



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

64/2019

DEBITORE:

IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott.ssa Giuliana Maria Corbella

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN
DATA 27.02.2020

LOTTO 14 – PUNTO A

TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) SANTA CROCE N. 23

telefono: 3397337751

email: simonebrio@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopcc.it

A seguito del deposito della relazione in data 27/02/2020 , per miglior chiarezza espositiva e descrittiva si fa presente che, con riferimento alla perizia Lotto 14 ovvero all'immobile a destinazione Ufficio, sito in Turbigo (Mi), della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl distinto al catasto fabbricati foglio 5 particella 150 subalterno 3, la situazione impiantistica dell'immobile è la seguente :

- Impianto Elettrico:

- l'unità immobiliare è direttamente collegata, tramite un impianto sottotraccia, al quadro generale che è sito all'interno del capannone ad uso industriale, non oggetto di perizia. Nel quadro generale è presente un differenziale dedicato all'ufficio sito al piano terreno. (foto 1)

Al fine di poter rendere autonoma l'unità, sono da eseguirsi lavori di scollegamento dal quadro elettrico generale, e di collegamento della stessa ad un nuovo contatore, previa posa di un nuovo centralino all'interno dell'ufficio. Le operazioni saranno da eseguirsi da tecnici specializzati, e si renderanno sicuramente necessarie anche opere murarie di assistenza agli stessi. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare il buono stato dei cavidotti e/o passaggi elettrici.

Tale lavorazione, può essere verosimilmente attestabile sui 8.000,00 € oltre iva, da confermarsi previa preventivazione dettagliata.

- Impianto Allarme:

- All'interno dell'unità immobiliare, nella zona antibagno dei servizi igienici, è presente la centralina dell'allarme che gestisce tutti i radar interni dell'immobile oggetto di perizia ed alla restante parte non oggetto. (foto 2) Ai piedi della stessa, come si può constatare anche dalla foto allegata, è presente un pozzetto di ispezione (non è stato possibile aprirlo in fase di sopralluogo), che potrebbe contenere tutti i passaggi sino alla zona del quadro elettrico del capannone.

La lavorazione da eseguirsi da un tecnico specializzato, consisterebbe nella rimozione della centralina, e lo spostamento di tutto l'impianto all'interno della zona dei capannoni. Tale lavorazione, può essere verosimilmente attestabile sui 4.000,00 € oltre iva da confermarsi previa preventivazione dettagliata.

- Impianto idro/termo/sanitario:

- Attualmente l'immobile oggetto di perizia è collegato, assieme a tutto il resto dell'immobile, con il locale caldaia posto all'interno del complesso immobiliare. Da questo locale partono tutte le tubazioni a servizio dell'ufficio nonché alle restanti unità immobiliari in essere oltre che al capannone industriale. (foto 3 e 4) L'impianto di riscaldamento risulta essere suddiviso in due sezioni con un unico generatore a gas, una al servizio del capannone ed una al servizio della palazzina dove insiste l'immobile oggetto di perizia.

Per rendere autonomo completamente l'unità, sono da eseguirsi diverse opere impiantistiche e murarie, anche molto invasive e potrebbero attestarsi sui 15.000,00 € oltre iva, da confermarsi previa preventivazione dettagliata.

Durante la presa visione dei locali, avvenuta in data 13.12.2022, si è potuto constatare anche un importante distacco degli intonaci interni causati sicuramente da un'infiltrazione di acqua dalla copertura. Tale messa in ripristino, può attestarsi su un costo pari ad € 2.500,00 oltre iva da confermarsi previa preventivazione dettagliata.

Alla stima già indicata nella perizia depositata e pari ad € 72.000,00, derivata dall'analisi di mercato dell'immobile, andranno dunque decurtati i costi sopra elencati, quantificati preventivamente in € 24.500,00 oltre iva e pertanto il nuovo sviluppo della valutazione sarà il seguente:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- Valore superficie principale: mq 90,00 x €/mq 800,00 = € 72.000,00
- Costi per il distacco impiantistico e resa autonoma : € 29.500,00
- Tempi per il ripristino: 4 mesi
- **RIEPILOGO VALORI CORPO: € 42.500,00**

Di seguito viene riportato un dettagliato report fotografico dello stato degli impianti.

Foto 1 – Quadro elettrico sito nel capannone



Foto 2 – Centralina Allarme



Foto 3 – Centrale termica

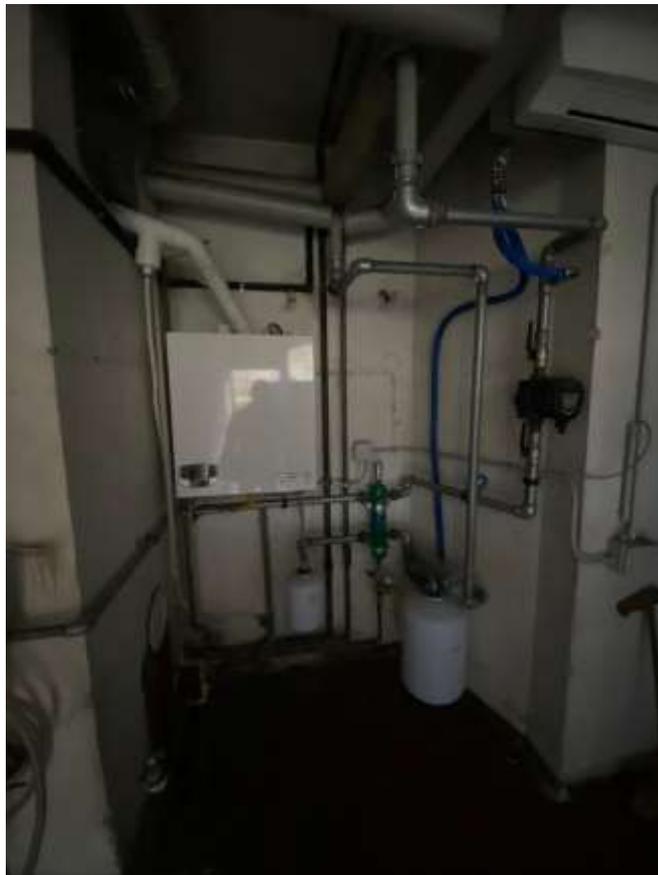


Foto 4 – Controllo 2 sezioni termiche – Capannone e palazzina



Foto 5 – Intonaci ammalorati da perdite



Parabiago (Mi) li 25.05.2023

Simone Geom. Brioschi
GEOM. BRIOSCHI SIMONE
N. 47429
Colleghi Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano