	9818367 - O-RING
1	9819291 - ANGLE COUPLING
6	9819681 - SWIVEL
1	9819851 - KNOB
1	9823735 - RECEIVER
4	9826556 - Module
3	9827005 - SWIVEL
1	9827587 - SENSOR
1	9830022 - Lever
10	9836012 - WASHER
1	9848592 - BUZZER
1	9853391 - POWER SUPPLY UNIT
1	9853391 - POWER SUPPLY UNIT
1	9853430 - receiver
1	9853600 - cover
1	9858784 - OVER CENTRE VALVE
15	9863630 - SUPPORT
1	9868861 - O RING
10	9873163 - WASHER

2	9873481 - TILT INDICATOR
4	9916661 - SCREW
1	9921451 - O-RING
5	9922571 - SCREW
1	9924434 - SCREW
4	9966692 - PACKING
3	9995731 - WASHER
15	AGGANCI GRU-POLIPO ORIGINALI PALFINGER
20	BULLONI FORATI DA 3/8"
20	CAVALLOTTI MEDI CON PERNO
8	CAVALLOTTI PESANTI CON CHIAVISTELLO
123	CHIUSURA A POMOLO COMPLETE
30	CHIUSURE DUNPER COMPLETE
6	CHIUSURE ROMA COMPLETE
90	COLLARI DA 12 COMPLETI
11	COLLARI DA 22 COMPLETI
22	COLLARI DA 25 COMPLETI
1	COPERCHIO POSTERIORE MULTILIFT
7	COPPIE ATTACCHI RAPIDI MASCHIO-FEMMINA DA 1/2"
2	COPPIE ATTACCHI RAPIDI MASCHIO-FEMMINA DA 3/4"
6	CURVA 90° M-F 3/4"
9	CURVA FEMMINA A 90° DA 1/2"
16	CURVE 90° M3/4-TUBO DA 22
38	CURVE A GOMITO 3/8"-TUBO DA 16
800	GANCI TENDIFUNE LEGGERI
20	GANCI TENDIFUNE PESANTI
20	GANCI TRAINO MEDI
10	GANCI TRAINO PESANTI
13	GIUNZIONI TUBO-TUBO DA 12

1	KIT CAVI IMPIANTO ELETTRICO RIMORCHIO 3 ASSI
1	KIT CENTRALINA CONTROLLO SOSPENSIONI RIMORCHIO
15	KIT GOMMINI FILTRI
2	KIT GOMMINI MANUTENZIONE VALVOLA FRENI
1	KIT RADIOCOMANDO OMFB
1	KIT RADIOCOMANDO (usato)
350	LAMIERA SAGOMATA E TAGLIATA PER RIMORCHI
3	MANETTINI SOSPENSIONI RIMORCHIO
4	MANIGLIE RICAMBIO CASSATTI
750	MATERIALE PANTOGRAFATO VARIE SAGOME
500	MATERIALE PER COSTRUZIONE CERNIERE
1	MOTORI ELETTRICI 2,5 KW
2	MOTORI ELETTRICI 3 KW
2	MOTORI ELETTRICI 7,5 KW
1	MOTORIDUTTORE
2	MU110033304-ROD WITH PISTON
1	MU110043001 - LOCKING WASHER
1	MU110061701 - SHIM
1	MU110096402 - SWITCH
1	MU110118902 - PACKING SET
2	MU110722601 - PLATE
1	MU110989102 - SENSOR CABLE
2	MU111474102 - SWITCH
2	MU111475701 - LINK
2	MU111483101 - CABLE
1	MU111568801 - EMERGENCY DRIVE TOOL (XR21)
3	MU111638201 - COVER
1	MU111657501 - COVER
1	MU111677901 - RUBBER COVER

1	MU111678001 - COVER
2	MU111690101 - HOOK
2	MU111690102 - SWITCH
3	MU111690104 - SWITCH
3	MU111690108 - SWITCH
2	MU111690117 - SWITCH
1	MU111694902 - ADR CORDSET L=3M
2	MU111694903 - ADR CORDSET L=5M
20	MU111696101 - CONTACT
1	MU111781901 - HYDRAULIC PIPE
3	MU111782001 - HYDRAULIC PIPE
1	MU111782101 - HYDRAULIC PIPE
10	MU111837101 - CONTROLS
1	MU111839801 - CONNECTOR
1	MU111839802 - CONNECTOR
1	MU112376602 - CABLE
2	MU112527701 - HYDRAULIC PIPE
20	MULINELLI TENDIFUNE COMPLETI
30	NIPPLO DA 3/8"
20	NIPPLO M1"-M3/4"
2	NIPPLO M1/2"-M3/4"
2	PAIA DI SCARPE ANTIFORTUNISTICA
26	PASSAPARETE DA 3/8"
1	PEDANA BASAMENTO PALFINGER
8	PERNI DA 190x40 DIAMETRO
5	PERNI DA 190x50 DIAMETRO
8	PERNI DA 240x40 DIAMETRO
5	PERNI DA 240x50 DIAMETRO
200	PIATTO TAGLIATO A MISURA PER RIMORCHI

1	PISTONE SFILO REVISIONATO PALFINGER (usato)
4	PISTONI A CREMAGLIERA
4	PISTONI ALESSAGGIO 60 CORSA 350
4	PISTONI ALESSAGGIO 70 CORSA 350
1	PORTAFILTRO COMPLETO ALTA PRESSIONE PARKER
7	PROLUNGA DA 3/8" LUNG. 30MM
2	PROLUNGA M-F DA 3/4" LUNG.40 MM.
2	RUOTA FONICA FRENI RIMORCHI
4	SCALE PALFINGER
1	SERBATOIO OLIO XS 033
2	SERVOCOMANDI ELETTRICI DANFOSS PER GRU PALFINGER
1	SOFFIETTO
1	SOSPENSIONE PER ALZATA TERZO ASSE
30	SUPPORTI PER RULLI DI SCORRIMENTO
12	SUPPORTI SALDATI
12	SUPPORTI SERBATOIO COMPLETI DI COPERTURA IN GOMMA
1	SUPPORTO RADIOCOMANDO HIAB
28	T DA 3/8" PER TUBO DA 12
8	TAPPI DA 3/4"
1	VALVOLA FRENI RIMORCHIO
12	VALVOLE STROZZATRICI DA 3/8"
1	MF5910230000
1	925031
1	3854003
10	4078943
5	5809945
1	8957152
1	9854640
1	9873023

1	1788660000
1	5360550012

Trattasi di articoli che la ditta C.M. S.r.l. utilizzava per l'assemblaggio e l'allestimento dei cassoni, acquistati nuovi direttamente dal fornitore (principalmente HIAB), ad eccezione di alcuni articoli che, come specificato nell'elenco, sono stati acquistati usati.

All'esterno del capannone di Via Veneto 1, sono stati inoltre inventariati le lastre e le verghe in ferro che costituivano la materia prima con cui la società realizzava i cassoni, ed in particolare:

<i>metri</i>	<b>FERRO</b>
552	tubo 100x50x3
96	tubo 140x60x3
18	tubo 180x60x3
60	tubo 100x100x5
12	tubo 180x80x5
588	U stampato 140x60x3
36	U stampato 140x50x3
312	U stampato 100x40x3
2088	U stampato 20x20x2
180	NP 200
192	NP 160
120	NP 140
72	UNP 180
36	UNP 100
144	UNP 80
246	angolo 40x5

780	piatto 30x5
138	piatto 140x10
696	piatto 70x5
270	piatto 90x6
84	piatto 150x15
48	piatto 60x30
756	tondo LC diametro 14
138	tondo LC diametro 28
324	tondo LC diametro 25
	lamiere di varie misure e spessore

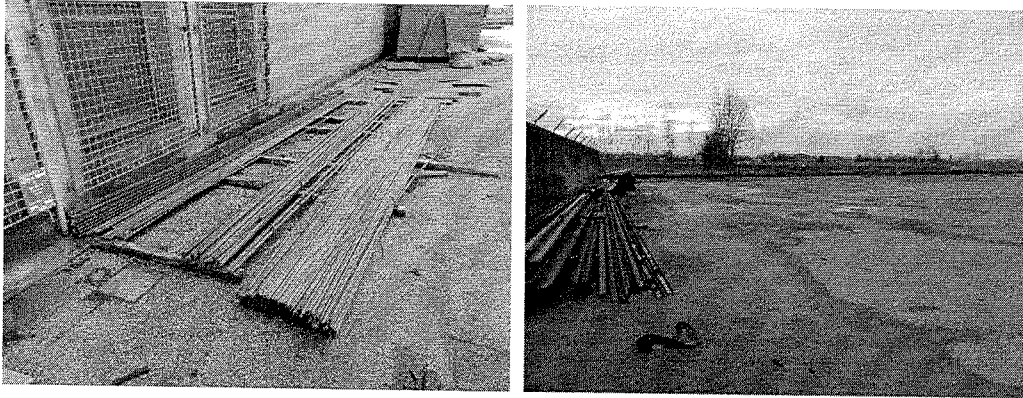
### Valutazione

Nel valutare questo lotto lo scrivente ha provveduto ad analizzare il costo dei pezzi di ricambio applicato direttamente dal produttore, a cui è stata applicata una congrua svalutazione (-85%) in considerazione del tempo di stoccaggio e della possibilità che i pezzi non siano più idonei all'uso.

Per quanto concerne le materie prime (ferro) è stato considerato il valore come da rientro "ferro vecchio", indistintamente dalla lavorazione specifica, considerando peraltro che la merce è stata stoccata all'aperto nell'area di pertinenza del capannone per un lungo periodo e che di conseguenza l'esposizione agli agenti atmosferici ha notevolmente degradato i beni.

Nel complesso quindi il **LOTTO 3 - Materiale di consumo (pezzi di ricambio e ferro)** ha un valore complessivo di € 16.421,85 (sedecimila-quattrocentoventuno/85 euro), di cui € 6.413,82 di "ferro vecchio".





Tuttavia si ritiene che una riduzione del 40% delle valutazioni espresse possa essere applicata nel caso in cui la procedura riesca a vendere i beni in tempi brevi, riducendo così i costi di procedura e mantenimento degli stessi. Alla luce di ciò si potrebbe così stimare il “*valore di realizzo immediato*” del Lotto 3 in € **9.853,11** (novemilaottococinquantatre/11 euro). Si rimanda all'allegato 3.1 per la valorizzazione specifica di ciascun bene.

-O-O-O-

#### **LOTTO 4 - AUTOMEZZI**

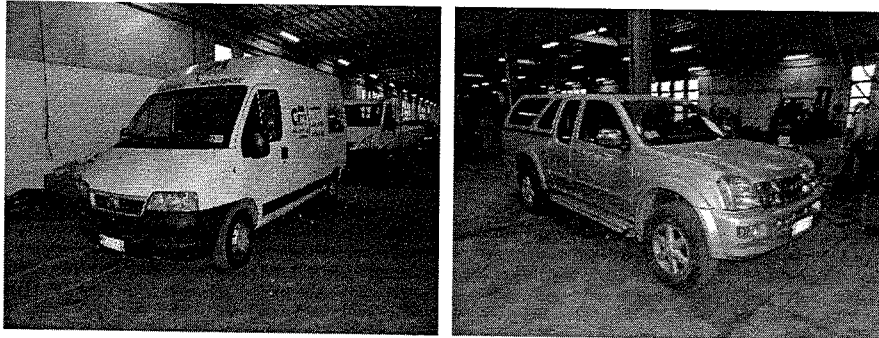
Nel corso del sopralluogo effettuato all'intero del capannone di proprietà (Via Veneto) sono stati rilevati n. 5 automezzi; successive verifiche hanno tuttavia dimostrato che solo 2 dei suddetti beni risultano in proprietà alla società fallita, mentre 3 risultano in uso ma di proprietà di società di leasing.

#### ***AUTOMEZZI DI PROPRIETA' di CM S.r.l.***

- **FIAT DUCATO** targato CD511MB (codice inventario A.2), 292.058 km segnalati, 1<sup>a</sup> immatricolazione 25/11/2002; il mezzo, che si trova in un

discreto stato conservativo, presenta delle personalizzazioni sulle fiancate e sul fronte;

- ISUZU TFS 77HP-4 targato CP166MZ (codice inventario A.3), 128.971 km segnalati, 1^ immatricolazione 17/09/2004;



***AUTOMEZZI di PROPRIETA' di SOCIETA' di LEASING e utilizzate da CM S.r.l.***

- IVECO PIEMME 35 E4 targato EJ977YK (codice inventario A.4), 46.363 km segnalati, 1^ immatricolazione 10/10/2011;
- FORD KUGA targato EJ977YK (codice inventario A.5), 25.538 km segnalati, 1^ immatricolazione 24/09/2013;
- BMW X6 XDrive40D targato EG407WP (codice inventario A.6), 71.740 km segnalati, 1^ immatricolazione 06/10/2011.

