

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA
Sezione Civile Concorsuale

Liquidazione Giudiziale n. 9 del 12/03/2024

GIUDICE Delegato
Dr.ssa Valentina LISI

Curatore
Dr. Gianluca de Marinis

Liquidazione Giudiziale
Soc. EDIL ALBINO s.r.l.
Fraz. Sant' Albino, Via dei Lillà n. 7
53045 Montepulciano (SI)

RELAZIONE DEL CONSULENTE PERITO ESTIMATORE

Relativa alla redazione di stima dell'intero compendio immobiliare e mobiliare e rinvenuto presso la SOC. SANT'ALBINO s.r.l., ubicata in Comune di Montepulciano, frazione sant'Albino, via dei Lillà n. 7.

Il sottoscritto Perito edile **Renzo CARLI**, iscritto all'albo provinciale dei Periti Industriali di Siena al n. **546**, con studio professionale in Sovicille, loc. Rosia, Via Massetana n. 49, veniva nominato esperto estimatore dalla Giudice delegata **Dr.ssa Valentina LISI** con provvedimento del....., nella procedura di **Liquidazione Giudiziale n. 9/2024** in ordine alla valutazione del compendio dei beni di proprietà della società fallita.

L'incarico prevedeva la determinazione del probabile valore di realizzo in sede di vendita ai sensi degli artt. 105 ss. Legge Fallimentare del compendio mobiliare di cui sopra, anche in considerazione dello stato di conservazione, funzionalità e mantenimento dello stesso, al fine di valutare la manifesta convenienza

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

di, in primo luogo, acquisire o meno detti beni all'attivo fallimentare e, successivamente, procedere alla relativa liquidazione ovvero rinunciare ad essa. Allo stesso tempo il perito doveva elencare in forma

tabellare ogni cespite rinvenuto o, in alternativa, elencare più beni aventi le stesse caratteristiche e predisporre una adeguata documentazione fotografica.

Una volta ricevuto l'incarico ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 19/Giugno/2024 svoltasi con esito positivo alla presenza del Curatore Dr. Gianluca De Marinis.

Al momento del sopralluogo risultavano presenti presso la sede dell'azienda (Ufficio) in Va dei Lillà, il mobilio e i piccoli attrezzi elettrici da cantiere, mentre gli autocarri e il miniescavatore risultavano giacere sul piazzale (magazzino) ubicato in Via dei Girasoli, una pala Bobcat risultava in riparazione presso un officina di terzi, cos' come la BMW risultava ricoverata presso altro sedime.

Ai fini della determinazione del giusto valore dei beni e tenuto conto della diversità dei cespiti essi sono stati stimati singolarmente e divisi in lotti tra i mobili e arredamenti da ufficio, gli automezzi presenti nel piazzale/magazzini e i piccoli attrezzi elettrici, oltre agli immobili.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico lo scrivente espone come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

I beni mobiliari di seguito descritti si trovano ubicati presso l'immobile di proprietà della società fallita, già costituente la sede sociale, posto in Montepulciano, Fraz. Sant'Albino, Via dei Lillà n. 7, al piano terra di edificio direzionale e residenziale, alla data della presente in custodia all'IVG di Siena.

Gli automezzi, come prima accennato, si trovano ubicati in Via dei Girasoli (piazzale).

Onde poter meglio identificare i beni in oggetto e quindi agevolare la futura vendita, gli articoli/prodotti di seguito descritti sono stati divisi in vari LOTTI:

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

LOTTO 1)_ Arredamento da ufficio e relativi suppellettili.

LOTTO 2)_ Automezzi e Mezzi semoventi atti alla movimentazione e trasporto dei materiali;
(Autocarri, mini escavatore, auto).

