
TRIBUNALE DI PAVIA

FALLIMENTO

REG. FALL. N. 74/2018

(Sentenza di Fallimento del 20/09/2018)

CURATORE FALLIMENTARE

DOTT.SSA SILVIA LEGNAZZI

Dottore Commercialista

domicilio procedura: Piazza Vittorio Veneto n. 5 - Vigevano

Giudice Delegato Dott. ERMINIO RIZZI

**STIMA CUMULI INERTI E SCARTI
CANTIERE IN PIEVE DEL CAIRO (PV)**

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

PREMESSA:

nell'ambito delle attività connesse con il fallimento della società ‘

essendo stati reperiti presso l'area scoperta della ditta fallita alcuni cumuli di materiali inerti pronti per la vendita, nonché cumuli di materiale da smaltire, il sottoscritto CTU è stato incaricato dalla curatela di redarre specifica perizia di stima di tali beni rinvenuti.

CARATTERISTICHE DEI BENI PRESENTI:

il materiale risulta depositato presso il cantiere luogo dell'attività svolta, sito in località n. 42/A a Pieve del Cairo; si tratta di vari cumuli di inerti di diversa tipologia e pezzatura, quali sabbia, pietrisco di vari pezzature, stabilizzato, etc. come da tabella seguente:

tipologia	pezzatura	quantità mc.	n. riferim. elabor. volo
pietrisco	15/30	565,43	7
pietrisco	8/15	86,80	9
pietrisco	3/8	283,93	6
sabbia	--	296,97	5
stabilizzato	0/60	33,94	2
asfalto fresato	--	644,92	3
scarto di frantumazione	--	653,48	1

Inoltre sono stati rilevati minimi quantitativi di sale per disgelo stradale (rif. n. 8) e blocchetti in pietra bianca (rif. n. 4), ininfluenti ai fini della stima.

I cumuli si presentano ben differenziati e distanziati fra loro, su piazzale pianeggiante, livellato e asfaltato, con ampi spazi di manovra per il caricamento

degli inerti e la movimentazione dei camion di carico. I rilievi per la quantificazione dei volumi dei cumuli ai fini della stima, sono stati eseguiti mediante volo aereo con S.A.P.R. (Sistema Aeromobile a Pilotaggio Remoto) e restituzione di elaborato con rappresentazione delle curve di livello. Ai fini della eventuale commercializzazione sarà opportuno procedere alla vendita dei singoli cumuli di inerti a corpo anziché a quantità, sollevando la Curatela da oneri di contabilizzazione.

VALUTAZIONI DI STIMA:

per la stima dei cumuli di inerti in oggetto, si è condotta una ricerca di mercato presso operatori specializzati della zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale. Si è poi condotto il ragguglio fra prezzi a peso e prezzi a mc, considerando il peso specifico medio delle diverse tipologie di inerti. Si ritiene che al prezzo individuato, se la vendita dovesse avvenire in unico blocco, possa essere applicata a discrezione della Curatela, una riduzione del 10% a causa della crisi del settore e tenuto conto dell'intervallo di tempo che può intercorrere tra la stima e la vendita. I valori individuati per ogni singolo materiale inerte tengono conto, tra altro, delle caratteristiche specifiche dei singoli cumuli (pulizia, presenze di altro materiale, commerciabilità etc.) oltreché del quantitativo (mc.) e del peso (t.). Tutte le valutazioni tecnico-economiche sono riportate nell'allegata tabella riepilogativa, che riporta tipologia d'inerte, pezzatura, quantità, peso totale (peso specifico moltiplicato quantitativo) e prezzo totale franco cantiere, escluso iva; nell'ultima riga il valore totale stimato dedotto del costo per lo smaltimento del materiale da smaltire in discarica.

STIMA

PARAMETRI DI STIMA

Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (caratteristiche specifiche dei singoli cumuli di inerti, pulizia, presenze di altro materiale, quantitativo, etc.); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

Tabella riepilogativa

tipologia	pezzatura	quantità	peso totale	prezzo totale € (oltre iva)
pietrisco	15/30	565,43 mc.	933 t.	8.400,00
pietrisco	8/15	86,80 mc.	122 t.	1.000,00
pietrisco	3/8	283,93 mc.	386 t.	3.400,00
sabbia	--	296,97 mc.	534 t.	4.200,00
stabilizzato	0/60	33,94 mc.	58 t.	600,00
asfalto fresato	--	644,92 mc.	1.090 t.	11.000,00
Totale				28.600,00
scarto terre/scavi da smaltire	--	653,48 mc.	1.170 t.	deduz. 14.000,00
Totale				14.600,00

Fonti d'informazione: Agenzia del Territorio di Pavia, servizi catastali; Conservatoria dei RR.II, Ufficio Tecnico di Pieve del Cairo, OMI: Agenzia delle Entrate; Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

Con quanto relazionato il sottoscritto consulente ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni chiarimento.

Vigevano, li 14/06/2019

il tecnico estimatore

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Foto aerea con indicazione cumuli.
2. Elaborato volo drone.
3. Fotografie cumuli.