**Valutazione**

Lo scrivente, su richiesta del curatore del fallimento in oggetto, ha provveduto alla valutazione non solo dei beni in proprietà alla società CM S.r.l. ma anche dei mezzi in leasing. Tutti i veicoli si trovano in un discreto stato conservativo; lo scrivente ha quindi stimato i beni considerando le caratteristiche specifiche del mezzo (es. motorizzazione e dotazioni), il

chilometraggio rilevato, l'età dei mezzi ed infine la disponibilità sul mercato di beni simili per marchio, modello e condizioni.

Si rimanda all'allegato 4.1 per la valorizzazione specifica di ciascun bene.

Alla luce di tutto ciò si ritiene quindi che il Lotto 4, per i soli beni in proprietà, possa essere stimato in complessivi € 3.500,00 (tremilacinquecento/00 euro); tuttavia si ritiene che una riduzione del 40% delle valutazioni espresse possa essere applicata nel caso in cui la procedura riesca a vendere i beni in tempi brevi, riducendo così i costi di procedura e mantenimento degli stessi. Alla luce di ciò si potrebbe così stimare il "valore di realizzo immediato" del Lotto 4 in € 2.100,00 (duemilacento/00 euro).

Nel complesso gli automezzi proprietà di società di leasing vengono stimati in € 50.000,00 (cinquantamila/00 euro) come di seguito determinato:


cod.	AUTOMEZZI in LEASING	TARGA	km	1^ IMMATRIC.	VALUTAZIONE
A.4	IVECO Piemme 35 E4	EJ977YK	46363	10/10/2011	€ 8.000,00
A.5	FORD Kuga	ES821RR	25538	24/09/2013	€ 18.000,00
A.6	BMW X6 XDrive40D	EG407WP	71740	06/10/2011	€ 24.000,00
					<b>€ 50.000,00</b>

-O-O-O-

### **COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **LOTTO 5 - FABBRICATO sede della società**

##### **Identificazione catastale dei beni**

Come si evince dalle visure catastali effettuate dallo scrivente in data 09/02/2016, la società C.M. Società a responsabilità limitata 

\_\_\_\_\_ risulta intestataria dei seguenti beni immobiliari.

**Al Catasto Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano - Sez. B - Foglio 4:**

- 1) **mn. 912 sub. 2**, cat. A/2 cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 114 mq, rendita € 558,94
- 2) **mn. 912 sub. 3**, cat. C/6 cl. 2, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 19,88
- 3) **mn. 912 sub. 4**, cat. D/1, rendita € 570,06

**Al Catasto Fabbricati - Comune di Gorgo al Monticano - Sez. B - Foglio 7:**

- 4) **mn. 1085 sub. 1**, cat. D/1, rendita € 19.928,40
- 5) **mn. 1085 sub. 2**, cat. A/2 cl. 2, consistenza 2 vani, superficie catastale 25 mq, rendita € 171,98
- 6) **mn. 1085 sub. 3**, cat. C/6 cl. 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 34,09

I suddetti beni risultano intestati alla **C.M. - Società a Responsabilità Limitata** (\_\_\_\_\_) per l'intera quota di proprietà superficaria, ed al **Comune di Gorgo al Monticano** per la proprietà dell'area.

Inoltre al **Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano - Foglio 10:**

- 7) **mn. 1202**, vigneto, cl. U, consistenza ha 00.01.80, deduz. A2, Reddito Dominicale € 2,03 Reddito Agrario € 1,16
- 8) **mn. 1207**, seminativo arborato, cl. 3, consistenza ha 00.02.07, deduz. A2, Reddito Dominicale € 1,28 Reddito Agrario € 0,69

Tali beni risultano intestati alla **C.M. - Società a Responsabilità Limitata** (\_\_\_\_\_) per l'intera quota di proprietà.

Dalle visure catastali è inoltre emersa una disambiguazione nella denominazione correlata al codice fiscale della società, che ha portato all'identificazione dei seguenti ulteriori beni al **Catasto Fabbricati del Comune di Gorgo al Monticano ai seguenti:**

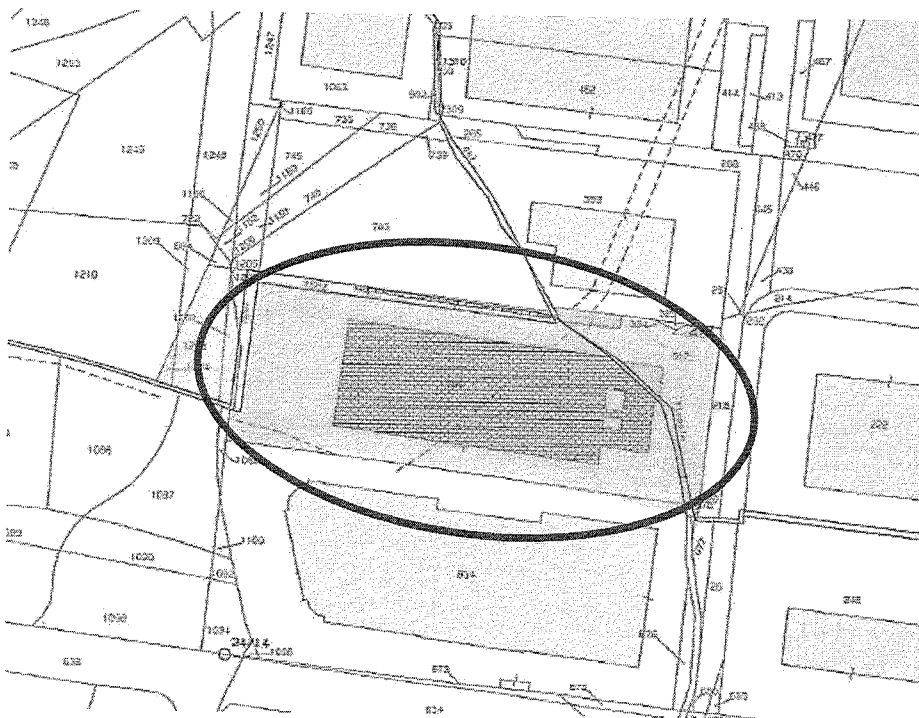
9) Sez. B - Foglio 3 - mn. 1582, cat. D/1, rendita € 561,88

10) Sez. B - Foglio 4 - mn. 912 sub. 5, cat. D/1, rendita € 227,68

**ed al Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano - Foglio 11:**

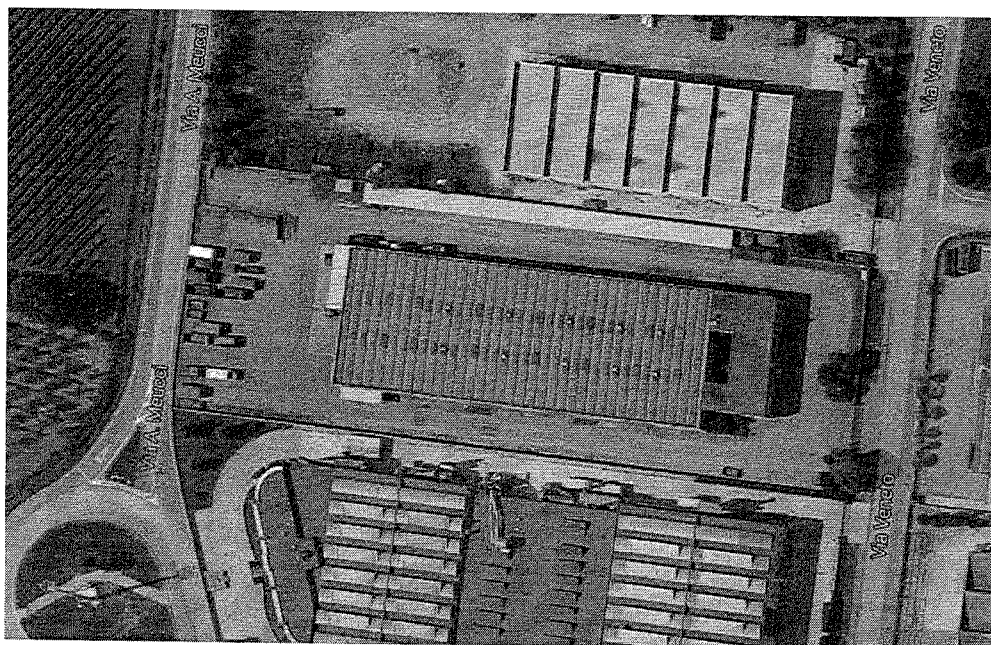
11) mn. 217, seminativo arborato, cl. 3, consistenza ha 00.00.70, Reddito Dominicale € 0,43 Reddito Agrario € 0,23

I suddetti beni risultano catastalmente intestati alla **C.M. Costruzioni Metalliche s.r.l.** [redacted] per l'intera quota di proprietà superficiaria, ed al **Comune di Gorgo al Monticano** per la proprietà dell'area.



Nel complesso i suddetti beni identificano un immobile a destinazione mista, parte a capannone artigianale, parte ad uso direzionale e parte, infine, a casa del custode, il tutto dotato di area scoperta di pertinenza delimitata sui fronti nord e sud da un alto muro di confine a separazione delle proprietà dei capannoni limitrofi, e sui fronti est ed ovest da una ringhiera metallica su zoccolo in c.a.

Il lotto confina a nord con i mn. 783 (foglio B/3) - mn. 359 (fg. B/4), ad est con Via Veneto, a sud con il mn. 934 del fg. B/7 e ad ovest con Via A. Meucci. L'accesso al lotto avviene unicamente da Via Veneto.



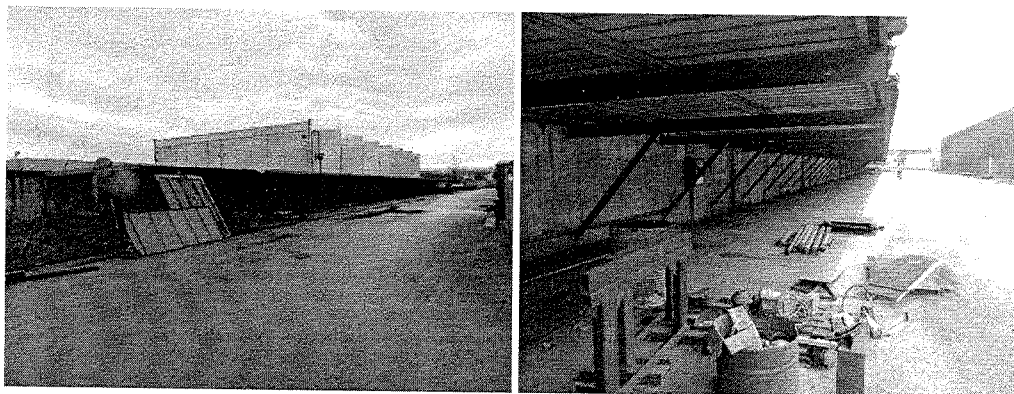
*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]*

### **Descrizione dei beni**

Il presente immobile si trova in Via Veneto ai civici n. 1-3-5 all'interno della Zona Industriale del comune di Gorgo al Monticano.

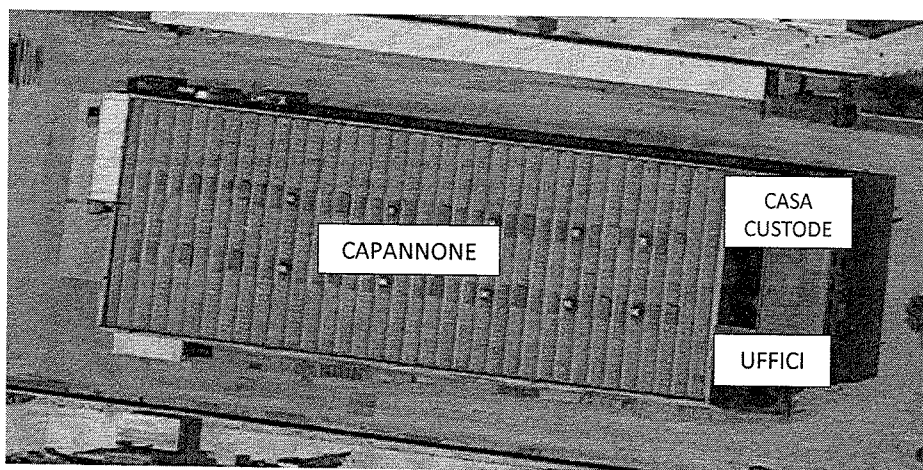
Si precisa innanzitutto che il lotto in oggetto ricade all'interno di 3 distinti fogli catastali e viene pertanto identificato con diverse particelle.

L'immobile occupa una superficie coperta di circa 3.647 mq ed è circondato da un'area scoperta di pertinenza di ca. 6.230 mq, asfaltata quasi completamente ad eccezione di alcune piccole aiuole erbose poste sul fronte principale d'accesso; lungo il confine nord del lotto è presente una "Tettoia Posti Auto" di ca. 452 mq di superficie coperta, costituita da una lamiera grecata sorretta da travature metalliche agganciate alla muro di confine ed avente un'altezza netta che va da minimo 210 a massimo 220 cm.