LOTTO 3)_ Attrezzatura da cantiere e materiale edile

LOTTO 3)_ Beni Immobili

INVENTARIO E STIMA ECONOMICA

LOTTO 1 – ARREDAMENTO DA UFFICIO

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
01	Mobile legno massello tipo "arte povera" dotato di 4 sportelli bassi + 1 porta cartelle superiore a giorno 	Ufficio	€ 100,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
02	Mobile legno massello tipo "arte povera" dotato di 4 sportelli bassi + 1 porta cartelle superiore a giorno 	Ufficio	€ 100,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
----	-------------	-------------------	--------

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO


RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

03	Fotocopiatrice KIOCERA mod. FS 1118 MFP		Ufficio	€ 120,00
----	---	---	---------	----------

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
04	Tavolo dattilo in legno massello con cassetto		Ufficio	€ 80,00

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
05	Telefono + fax		Ufficio	€ 50,00

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
06	PC portatile Teclast		Ufficio	€ 100,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
07	PC 	Ufficio	€ 90,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
08	Scrivania legno massello due sportelli + 1 cassetto 	Ufficio	€ 150,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
09	Poltroncina fissa girevole in similpeppe nera 	Ufficio	€ 60,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
11	Divano in pelle bianca a due sedute 	Ufficio	€ 200,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
12	Divano in tessuto chiaro a due sedute 	Ufficio	€ 150,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
13	7 Poltroncine in pelle e intelaiatura in legname modnariato. 	Ufficio	€ 210,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
14	Tavolinetto in legno 	Ufficio	€ 40,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
15	Libreria in massello di legno 4 ripiani + 4 spotelli 	Ufficio	€ 90,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
16	Tavolo da disegno tecnico (Tecnigrafo) NEOLT mod. GL		Ufficio	€ 100,00

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
17	Libreria in laminato bianco 1 scomparto + 2 sportelli		Ufficio	€ 80,00

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
18	Appendiabiti in acciaio cromato a tre bracci con base di marmo.		Ufficio	€ 20,00




N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
19	Mobile d'angolo in legno a 5 ripiani		Ufficio	€ 40,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
20	Mobile vetrina in alluminio "espositore" a 2 ante con illuminazione interna.		Ufficio	€ 100,00
N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
21	Poltrona girevole in similpelle con braccioli		Ufficio	€ 60,00
22	Tritadocumenti elettrico		Ufficio	€ 20,00
SOMMATORIA LOTTO 1				€ 2.020,00


CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
 ELENA SANI


PERITO EDILE
 GEOMETRA

ALBO N.546
 ALBO N.896

LOTTO 2 – AUTOMEZZI – AUTO- MACCHINE MOVIMENTO TERRA

N.	Descrizione	Immagine	Locale ubicazione	Valore
23	Autocarro FIAT IVECO modello Daily cassone tri ribaltabile Targa EL 805 GK KM 168.000		Magazzino all'aperto Via dei Girasoli	€ 8.500,00

N.	Descrizione	Immagine	Locale ubicazione	Valore
24	Autocarro FIAT IVECO modello Daily cabinato cassone tri ribaltabile Targa EL 806 GK		Magazzino all'aperto Via dei Girasoli	€ 9.000,00

N.	Descrizione	Immagine	Locale ubicazione	Valore
25	Autovettura BMW mod. 530 Targa DH 357 LW			€ 3.000,00

Via Massetana n. 49, 53018 Rosia (Sovicille) Siena –

telefono 0577.345723, p.iva 00833620529, studiocarlisani@gmail.com

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
26	Mini escavatore Caterpillar Mod. 301.BC		Magazzino all'aperto Via dei Girasoli	€ 10.000,00

N.	Descrizione		Locale ubicazione	Valore
27	Mini pala CATERPILLAR in corso di riparazione. Presso Officin Falcetti			€ 5.000,00
SOMMATORIA LOTTO 2				€ 35.500,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

LOTTO 3 – ATTREZZATURE DA CANTIERE E MATERIALE EDILE

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
28	Trapano HITACHI	Ufficio	€ 60,00



N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
29	Livello laser HILTI Mod. PR20	Ufficio	€ 30,00



N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
30	Trapano HEINHELL modello BSM 550E	Ufficio	€ 50,00



CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
31	2 demolitori BOSCH modello GBM 4 DSC	Ufficio	€ 300,00



N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
32	Trapano con frusta	Ufficio	€ 50,00