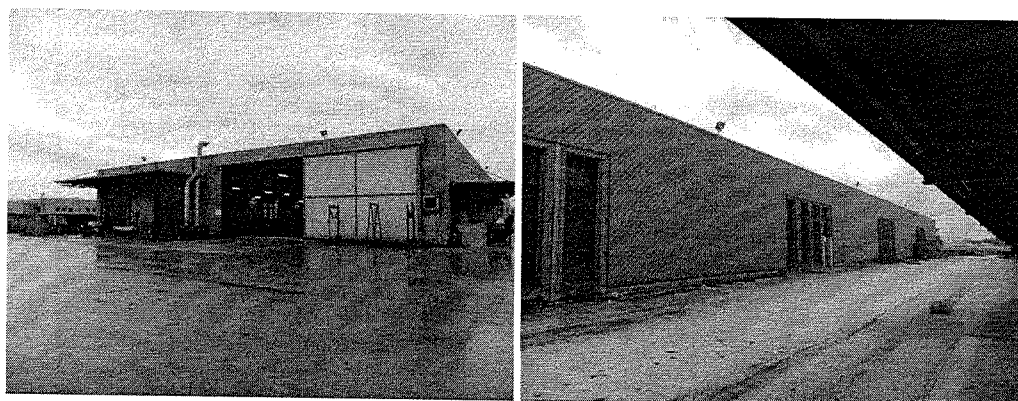


La porzione est del fabbricato, posta in corrispondenza dell'ingresso del lotto, è sviluppata su due piani fuori terra e in esso sono collocati i locali correlati all'attività artigianale (*Uffici e Casa del custode*), mentre la restante parte dell'edificio, a piano unico, è interessata interamente dal *Capannone artigianale*. Si rimanda agli allegati grafici ed alle planimetrie catastali allegare per una migliore individuazione dei beni.

L'edificio presenta una pianta regolare, pressoché rettangolare, con una struttura a telaio nella porzione a capannone ed una copertura piana che si estende, unica, fino alla porzione est (uffici e casa del custode). Nel complesso l'edificio si presenta moderno, con linee pulite e assenza di elementi che creino discontinuità ottica.

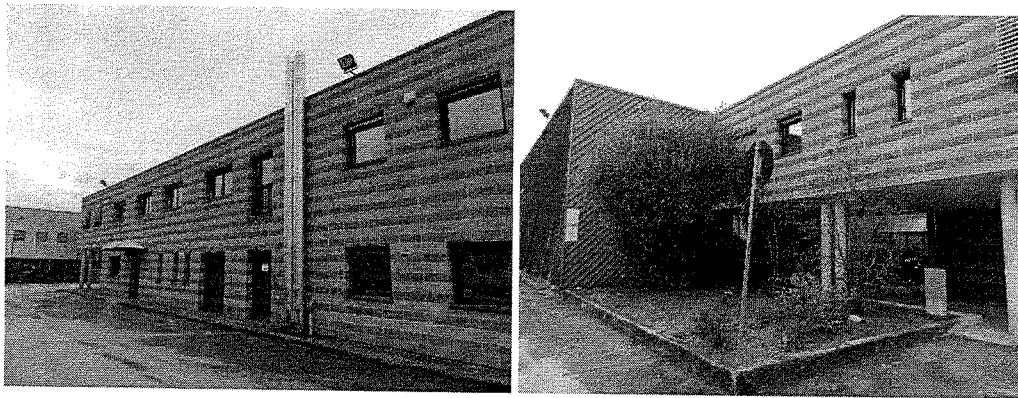


I fronti maggiori del capannone (nord e sud) presentano un rivestimento in lamiera dipinta con lavorazione a "doghe", che in diversi punti si presenta danneggiata, con piegature, tagli, ruggine, mentre il prospetto ovest, interessato da 3 portali, è in calcestruzzo facciavista, semplicemente dipinto.





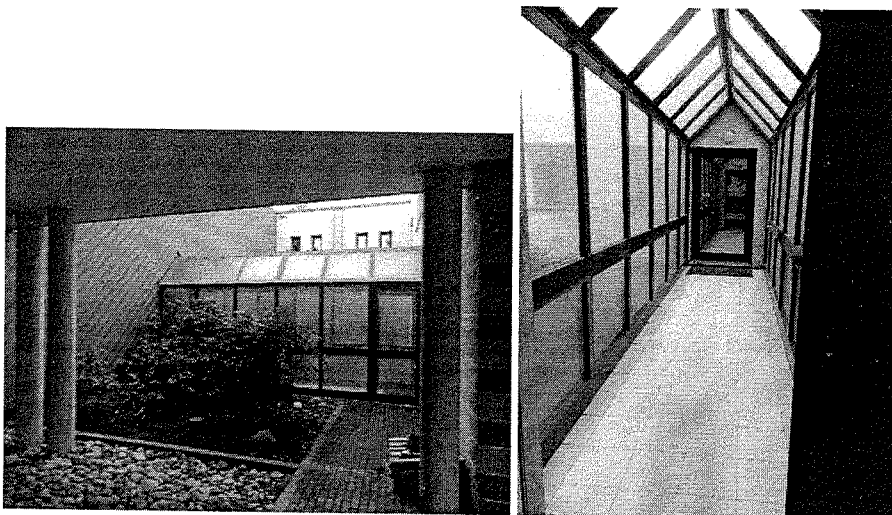
La porzione di fabbricato occupato dagli uffici e dalla casa del custode presenta invece un rivestimento esterno in blocchi che grazie all'alternanza di colore creano una orditura a fasce che enfatizza la linearità del costruito. Anche le forometrie, regolari e dotati di serramenti con telaio estremamente sottile, contribuisce a disegnare la pulizia dei prospetti.



## UFFICI

La porzione di fabbricato ad uso uffici si compone di una Hall di circa 31,5 mq che tramite una scala conduce al piano superiore in cui tramite un corridoio di ca. 11,9 mq conduce ad un ufficio di ca. 34,6 mq (cfr. *Ufficio 1*), a due bagni con antibagno rispettivamente di 1,8 e 2,2 mq ciascuno, ad un ufficio di ca. 34,9 mq (cfr. *Ufficio 2*), ad uno di ca. 25,5 mq (cfr. *Ufficio 3*) ed un quarto ufficio di ca. 120 mq (cfr. *Ufficio 4*) ed infine un locale uso archivio di ca. 45,4 mq. Al piano terra la Hall si collega ad un corridoio che conduce da un lato al capannone, dall'altro ai locali di servizio costituito da n. 2 spogliatoi, rispettivamente di 17,5 mq e 8,5 mq ciascuno provvisto di 2 bagni di 1,5 mq; ad un magazzino cieco di ca.4 mq a sua volta collegato

ad un ulteriore locale, anch'esso cieco, di 4,30 mq; ad un bagno con anti-bagno (rispettivamente di 1,4 e 2,3 mq) ed una sala server di ca. 4,2 mq. Si precisa che il corridoio è provvisto di duplice collegamento con l'esterno: sul fronte est (principale) è presente infatti un accesso per il personale, peraltro protetto da una pensilina, mentre all'estremità opposta una porta conduce ad una corte collegata con il capannone; si segnala che tale passaggio è definito e completamente chiuso (sui lati e in copertura) da una struttura a capanna interamente vetrata, che descrive una superficie di circa 9 mq per un'altezza netta interna media di 268 cm (vd. Immagini seguenti).



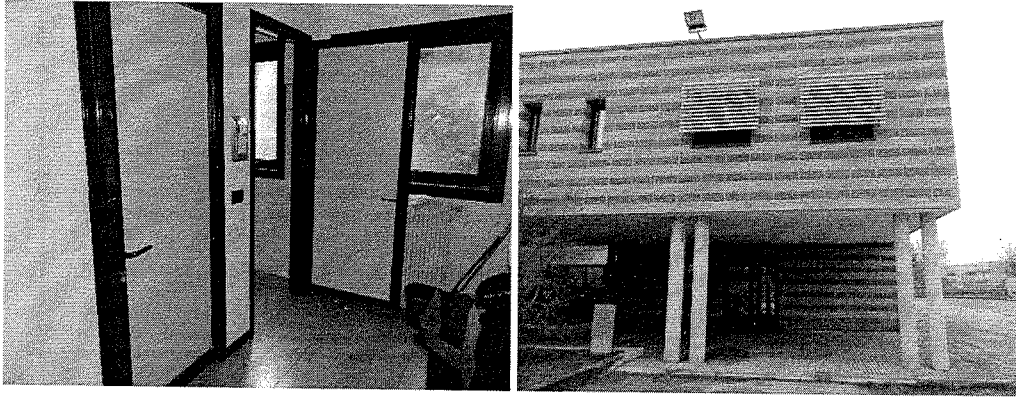
Sul fronte principale (est) sono inoltre presenti gli accessi, unici ed esclusivi, ai due locali tecnici (cabina elettrica e Centrale termica).

Si precisa infine che al piano terra il fronte sud risulta arretrato rispetto alla muratura esterna del piano superiore, con la conseguente realizzazione di un portico di circa 88,7 mq di superficie coperta.

Finiture: i pavimenti, sia al piano terra che al piano primo, sono rivestiti con piastrelle quadrate in gres porcellanato e di dimensione variabile; la medesima finitura è presente anche sulle pareti dei bagni. Fa eccezione l'ufficio 4, dotato di una pavimentazione flottante rivestita con linoleum a guisa di piastrelle. La scala interna è interamente rivestita in marmo.

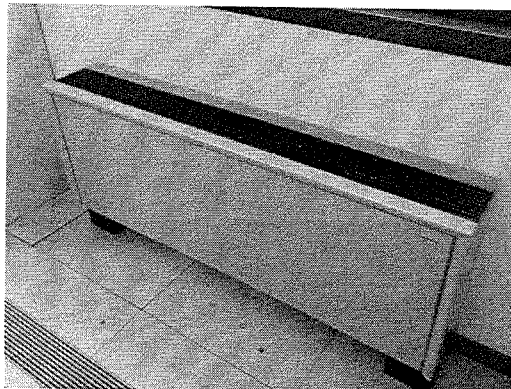
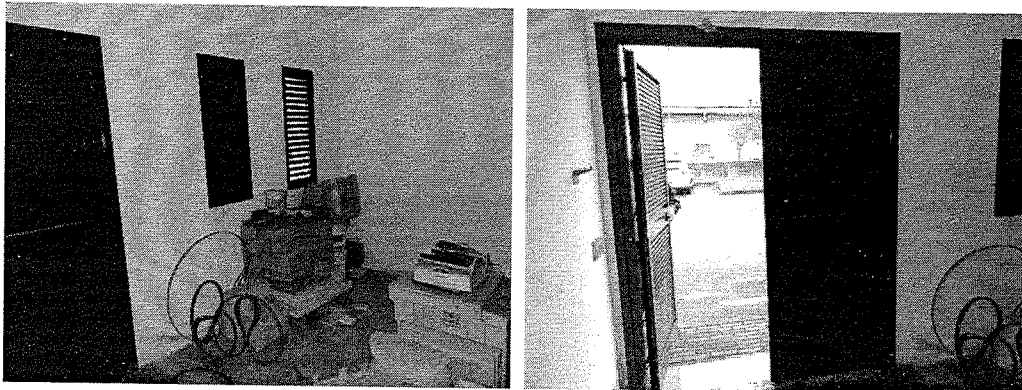


I serramenti, sia interni che esterni, presentano profilo in PVC, tamburati (interni) o con vetrocamera (esterni); davanzali in marmo completano le forometrie esterne, che sono dotate di elementi oscuranti integrati (tende), ad eccezione dell'ufficio 2 dove le finestre sono protette esternamente anche da brise-soleil.



Le forometrie dei due locali tecnici sono invece privi di serramenti vetrati ma dotati di elementi chiusi si sicurezza.

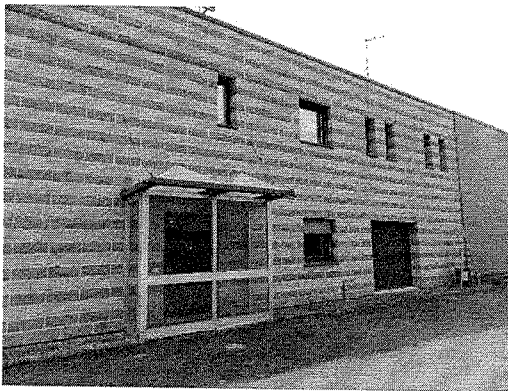
Il riscaldamento degli uffici è affidato a ventilconvettori installati nei vari locali.



Stato dei luoghi: nel complesso si rileva un buono stato conservativo, sebbene le caratteristiche delle finiture siano di tipo comune.