N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
33	Pompa a immersione modello feca.	ufficio	€ 40,00



N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
34	Smerigliatrice AEG	Ufficio	€ 50,00



CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO


RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
35	Demolitore AEG PH38 + punte 	Ufficio	€ 150,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
36	Livello laser LASERPLANE 125 DAYTON 	Ufficio	€ 80,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
37	Demolitore MAKITA modello HM 11000C 	Ufficio	€ 50,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
38	Demolitore MAKITA modello HR 4013C 	Ufficio	€ 100,00

Via Massetana n. 49, 53018 Rosia (Sovicille) Siena –


telefono 0577.345723, p.iva 00833620529, studiocarlisani@gmail.com

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
39	Smerigliatrice piccola Metabo, avvitatore Einhell, laser Stanley tirapiani. 	Ufficio	€ 40,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
40	Avvitatore HITACHI 	Ufficio	€ 20,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
41	Idropulitrice KARCHER mod. 720 MXS. 	Ufficio	€ 80,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
42	Motosega 	Ufficio	€ 30,00

N.	Descrizione	Locale ubicazione	Valore
43	Materiale vario stipato nel piazzale all'aperto: puntelli metallici, recinzioni mobili (transenne), tramoggia, laterizi vari, canali rame, corrugati in plastica, n. 2 betoniere 	Magazzino all'aperto	€ 2.500,00
SOMMATORIA LOTTO 2			€ 3.630,00

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

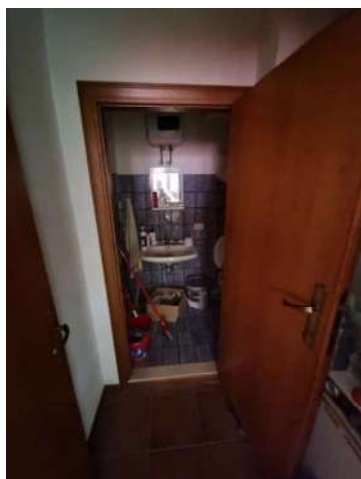
PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

LOTTO 4 – BENI IMMOBILI

Trattasi di n. 3 lotti di beni immobili.

Lotto 4.1 riguardante un ufficio al piano terra + servizio igienico e magazzini al piano seminterrato, individuanti la sede della Ditta intestataria della procedura. Facente parte di un condominio con altre unità immobiliari destinate a residenza. L'Accesso è garantito autonomo dall'esterno da sotto un porticato, lo stato manutentivo risulta buono, attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 140, particella 323, subalterno 5 di categoria A/10 (Ufficio), classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq 101,00, rendita € 1.001,93



Via Massetana n. 49, 53018 Rosia (Sovicille) Siena –

telefono 0577.345723, p.iva 00833620529, studiocarlisani@gmail.com

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

Valutazione economica

Mq 101,00*€/mq 600,00

€ 60.600,00

Lotto 4.2 riguarda un modesto appezzamento di terreno ad uso di magazzino e ricovero attrezzatura del materiale edile e dei mezzi d'opera della ditta, situato in Via dei Girasoli, angolo parcheggio pubblico Via del Pelago.

Censito al Catasto terreni del Comune di Montepulciano al Foglio n. 142, particella n. 246, qualità SEMINATIVO, classe 3, R.D. e 2,60; R.A. € 2,20, superficie mq 775,00.



Valutazione economica

Mq 775,00*€/mq 3,00

€ 2.325,00

LOTTO 4 - SOMMATORIA BENI IMMOBILI	
LOTTO 4.1 (Ufficio)	€ 60.600,00
LOTTO 4.2 (Magazzino all'aperto-piazzale)	€ 2.325,00
SOMMATORIA LOTTO 4	€ 62.925,00

VALORE GENERALE PERIZIA

SOMMATORIA GENERALE DEI LOTTI	
LOTTO 1 (Arredamenti da ufficio)	€ 2.020,00
LOTTO 2 (Autocarri, macchine movimento terra, autovettura)	€ 35.500,00
LOTTO 3 (Attrezzature da cantiere e materiale edile)	€ 3.630,00
LOTTO 4 (Beni Immobili)	€ 62.925,00
SOMMATORIA GENERALE	€ 134.075,00

Teniamo a precisare che per quanto riguarda la stima degli automezzi, non avendo potuto rilevare esattamente le distanze percorse a causa delle batterie scariche, è stato stimato un chilometraggio medio corrispondente alla data d'immatricolazione ed estratto da primari listini della stampa aspecializzata nazionale.