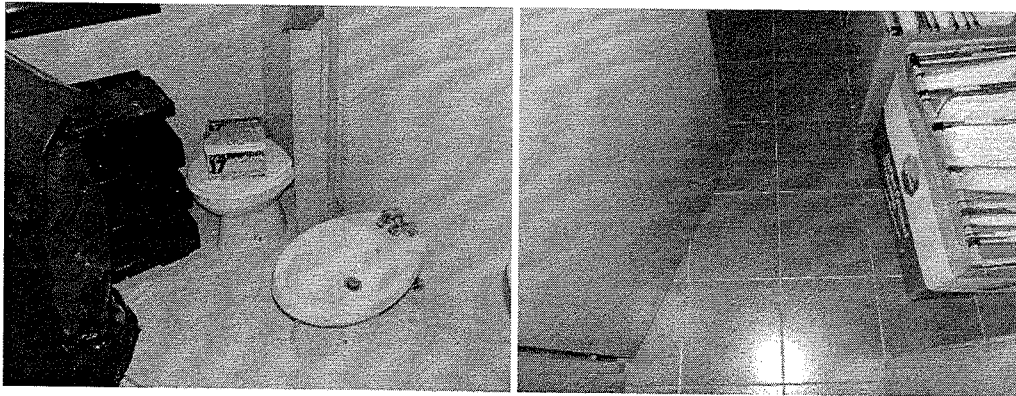
## CASA DEL CUSTODE

Accanto alla zona "Uffici" si rinviene la casa del custode, una unità residenziale con annesso garage di cui i beni n. 1, 2, 5 e 6. L'unità, accessibile dal fronte nord dell'edificio, si sviluppa su due piani fuori terra; l'ingresso è protetto da una struttura vetrata completamente chiusa che, agganciata alla muratura perimetrale, realizza una superficie coperta di circa 2,5 mq.

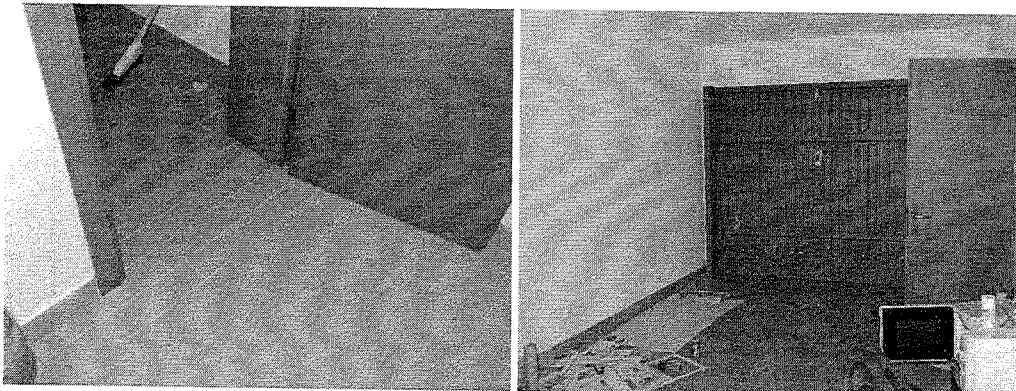


All'interno si rinviene, al piano terra, un ingresso-soggiorno di ca. 27,2 mq, una cucina di ca. 13,3 mq che risulta direttamente collegata al garage di pertinenza (ca. 18,4 mq) a sua volta dotato di un piccolo ripostiglio cieco (ca. 4,8 mq); dal soggiorno un piccolo disimpegno conduce ad un bagno (ca. 10,3 mq) e ad una scala che permette di accedere al piano superiore; qui si trovano 4 camere, attualmente utilizzate come archivio/magazzino aventi superfici da 8,5 mq (camera 1 e 3), da ca. 8,6 mq (camera 49 e da 13,9 mq (camera 29; infine un bagno di ca. 5 mq completa le dotazioni dell'unità.

Finiture: tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche di varia dimensione e colore, utilizzate anche come rivestimento murale dei bagni; la scala interna è rivestita in marmo.



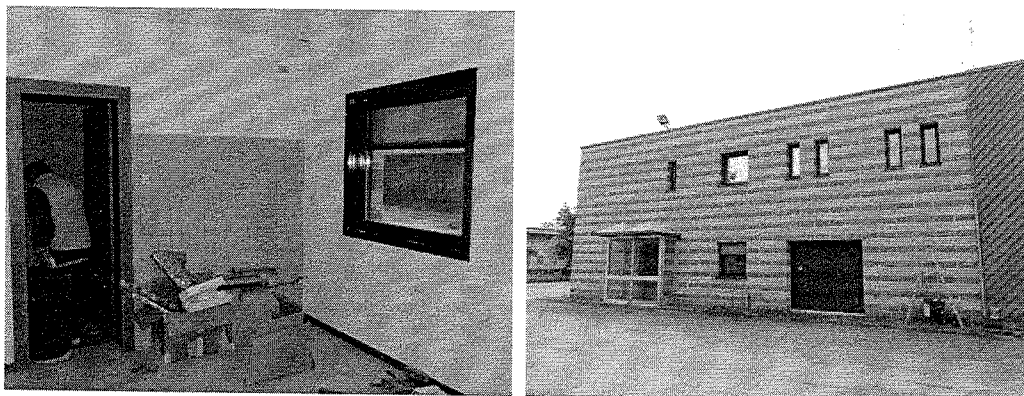
Garage e ripostigli presentano invece una pavimentazione continua in piastrelle; a chiusura del garage si rinviene un portone basculante metallico.



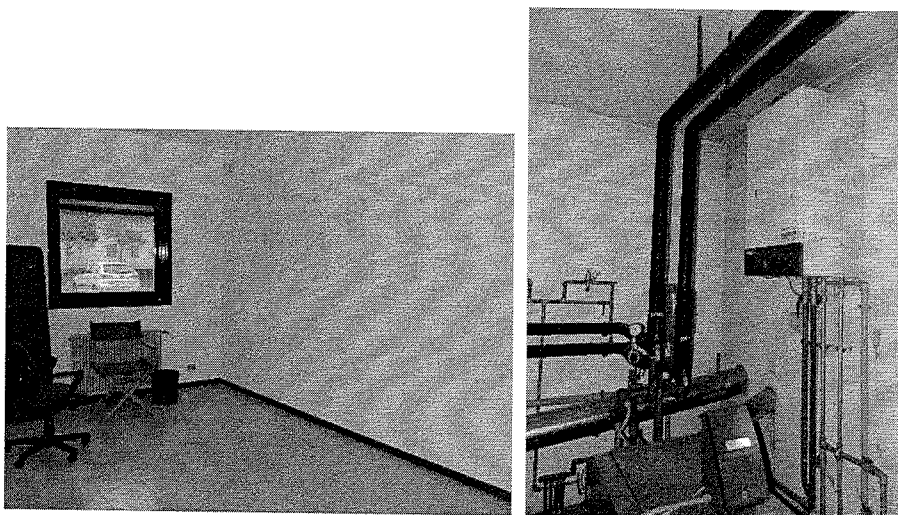
I serramenti esterni hanno le medesime caratteristiche di quelle installate negli uffici e descritte in precedenza, mentre le porte interne son in legno tamburato. Le forometrie esterne sono complete di tende oscuranti poste esternamente al serramento, con scorrimento integrato nella muratura,

come negli uffici.

Nel complesso le finiture rilevate sono di tipo economico.

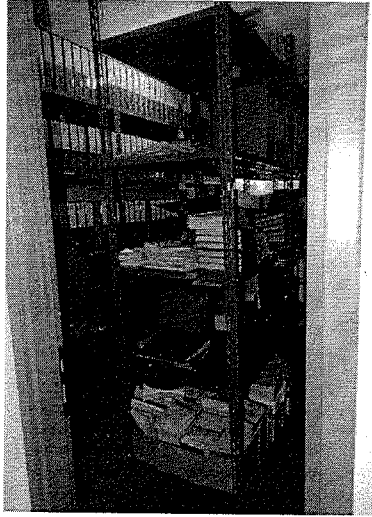
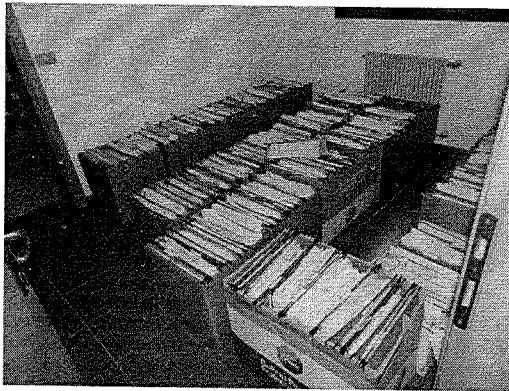


Il riscaldamento dell'unità è autonomo, affidato a caloriferi installati su ogni locale, collegati ad una caldaia posta nella centrale termica.



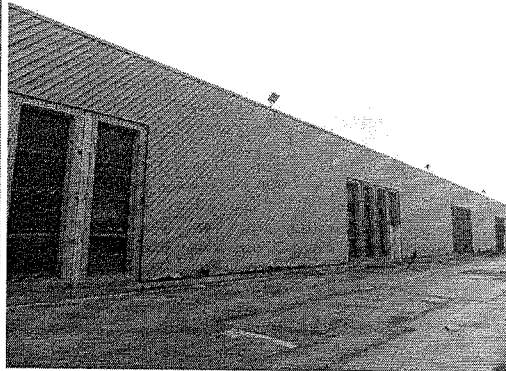
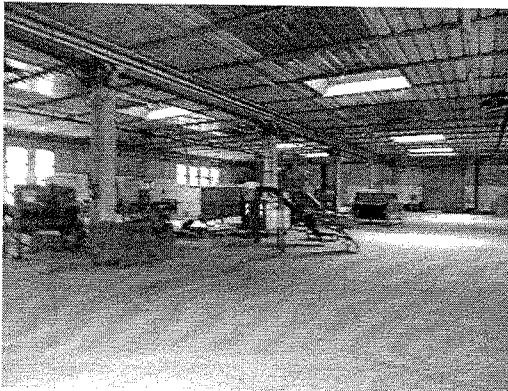
Stato dei luoghi: dal sopralluogo eseguito si rileva uno stato conservativo dei locali buono, probabilmente attribuibile ad un uso estremamente limitato dei locali; il piano terra, infatti, è completamente libero, mentre le camere del piano primo sono utilizzate, attualmente, come archivio.

Si segnala che la casa del custode e gli uffici sono internamente collegati, al piano primo, tramite una porta che permette il passaggio dalla *Camera 4* all'archivio degli uffici.



## **CAPANNONE**

La porzione più consistente del fabbricato è interessato dal capannone artigianale, che si compone di un unico spazio di circa 3092 mq caratterizzato da una classica struttura a telaio con appoggio centrale su pilastri, che modulano longitudinalmente lo spazio e fungono da appoggio per la copertura piana.

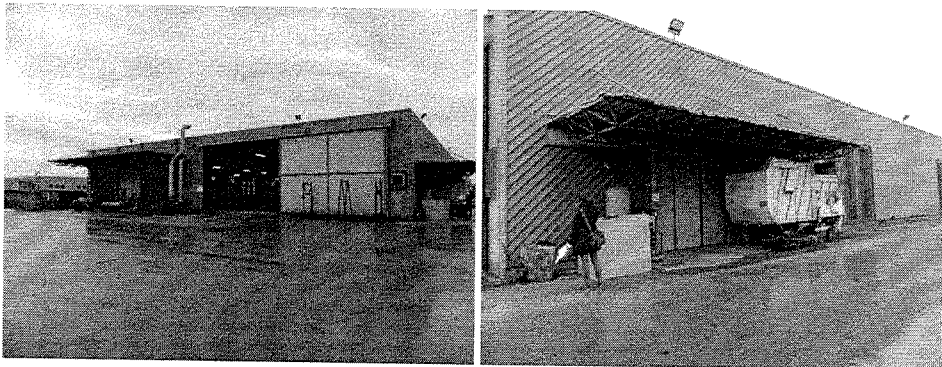




Il capannone è dotato di ampie finestre disposte lungo i lati maggiori (nord e sud), su cui sono posizionate anche n. 4 uscite di sicurezza.

Sul fronte ovest sono presenti n. 3 portali che consentono la movimentazione tra interno ed esterno di mezzi e materiali di grandi dimensioni; una tettoia di ca. 70 mq di superficie coperta è posta a protezione dei due portali posti più a nord; ulteriore tettoia, di ca. 30 mq, è posta invece a protezione del portale situato nel lato sud del fabbricato, in prossimità dei precedenti. Si rimanda agli elaborati grafici per una migliore individuazione degli elementi descritti.