Il valore dei singoli mezzi riportati in perizia è stato decurtato di adeguata percentuale causa la mancata manutenzione degli ultimi tempi e il rimesaggio all'aperto che ne hanno causato un cattivo stato manutentivo.

Per il mini escavatore non è stato possibile rilevare le ore lavorate dall'apposito display.

I suddetti valori di stima tengono conto delle particolari condizioni di manutenzione, del luogo dove risultano conservate e non ultimo del valore di mercato che, alla luce degli incentivi governativi tipo Industria 4.0, consentono alle aziende che acquistano i macchinari tipo quelli esposti nella presente perizia, un super ammortamento che di fatto rende la vendita dei macchinari usati molto difficile e anti economica.

Si precisa che ogni altro bene e/o materiale presente sia all'interno che all'esterno dei locali di proprietà della società fallita, posti in Montepulciano, loc. Sant'Albino in Via dei Lillà 7 e in Via dei Girasoli, non oggetto della presente valutazione di stima, deve ritenersi privo di qualsivoglia valore e, conseguentemente, la sua acquisizione all'attivo fallimentare risulta manifestamente non conveniente.

Rimanendo a completa disposizione per chiarimento in merito alla presente perizia.

CARLI E SANI
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

RENZO CARLI
ELENA SANI

PERITO EDILE
GEOMETRA

ALBO N.546
ALBO N.896

Con ossequio.

Sovicille li 13/07/2024

Perito Edile **Renzo CARLI**

(firmato digitalmente)

Si allegano visure catastali ed estratti di mappa

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **16/07/2024**

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di **MONTEPULCIANO (F592)** provincia **SIENA**



Soggetto richiesto:

EDIL ALBINO S R L sede **MONTEPULCIANO (SI)**

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **140** Particella **323** Subalterno **5**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**
Foglio **140** Particella **323**

> **Indirizzo**

VIA DEI LILLA' n. 7 Piano S1 - T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2018
Pratica n. SI0056652 in atti dal 14/12/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18047.1/2018)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.001,93**
Categoria **A/10^a**, Classe **1**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/05/1994
in atti dal 04/08/1994 AMPLIAMENTO (n. 21260/1994)

➤ **Dati di superficie**

Totale: **101 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/05/1994, prot. n. 21260000

➤ **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

➤ **1. EDIL ALBINO S R L**

sede in MONTEPULCIANO (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/10/1993 Pubblico ufficiale VINCENTI
Sede CHIANCIANO TERME (SI) Repertorio n. 80749 -
UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione n.
1264 registrato in data 26/10/1993 - TRASFORMAZIONE
DI SOCIETA' Voltura n. 6040.1/1993 - Pratica n. 63959
in atti dal 27/10/2000

➤ **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 1.001,93** Vani: **4,0**

➤ **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 1.001,93** Vani: **4,0**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **16/07/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **142** Particella **246**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,60**

agrario **Euro 2,20**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **775 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. SI0087426 in atti dal 31/10/2006 (n. 87426.1/2006)

> Dati identificativi

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **142** Particella **246**

FRAZIONAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. SI0087426 in atti dal 31/10/2006 (n. 87426.1/2006)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 2,60**

agrario **Euro 2,20**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **775 m²**

FRAZIONAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. SI0087426 in atti dal 31/10/2006 (n. 87426.1/2006)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. EDIL ALBINO SRL (CF 00537200529)