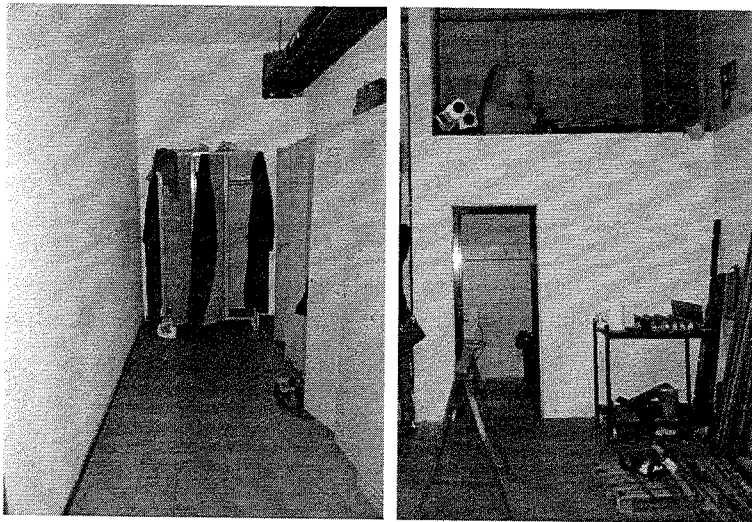
All'interno del capannone, in corrispondenza dello spigolo sud/ovest, sono collocati i bagni di servizio (antibagno e 2 WC, rispettivamente di ca. 4,2 e 1,6 mq).



Il capannone è collegato internamente con la zona uffici tramite il corridoio coperto già descritto in precedenza, e nelle immediate vicinanze si completa con due locali ad uso spogliatoio comunicanti ed aventi una superficie netta complessiva di 28,2 mq.

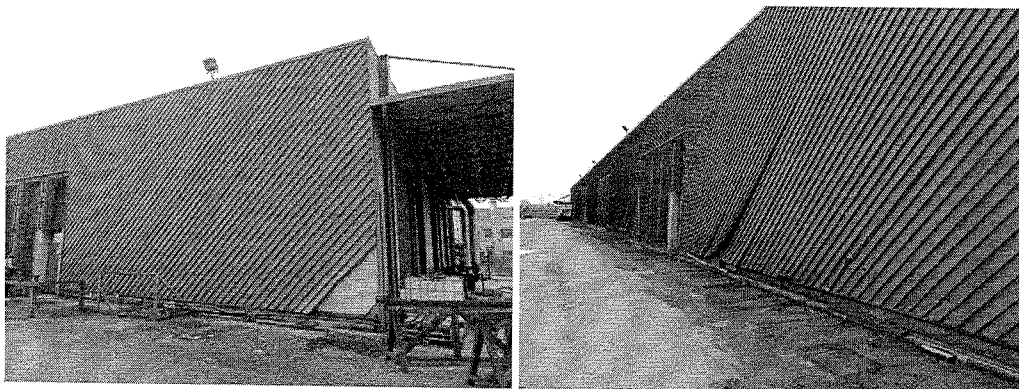
**Finiture:** la porzione a capannone è realizzata con telaio in c.a. e tamponamenti in calcestruzzo e presenta una pavimentazione industriale,

ad eccezione degli spogliatoi, rivestiti con piastrelle ceramiche; quest'ultime sono anche presenti come rivestimento murale nell'antibagno e nei bagni.



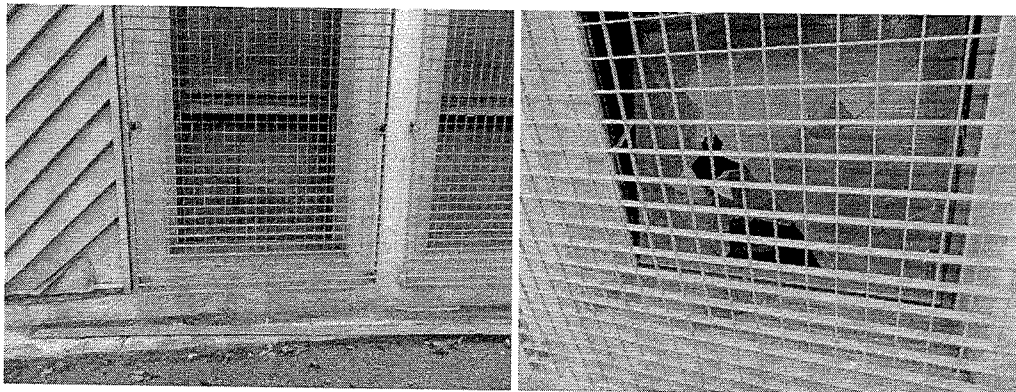
*Particolare pavimentazione spogliatoi e pareti dei bagni*

Come già esposto in precedenza, il rivestimento esterno dei prospetti nord e sud in lamiera risulta danneggiato in diversi punti, con porzioni mancanti, piegature, tagli, ruggine, come si evince dalle immagini fotografiche che seguono.





Anche la tettoia posta a sud e costituita da lamiera grecata su reticolare metallica, si presenta in cattivo stato di conservazione; i serramenti vetrati sono protetti da rete metallica, tuttavia nel corso dei sopralluoghi sono stati rilevate diverse vetrate rotte o danneggiate.



### **Provenienza dei beni**

I beni del presente lotto sono pervenuti alla società CM S.r.l. a seguito di decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Verona rep. 5231 del 01/08/2000, trascritto il 31/08/2000 ai n.ri RP23829/RG 33567, con diritto sull'immobile per anni 99, rinnovabile per un ulteriore periodo di 99 anni. Successivamente in data 11/08/2010 con atto del notaio Helio Pierotti rep. n. 28086, trascritto ai n.ri RP 23830/33568 del 31/08/2000, parte dei

suddetti beni sono stati trasferiti ad una società di Leasing. La **proprietà superficiaria ad tempus** dei beni dal n. 1) al n. 6) e la piena proprietà dei beni 7) e 8) sono poi stati nuovamente trasferiti alla ditta CM S.r.l. con atto di compravendita a firma del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), rep. 8516/racc.5077 del 15/11/2011 trascritto a Treviso il 30/11/2011 al RP 26143/RG 40296 (riscatto del leasing).

#### **Dati urbanistici ed edilizi**

Sulla base della documentazione reperita con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gorgo al Monticano del 14/04/2016 il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n. 2079 del 03/11/1989** intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di opificio industriale con annesso corpo uffici e recinzione
- **Concessione Edilizia n. 2230 del 08/08/1990** intestata alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per variante in corso d'opera alla Conc. Ed. 2079
- **Licenza di Abitabilità n. 3 del 16/10/1990** dell'alloggio custode; in tale documento viene segnalato che non era stato possibile procedere con l'iscrizione in catasto "*non per ritardi dipendenti dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] (l'allora proprietaria) ma per ritardi nella pratica di sdemanializzazione del vecchio alveo del fosso Tiepolo, pratica che deve essere definita dall'amministrazione comunale in quanto proprietaria*

*del terreo e ditta lottizzante.”*

Si precisa tuttavia dall'atto di Compravendita rep. n. 8516 racc. n. 5077 del 15/11/2011 avanti il notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), registrato a Montebelluna il 29/11/2011 al n. 7643-1T, si evince la conformità dell'immobile alle concessioni edilizie sopra richiamate, ed inoltre si richiamano:

- **Agibilità n. 1 del 16/09/1990**
- **Agibilità n. 2 del 03/10/1990**

Tali titoli non sono stati rilevati in sede di accesso agli atti presso il Comune di Gorgo al Monticano.

### **Conformità edilizia**

Il confronto dello stato rilevato con gli elaborati grafici autorizzativi (Concessione Edilizia n. 2230 del 08/08/1990) ha permesso allo scrivente di rilevare diverse difformità, che di seguito vengono elencate.

#### **Nella zona “UFFICI”:**

- Piano Terra: non è presente il muro tra “Attesa” e “Centralino”, riuniti di fatto in un locale unico; il “Magazzino”, cieco, è stato diviso in due locali attraverso la realizzazione di una tramezza; sul fronte est, in corrispondenza della porta di accesso “secondaria”, è presente una pensilina non autorizzata; il collegamento della zona uffici con il capannone è stato completamente chiuso tramite struttura a capanna costituita da serramenti metallici completamente vetrati, per un volume

complessivo di ca. 24,2 mc; tuttavia quest'ultima difformità non introduce alcuna variazione nella superficie coperta complessiva del fabbricato, essendo questo manufatto già ricompreso nella sagoma del fabbricato. Si rileva inoltre che buona parte dei locali presenta dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nelle elaborati autorizzativi, in parte compensati nella tolleranza di misura ed in parte probabilmente dovuti alla realizzazione di murature e tramezze con spessori maggiori rispetto al previsto. Tuttavia si segnala che la tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia n. 2230 del 08/08/1990 non è completa di tutte le quote ed alcune sono peraltro palesemente errate. Si ribadisce che trattasi di variazioni di superficie (e conseguentemente di volume) *in difetto* rispetto all'autorizzato, e pertanto il rispetto dei rapporti aero-illuminanti dovrebbe essere garantito.

Infine si segnala che l'altezza netta interna di piano è stata rilevata pari a 278 cm contro i 300 cm autorizzati; tuttavia la normativa vigente individua in 270 cm l'altezza minima da garantire, e pertanto la variazione realizzata risulta assentibile.

- Piano Primo: come per il piano terra, si rilevano dimensioni inferiori rispetto all'autorizzato; si segnala inoltre un lieve spostamento di una finestra del locale "CED", (vd. Ufficio 4 nell'allegato 5.4) e la presenza, in tale locale, di una porta non autorizzata che collega l'unità con l'"Archivio" e l'unità adibita a casa del custode.

L'altezza netta interna di piano è pari a 277 cm, ridotta a 268 cm

nell'Ufficio 4 per la presenza di un pavimento flottante creato presumibilmente per il passaggio dei cavi elettrici, contro i 300 cm autorizzati; come precedentemente esposto, l'altezza minima da garantire è di 270 cm e si ritiene pertanto che l'altezza rilevata, considerata la tolleranza di misura del 2%, sia nei limiti previsti e la variazione risulti assentibile.

**Nella "CASA DEL CUSTODE":**

- Piano Terra: in corrispondenza dell'ingresso (prospetto nord) è presente una pensilina (ca. 4,3 mq) a copertura di una struttura vetrata, agganciata alla parete perimetrale, che chiude completamente l'area prospiciente l'accesso, creando così una sorta di "bussola" avente una superficie di ca. 2,5 mq ed un volume di ca. 6,15 mc; entrambi i manufatti non sono autorizzati.

Anche in questo caso, come per gli uffici, si rilevano dimensioni interne dei locali inferiori rispetto allo stato autorizzato, ad eccezione del "Garage" che risulta leggermente superiore (larghezza rilevata pari a 327 cm anziché 320 cm previsti); l'altezza netta interna di piano rilevata è pari a 277 cm, inferiore ai 300 cm autorizzati ma tuttavia compatibile con la destinazione d'uso prevista (residenziale).

- Piano Primo: si rilevano, come al piano terra, dimensioni dei locali (ad eccezione della "Camera 1") leggermente inferiori all'autorizzato, ed un'altezza netta interna di 277 cm anziché 300 cm previsti, tuttavia compatibili con la destinazione d'uso prevista.

**Nel "CAPANNONE":**

- Piano Terra: è presente un collegamento interno non autorizzato tra i due locali adibiti a spogliatoio (in precedenza "*Cella stupefacenti*" e "*Cella frigo*"), che tuttavia si ritiene compatibile con l'attuale destinazione d'uso; i locali, come i precedenti, presentano alcune dimensioni inferiori all'autorizzato, ed un'altezza netta interna di 273 cm anziché 300 cm autorizzata, tuttavia compatibile con la destinazione degli stessi.

Sul prospetto ovest si rileva un portale di notevole dimensione (ca. 746x570 cm) nonché n. 2 finestre a servizio dei locali WC, tutti non autorizzati.

Lungo il confine nord del lotto è installata una tettoia di ca. 452 mq, non autorizzata.

Infine si segnala che l'altezza netta interna media rilevata è pari a 552 cm, contro i 580 cm autorizzati; tuttavia tale variazione non contrasta con le norme vigenti.

Tutte le difformità riscontrate e sopra elencate risultano tuttavia assentibili, non ravvedendo lo scrivente alcuna violazione delle normative vigenti; anche la realizzazione di nuovi "ingombri", come la bussola in corrispondenza dell'ingresso della casa del custode o il percorso chiuso a collegamento degli uffici con il capannone artigianale rientrano all'interno



dei limiti massimi di superficie coperta previsti dal regolamento edilizio vigente.

Infatti:

- **Superficie Fondiaria** (mn. 912-1582-1085-217-1202-1207) → **10264 mq**
- **Superficie Coperta ATTUALE** → 3647 mq (comprese le difformità sopra richiamate)
- **Sup. Coperta MASSIMA consentita** da P.R.G. per ZTO D1 → 50% della Sup. Fondiaria = 5132 mq

In considerazione quindi di ciò si ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate previa presentazione di opportuna pratica edilizia di sanatoria e la corresponsione delle relative sanzioni amministrative e/o di altro onere, il tutto da concordarsi con il Comune di Gorgo al Monticano.

### **Conformità catastale**

Le planimetrie catastali, che risultano aggiornate nel 2011, differiscono dallo stato autorizzato (C. Edilizia n. 2230/1990) ed in parte già "correggono" le difformità richiamate nel capitolo precedente; tuttavia si rileva che l'altezza interna dei locali indicata nelle planimetrie catastali corrisponde alle altezze indicate negli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia autorizzata (300 cm nel corpo di fabbrica adibito a Uffici e casa del Custode, sia al piano terra che al piano primo, e 580 cm nel

capannone) ma NON corrispondono con lo stato di fatto rilevato.