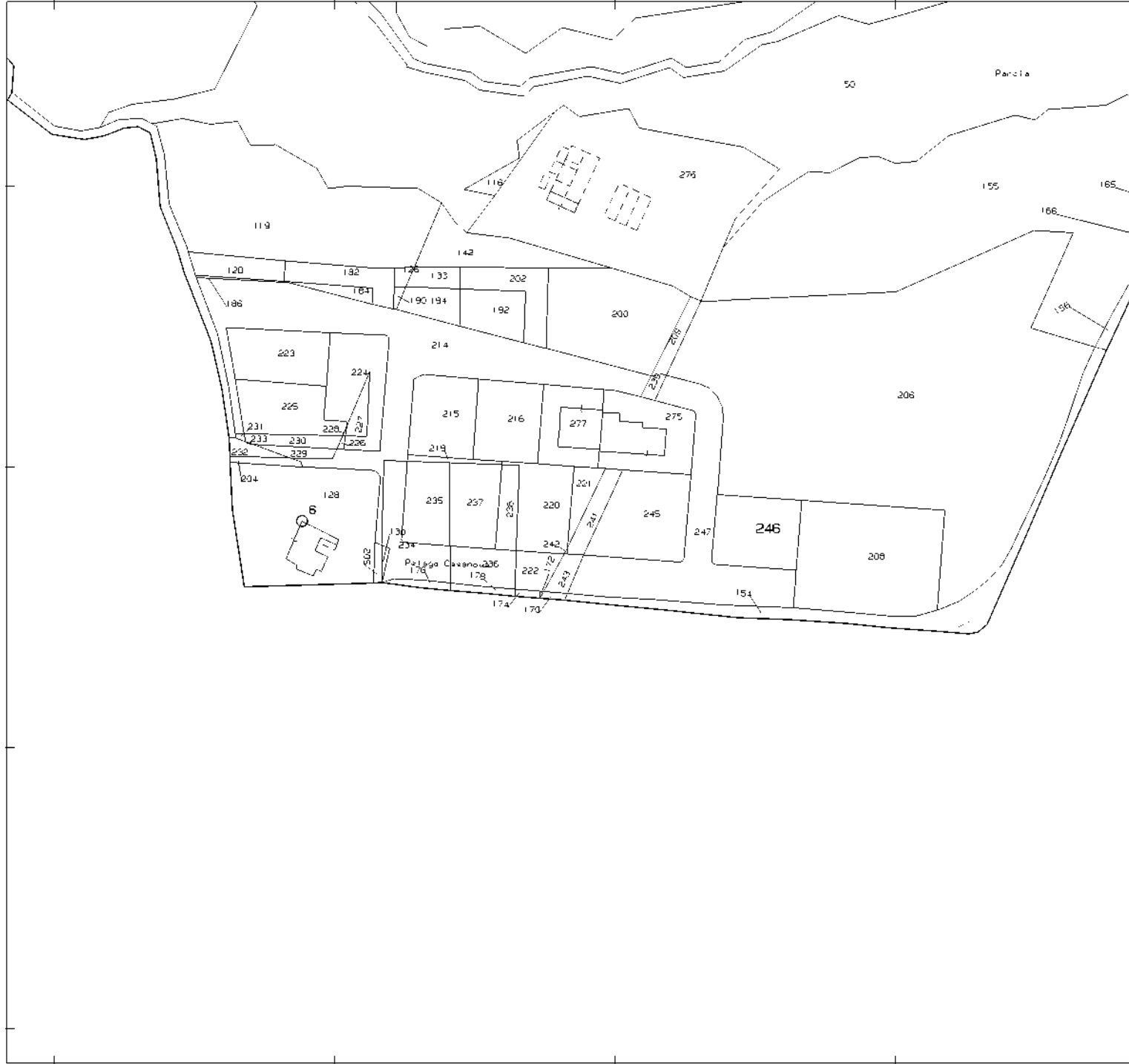
sede in MONTEPULCIANO (SI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/11/2007 Pubblico ufficiale ZORZI ANTONIO Sede SIENA (SI) Repertorio n. 12143 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4179.1/2007 Reparto PI di MONTEPULCIANO in atti dal 04/03/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=-27600

E=39400