Anche le planimetrie catastali relative alla "Tettoia Posti Auto" (cfr. foglio B/4 mn. 912 sub. 4; foglio B/7 mn. 1085 sub. 1; foglio B/3 mn. 1582; foglio B/4 mn. 912 sub. 5) indicano erroneamente un'altezza media di 200 cm, anziché di 215 cm rilevata.

Infine nella planimetria catastale del mn. 912 sub. 2 (foglio B/4) non è indicata la bussola prospiciente l'ingresso.

Nel complesso, pertanto, le planimetrie catastali aggiornate nel 2011 riportano quasi tutte le modifiche realizzate in termini di nuove forometrie e di unione e/o separazione di locali, ma sono errate tutte le indicazioni relative alle altezze dei locali.

In considerazione di ciò si renderà quindi necessario, anche a seguito della regolarizzazione edilizia indicata al precedente capitolo, redigere n. 8 nuove planimetrie catastali a sostituzione delle precedenti, previa presentazione di atti di aggiornamento DOCFA e pagamento del tributo catastale di € 50,00 a planimetria, salvo diversa disposizione dell'ente preposto.

### **Occupazione dei beni**

L'immobile risulta allo stato occupato dai beni del fallimento, che saranno oggetto di prossima liquidazione.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **ISCRIZIONE RP 3083/RG 21374 del 11/07/2012:** ipoteca volontaria su tutti i beni del presente lotto, *ad eccezione dei 7) e 8)*, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo totale di € 1.050.000,00 come da atto del notaio Manzan Stefano rep.9582/5700 del 24/07/2012; è presente n. 1 annotazione:
  - **Annotazione del 06/08/2012 – RP. 3050/RG. 24953** → erogazione a saldo
- **Trascrizione del 24/02/2016 – RP. 3850/RG. 5572** → sentenza dichiarativa di FALLIMENTO, Rep. 18/2016 del 22/01/2016

### Valutazione

Lo scrivente, nella determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni oggetto del presente lotto, ha eseguito un esame analitico del compendio immobiliare sulla base della reale consistenza e condizione conservativa riscontrata in sede di sopralluogo. Sulla base dei rilievi eseguiti, infatti, è stata determinata la superficie commerciale complessiva, considerando peraltro che le porzioni ad uso ufficio e residenziali, nonché l'area scoperta, sono strettamente connessi all'immobile ad uso artigianale che di fatto condiziona consistenze complessive e valori unitari da attribuire all'intero

lotto.

La **superficie commerciale del lotto 5** viene pertanto definita sulla base delle superfici lorde del fabbricato, escludendo le pertinenze e ogni altro manufatto (scoperto e tettoie varie), e nel complesso si identifica in circa **3.834 mq**, definiti come segue:

	<i>sup. lorda [mq]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. [mq]</i>
<i>CASA CUSTODE - appartamento</i>	131,5	1	131,50
<i>CASA CUSTODE - garage+rip.</i>	27	0,5	13,50
<i>UFFICI</i>	476,65	1	476,65
<i>CAPANNONE</i>	3212,4	1	3212,40
			<b>3834,05</b>

E' inoltre bene ricordare che la **CM S.r.l.** detiene la **proprietà superficaria** dei beni del presente lotto (ad eccezione dei beni n. 7 e 8 in piena proprietà) e tale fattore non può non condizionare la valutazione complessiva del lotto.

Alla luce delle valutazioni sopra esposta, sulla base delle caratteristiche del fabbricato e delle relative pertinenze, considerato l'interesse che un simile bene può suscitare all'interno di un mercato immobiliare che ancora risente della crisi economica che da oltre un lustro condiziona e vincola gli investimenti immobiliari, considerata la presenza, nel mercato della compravendita di beni simili, lo scrivente ritiene congrua una valutazione di € 140,00 al mq commerciale e pertanto:

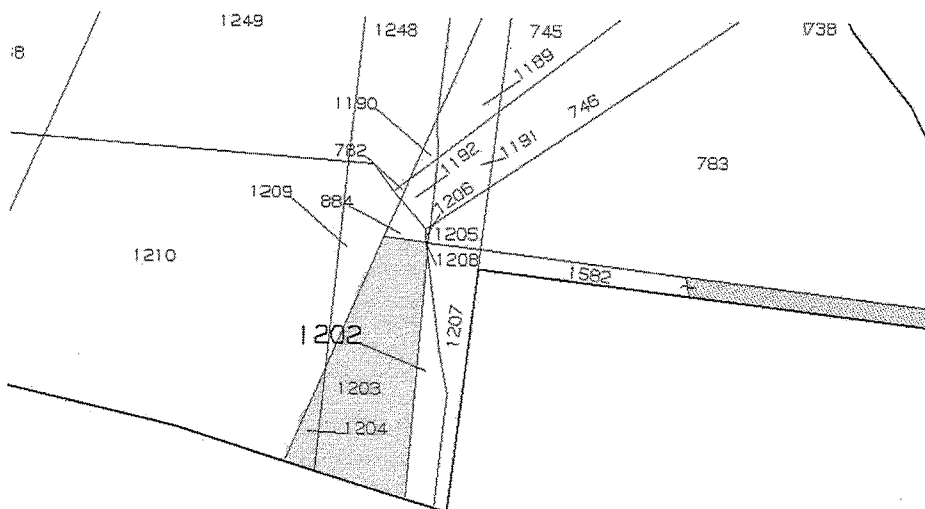
$$3.834 \text{ mq} \times \text{€ } 140,00/\text{mq} = \text{€ } 536.760,00$$

Il lotto 5 si ritiene quindi possa cautelativamente essere approssimato in complessivi € 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00 euro).

-O-O-O-

## **LOTTO 6 - TERRENI**

### **Identificazione catastale dei beni**



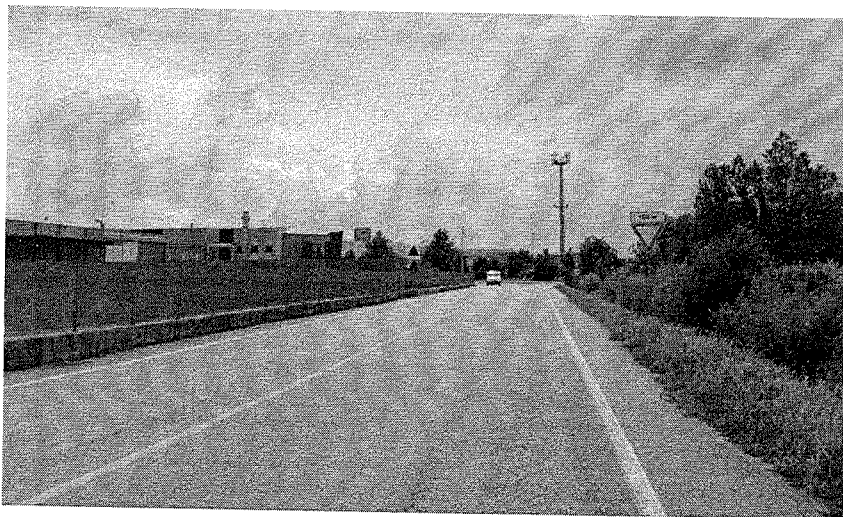
Come si evince dalle visure catastali effettuate dallo scrivente in data 09/02/2016, la società *C.M. Società a responsabilità limitata* (CF 02186960262) risulta intestataria al **Catasto Terreni - Comune di Gorgo al Monticano - Foglio 10** dei seguenti:

- 12) **mn. 1203**, vigneto, cl. U, consistenza ha 00.06.16, deduz. A2, Reddito Dominicale € 6,96 Reddito Agrario € 3,98
- 13) **mn. 1204**, vigneto, cl. U, consistenza ha 00.00.69, deduz. A2, Reddito Dominicale € 0,78 Reddito Agrario € 0,45
- 14) **mn. 1208**, seminativo arborato, cl. 3, consistenza ha 00.00.04, deduz. A2, Reddito Dominicale € 0,02 Reddito Agrario € 0,01

I suddetti beni risultano intestati alla **C.M. - Società a Responsabilità Limitata** (C.F. 02186960262) per l'intera quota di proprietà.

### Descrizione dei beni

Trattasi di terreni posti ad ovest del lotto 5, dove i mappali n. 1203 e 1208 sono attualmente asfaltati ed interessati dal passaggio della viabilità comunale denominata Via A. Meucci, mentre il mn. 1204 fa parte della "scarpata" attigua al sedime stradale.



Si segnala che i terreni sono stati oggetto nel 2005 (come si evince dalle visure catastali effettuate) di un frazionamento evidentemente propedeutico all'individuazione dell'area su cui realizzare la viabilità della zona industriale. La presenza inoltre, proprio in corrispondenza delle aree oggetto di perizia, di due distinti fogli catastali ha probabilmente reso più difficoltosa l'individuazione delle aree e di fatto l'attuale rappresentazione di mappa dei terreni non sembra corrispondere alla realtà dei luoghi. Da quanto emerso nel corso del sopralluogo, infatti, il sedime stradale di Via

A. Meucci, che dalle mappe è chiaramente identificato dai confini est ed ovest del mn. 1203, si materializza, ad est, nella recinzione metallica su sovrastante zoccolo in c.a. che corre, UNICA, confinando tutti i lotti dei capannoni presenti, compresi i limitrofi a quello oggetto di perizia. Ne consegue che i mn. 1203 e 1208 sono posti a confine con la recinzione di cui al Lotto 5.

Dalla presa visione degli estratti di mappa si evince peraltro che parte dell'area inclusa dallo scrivente nel Lotto 5, racchiusa cioè all'interno della recinzione che delimita, nella realtà, la proprietà, ricade invero nel mn. 1088, proprietà di terzi, che evidentemente non è stato opportunamente frazionato.

### **Provenienza dei beni**

La piena proprietà dei beni sono pervenuti alla ditta CM S.r.l. con atto di compravendita a firma del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), rep. 8516/racc.5077 del 15/11/2011 trascritto a Treviso il 30/11/2011 al RP 26143/RG 40296.

### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **Trascrizione** del 24/02/2016 – **RP. 3850/RG. 5572** → sentenza dichiarativa di FALLIMENTO, Rep. 18/2016 del 22/01/2016

### **Valutazione**

In considerazione dell'attuale uso dei beni (*strada comunale*) lo scrivente ritiene che i beni del presente lotto non siano monetizzabili e pertanto ritiene che il valore del lotto sia nullo.

In considerazione di ciò si consiglia pertanto di abbandonare il bene o di cederlo in parola unitamente al bene di cui al lotto 5, senza maggiorazione di valore di quest'ultimo

-O-O-O-

### **CONCLUSIONI**

Alla luce della documentazione fornita, delle indagini svolte e di quanto personalmente appreso e verificato nel corso dei sopralluoghi e rilievi svolti, lo scrivente è giunto a formulare le proprie valutazioni sui beni MOBILI ed IMMOBILI di proprietà della società CM S.r.l., oggi fallita.

Sulla scorta di opportune considerazioni sono stati quindi determinati, per ciascun lotto, degli importi complessivi di stima.

Tuttavia, come già esposto negli specifici capitoli relativi al compendio mobiliare, lo scrivente ha ritenuto opportuno segnalare un possibile *valore di "pronto" realizzo*, apportando cioè agli importi già determinati delle opportune e ulteriori svalutazioni che potrebbero favorire la vendita nell'immediato e per "lotto unico" del compendio fallimentare.



In considerazione di ciò si riepilogano le stime prodotte:

<b>COMPENDIO MOBILIARE</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Valore di REALIZZO</b>
LOTTO 1 - Mobilio e app. uffici	€ 3.575,00	€ 2.145,00
LOTTO 2 - Attrezzatura	€ 71.250,00	€ 42.750,00
LOTTO 3 - Materie prime	€ 16.421,85	€ 9.853,11
LOTTO 4 - Automezzi	€ 3.500,00	€ 2.100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 94.746,85</b>	<b>€ 56.848,11</b>

Mentre il compendio immobiliare si identifica, di fatto, nel solo lotto 5, per un valore complessivo stimato in € 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00 euro).

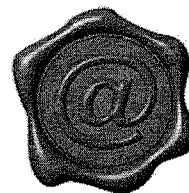
In fede.

Treviso, 18 luglio 2016

il perito estimatore

*geom. Giorgio Granello*

Firmato da:  
GRANELLO GIORGIO  
Motivo:



**ALLEGATI**

Data: 18/07/2016 12:07:57

Allegato 1.1 - Lotto 1 Valutazione

Allegato 1.2 - Lotto 1 Relazione fotografica

Allegato 2.1 - Lotto 2 Valutazione

Allegato 2.2 - Lotto 2 Relazione fotografica

Allegato 3.1 - Lotto 3 Valutazione

Allegato 3.2 - Lotto 3 Relazione fotografica

Allegato 4.1 - Lotto 4 Carta di circolazione

Allegato 4.2 - Lotto 4 Relazione fotografica

Allegato 5.1 - Lotto 5 Estratto di mappa e planimetrie catastali

Allegato 5.2 - Lotto 5 Relazione fotografica

Allegato 5.3 - Lotto 5 Accesso agli atti Comune di Gorgo al Monticano

Allegato 5.4 - Rilievo



**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Fallimento n. 18/2016**

**C.M. S.R.L.**

**Perizia di stima**

**INTEGRAZIONE**

**Giudice Delegato:** dott.ssa Elena ROSSI

**Commissario:** dott. Giuseppe MORRONE

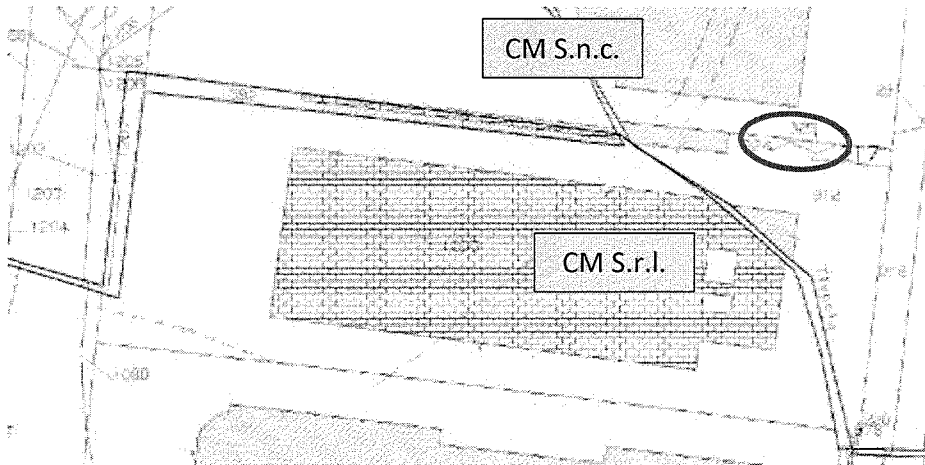
**Perito Estimatore:** geom. Giorgio GRANELLO

**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello in qualità di perito estimatore nominato dal dott. Giuseppe Morrone, curatore del fallimento in frontespizio, depositava in data 18/07/2016 perizia di stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della società C.M. S.r.l. [REDACTED] dichiarata fallita in data 22/01/2016.

Successivamente alla conclusione del suddetto incarico lo scrivente veniva nominato quale perito estimatore nell'ambito di altra procedura fallimentare, e precisamente per il Fall.to n. 156/2016 della società **C.M. S.n.c.** [REDACTED], nel cui compendio immobiliare era presente il capannone industriale confinante con l'immobile sede della **C.M. S.r.l.** indicato nella perizia del 18/05/2016 come "Lotto 5".

A seguito del conferimento del nuovo incarico, lo scrivente rilevava come alcuni terreni posti lungo il confine tra i due capannoni, presentavano delle incongruenze nell'intestazione catastale.



In particolare i terreni identificati al Catasto Terreni del comune di Gorgo al Monticano al foglio 11 mappali n. 324 e 325, benché inclusi all'interno

delle recinzioni delle due ditte fallite, risultavano catastalmente intestati a terzi.

Dalle visure effettuate al Catasto Terreni, foglio 11 risultava:

- **mn. 324** semin arbor cl. 3 - ha. 00.00.03, Reddito Dominicale € 0,01 - Reddito Agrario € 0,01
- **mn. 325** semin arbor cl. 3 - ha. 00.00.21, R.D. € 0,13 - R.A. € 0,07

intestati a:

- COMUNE DI GORGO AL MONTICANO → proprietà per l'area
- [REDACTED] → proprietà per la superficie

I suddetti mappali hanno infatti sostituito il **mn. 266** (semin arbor cl. 3 - ha. 00.00.23, R.D. € 0,14 - R.A. € 0,08) intestato a:

- COMUNE DI GORGO AL MONTICANO → proprietà per l'area
- [REDACTED] → proprietà per la superficie

Dalle visure catastali si evince che i mn. 324 e 325 sono stati originati con **frazionamento del 13/12/1991** prot. TV0036703, che tuttavia risulta **aggiornato in atti solo dal 25/02/2013**.

Si è quindi provveduto a verificare la situazione dei suddetti terreni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, rilevando così che il **mappale n. 266** (oggi 324 e 325), unitamente agli altri immobili inclusi nel "Lotto 5" della perizia di stima per il fallimento in frontespizio, **era stato acquisito dalla C.M. Costruzioni Meccaniche S.r.l. in data 01/08/2000**,

come da decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Verona rep. 5231 del 01/08/2000, trascritto il 31/08/2000 ai n.ri RP 23829/RG 33567. Alla data di trasferimento (01/08/2000) il mappale n. 266 era già stato formalmente soppresso e sostituito dai mn. 324 e 325 tramite il frazionamento del **13/12/1991**, che tuttavia risulta in atti solo dal **25/02/2013**, e quindi 22 anni dopo la sua esecuzione e 13 anni dopo l'atto di trasferimento sopra citato; il mancato aggiornamento dei dati catastali a seguito del frazionamento del 1991, ha quindi generato l'errore che solo oggi è stato possibile individuare.

Previa autorizzazione del curatore del fallimento in frontespizio, dott. Giuseppe Morrone, lo scrivente ha quindi provveduto a depositare all'Agenzia delle Entrate-Servizi per il Territorio una richiesta di rettifica dell'intestazione dei mn. 324 e 325 che oggi risultano pertanto correttamente intestati, con voltura d'ufficio del 01/08/2000 protocollo n. TV0064751 in atti dal 05/06/2017, come segue:

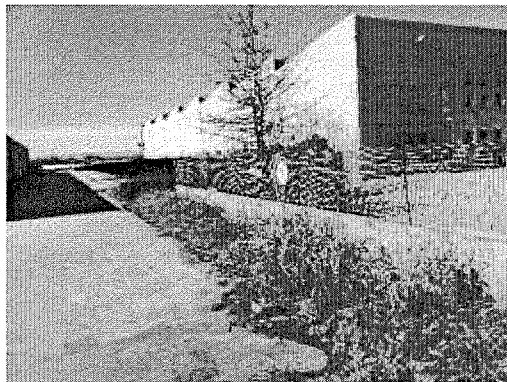
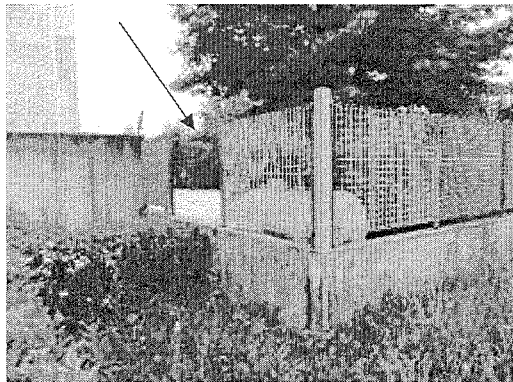
- COMUNE DI GORGO AL MONTICANO → proprietà per l'area
- C.M. COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. → proprietà per la superficie

Regolarizzata quindi l'intestazione catastale dei mappali n. 324 e 325, lo scrivente ha potuto procedere al deposito della opportuna integrazione della trascrizione della sentenza di fallimento avvenuta in data 26/07/2017 (Trascrizione RP18238/RG26253).

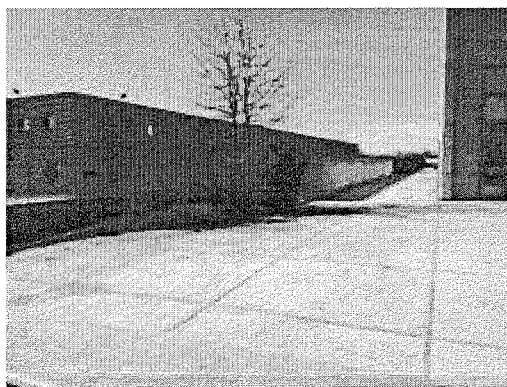
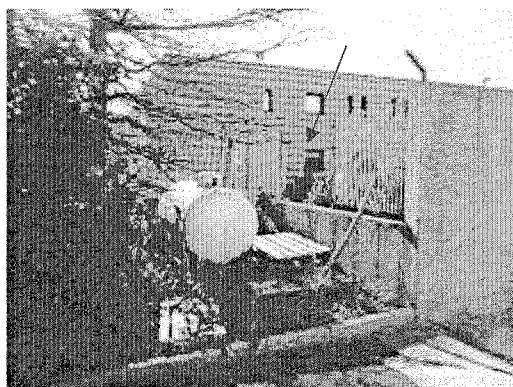
In considerazione quindi di tutto ciò i mappali n. 324 e 325 dovrebbero essere inclusi nelle valutazioni del compendio fallimentare della C.M. S.r.l.

Tuttavia si segnala che parte dei beni formalmente intestati alla C.M. S.r.l. non risultano nella disponibilità del fallimento in quanto **materialmente inclusi** all'interno dell'area scoperta esclusiva del limitrofo capannone (Fall.to CM S.n.c.), delimitato da una recinzione costituita da un muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica; la recinzione esistente tra i due lotti, infatti, non coincide con i confini catastali rappresentati nelle mappe.

Trattasi in particolare del mn. 325, del mn. 217 e di una piccola parte della corte esterna esclusiva del mn. 912 sub. 5 (quest'ultimi catastalmente intestati alla C.M. Costruzioni Metalliche s.r.l. -C.F. 02186960262- per l'intera quota di proprietà superficiaria ed al Comune di Gorgo al Monticano per la proprietà dell'area, come già descritto nel precedente elaborato peritale).



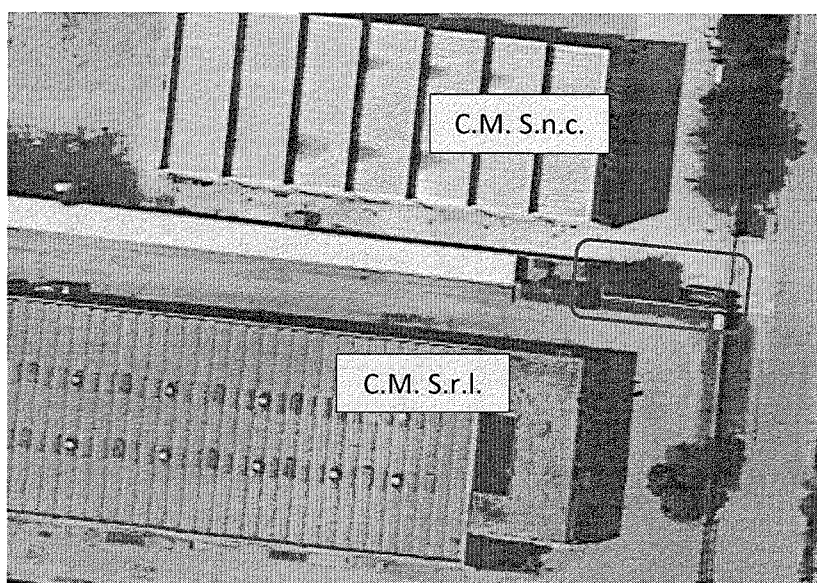
*Vista recinzione dal mn. 912 (Fall.to C.M. S.r.l.)*



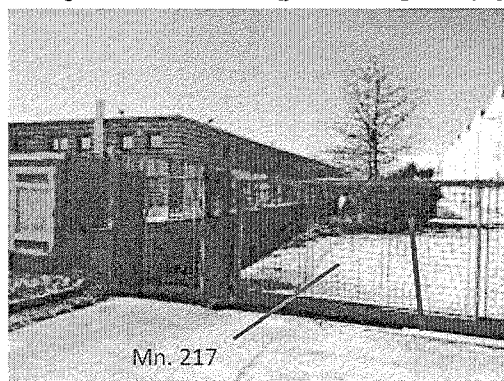
*Vista recinzione dal mn. 359 (Fall.to C.M. S.n.c.)*

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gorgo al Monticano risulta che la recinzione, così come rilevata, sia stata realizzata nell'ambito della costruzione del capannone del limitrofo mappale (n. 359 intestato alla C.M. S.n.c.) in forza della Concessione Edilizia n. 2419 del 21/01/1993.

Ne discende, quindi, che la società C.M. S.n.c. utilizza da oltre un ventennio i beni intestati alla C.M. S.r.l., allo scopo di accedere direttamente ai propri immobili, risultando di fatto presente sul mappale 217, l'accesso pedonabile e parte di quello carrabile di pertinenza.

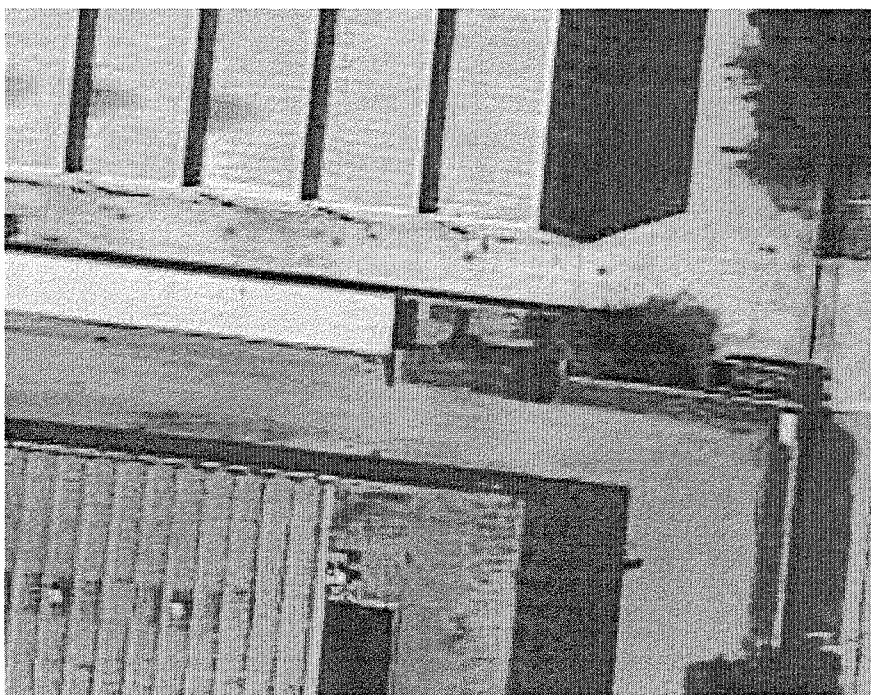
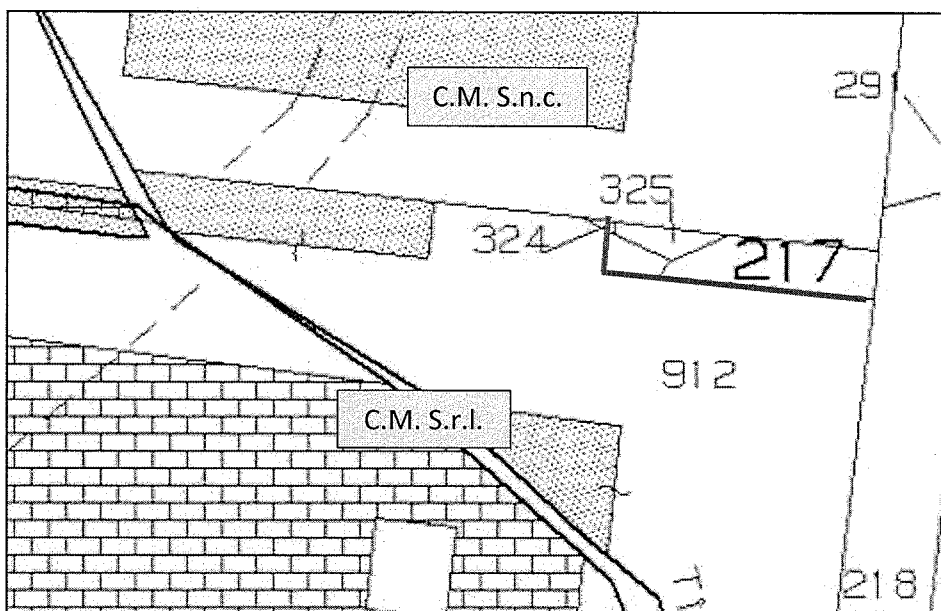


*Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps]*





La recinzione esistente ingloba all'interno dell'area scoperta esclusiva del capannone della C.M. S.n.c., per intero i mappali n. 217 e 325, oltre ad una piccola parte dell'area scoperta relativa al mn. 912 (sub. 5 al catasto urbano), per una superficie complessiva di circa 100 mq.



Alla luce di quanto sopra esposto, i mappali n. 217, 325 ed in minima parte l'area scoperta del mn. 912 sub. 5, sebbene siano formalmente di proprietà della ditta C.M. S.r.l., non risultano di fatto nella disponibilità della stessa società, e pertanto tale aspetto, a giudizio dello scrivente, dovrà essere reso noto ed evidenziato nell'avviso per la vendita all'asta.

Si segnala inoltre che allo stato attuale, la procedura *di sdemanializzazione del vecchio alveo del fosso Tiepolo* originariamente prevista a carico del Comune di Gorgo al Monticano (vedasi quanto riportato nel precedente elaborato peritale), non risulta avvenuta; pertanto, ai fini della possibile alienazione dei beni del presente fallimento, si rende necessario individuare, in ambito catastale, il possibile percorso del pre-esistente canale demaniale e delle parti strutturali di capannone, virtualmente insistenti su detto tracciato, che saranno intestate al Demanio dello stato e dovranno poi essere, a seguito di aggiudicazione dei beni, oggetto di sdemanializzazione da parte dei futuri proprietari.

Su autorizzazione del curatore, lo scrivente sta quindi provvedendo alla individuazione precisa degli elementi catastali di interesse alla presente procedura, ivi compresi quelli di proprietà del demanio.

Si ribadisce che le procedure di sdemanializzazione delle porzioni di canale demaniale che lo scrivente andrà ad individuare, saranno a carico dei possibili acquirenti, i cui costi sono stati tenuti in considerazione dallo scrivente nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare.

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

- **Trascrizione** del 26/07/2017 – **RP. 18238/RG. 26253** → sentenza dichiarativa di FALLIMENTO, Rep. 18/2016 del 22/01/2016

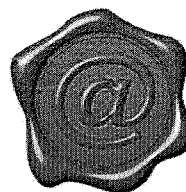
In fede.

Treviso, 22 dicembre 2017

il perito estimatore

*dott. Giorgio Granello*

Firmato da:  
GRANELLO GIORGIO  
Motivo:



Data: 22/12/2017 09:31:27

### **ALLEGATI**

Allegato INTEGR.1 - Visure catastali

Allegato INTEGR.2 - Trascrizione RP.18238/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L.</b> <b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in GORGO AL MONTICANO C.F.:</b> [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di GORGO AL MONTICANO(Codice E092) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	B	3	1582					D/1				Euro 561,88	VIA VENETO n. 1 n. 3 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/02/2012 protocollo n. TV0025735 in atti dal 08/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3686.1/2012)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 15/03/2012 con prot. n. TV0027843/2012 del 10/02/12

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in GORGO AL MONTICANO	[REDACTED]	(1s) Proprieta` superficiana per 1/1
2	COMUNE DI GORGO AL MONTICANO con sede in GORGO AL MONTICANO	80011430263*	(1t) Proprieta` per l'area
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 11/04/2011 protocollo n. TV0133214 in atti dal 11/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1425.1/2011)			



# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2017

Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio

**2. Unità fabbricabili site nel Comune di GORGO AL MONTICANO(Codice E092) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	B	4	912	5			D/1				Euro 227,68	VIA VENETO n. 1 n. 3 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2012 protocollo n. TV0071948 in atti dal 03/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7308.1/2012)	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 29/05/2012 con prot. n. TV0090110/2012 del 26/04/12

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in GORGO AL MONTICANO		(1s) Proprieta` superficiaria per 1/1
2	COMUNE DI GORGO AL MONTICANO con sede in GORGO AL MONTICANO	80011430263*	(1t) Proprieta` per l'area

**3. Immobili siti nel Comune di GORGO AL MONTICANO(Codice E092) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	324		-	SEMIN ARBOR	3	A2	Dominicale Euro 0,01 Agrario Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 13/12/1991 protocollo n. TV0036703 in atti dal 25/02/2013 (n. 6342.1/1991)	
2	11	325		-	SEMIN ARBOR	3	A2	Dominicale Euro 0,13 Agrario Euro 0,07	FRAZIONAMENTO del 13/12/1991 protocollo n. TV0036703 in atti dal 25/02/2013 (n. 6342.1/1991)	

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2017

**Totale: Superficie 23 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,08**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in GORGIO AL MONTICANO	[REDACTED]	(1s) Proprieta` superficiaria per 1/1
2	COMUNE DI GORGIO AL MONTICANO con sede in GORGIO AL MONTICANO	80011430263*	(1t) Proprieta` per l'area 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 01/08/2000 protocollo n. TV0064751 Voltura in atti dal 05/06/2017 Repertorio n.: 5231 Rogante: TRIBUNALE Sede: VERONA Registrazione: Sede: AGG. DITTA V.18381/2011 IST 64433/2017 (n. 7542.1/2017)			

### 4. Immobili siti nel Comune di GORGIO AL MONTICANO(Codice E092) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	11	217	-		SEMIN ARBOR	3	A2	Dominicale Euro 0,43	Agrario Euro 0,23	FRAZIONAMENTO del 06/11/1990 protocollo n. 217221 in atti dal 28/06/2002 (n. 5643.2/1990)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** variato di superficie - col fraz. viene costituito il mapp. 303

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.M.COSTRUZIONI METALLICHE S.R.L. con sede in GORGIO AL MONTICANO	[REDACTED]	(6) Superficie
2	COMUNE DI GORGIO con sede in GORGIO AL MONTICANO	80011430263*	(1t) Proprieta` per l'area
DATI DERIVANTI DA DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/06/2000 protocollo n. TV0018381 Voltura in atti dal 25/01/2011 Repertorio n.: 5231 Rogante: GIUDICE Sede: VERONA Registrazione: AG Sede: VERONA n. 4724 del 09/08/2000 DI TRASFERIMENTO (n. 1166.1/2011)			



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 09/06/2017 - Ora: 10.49.03

Fine

Visura n.: T94931 Pag: 4

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2017

**Totale Generale: Rendita: Euro 789,56**

**Totale Generale: Superficie 93 Redditi: Dominicale Euro 0,57 Agrario Euro 0,31**

Unità immobiliari n. 5  
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di TREVISO  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 26253  
 Registro particolare n. 18238  
 Presentazione n. 1 del 26/07/2017

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

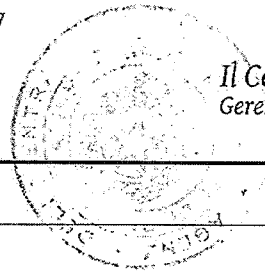
Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 22991

Protocollo di richiesta TV 205070/1 del 2017



Il Conservatore  
 Gerente SALVADORI PIERA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	18/2016
Data	22/01/2016	Codice fiscale	80027950262
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI TREVISO		
Sede	TREVISO (TV)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	8617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 3850 del 24/02/2016  
 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
 Richiedente DOTT. GIUSEPPE MORRONE  
 Indirizzo VIALE LUIGI CADORNA, 20 31100 TREVISO

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E092 - GORGO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B	Foglio	4	Particella	912
				Subalterno	2



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 26253  
 Registro particolare n. 18238  
 Presentazione n. 1 del 26/07/2017

Pag. 2 - segue

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani	N. civico	5
Indirizzo	VIA VENETO				
Piano	T-1				
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 4	Particella	912	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		7 metri quadri	
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	5
Piano	T				
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 4	Particella	912	Subalterno	4
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	1 - 3
Piano	T-1				
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 7	Particella	1085	Subalterno	1
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	1 - 3
Piano	T-1				
<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 7	Particella	1085	Subalterno	2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	2 vani		
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	5
Piano	T-1				
<b>Immobile n. 6</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 7	Particella	1085	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		12 metri quadri	
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	5
Piano	T				
<b>Immobile n. 7</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 3	Particella	1582	Subalterno	-
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA VENETO			N. civico	1 - 3
Piano	T				
<b>Immobile n. 8</b>					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	B Foglio 4	Particella	912	Subalterno	5
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 26253  
 Registro particolare n. 18238  
 Presentazione n. 1 del 26/07/2017

Pag. 3 - segue

Indirizzo	VIA VENETO				N. civico 1 - 3
Piano	T				
Immobile n. 9					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	324	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 centiare	
Immobile n. 10					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	325	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	21 centiare	
Immobile n. 11					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	11 Particella	217	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	70 centiare	

### Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella	1202	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 80 centiare	
Immobile n. 2					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella	1203	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	6 are 16 centiare	
Immobile n. 3					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella	1204	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	69 centiare	
Immobile n. 4					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella	1207	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 7 centiare	
Immobile n. 5					
Comune	E092 - GORGIO AL MONTICANO (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	10 Particella	1208	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 centiare	

## Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO C.M. - SOCIETA' A

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 26253  
Registro particolare n. 18238  
Presentazione n. 1 del 26/07/2017

Pag. 4 - Fine

---

### RESPONSABILITA' LIMITATA SRL

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale C.M. - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SRL

Sede GORGO AL MONTICANO (TV)

Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA  
Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

TALE RETTIFICA SI RENDE NECESSARIA IN QUANTO NELLA TRASCRIZIONE R.G. 5572 R.P. 3850 DEL 24/02/2016 NON ERANO STATI INSERITI N. 2 MAPPALI IN QUANTO LA DITTA NON ERA AGGIORNATA