

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
FALLIMENTO N. 30/2016 - S.C.S. Gestioni Immobiliari S.r.l. in Liquidazione
Curatore: Dott. Eros Faina
Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

**Giudizio di congruità dell'offerta ricevuta dalla Curatela Fallimentare per
l'acquisto in blocco di ponteggi metallici usati**

Il sottoscritto Dott. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/A, iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695, è stato incaricato dal Curatore del Fallimento "S.C.S. Gestioni Immobiliari S.r.l. in Liquidazione" – Tribunale di Spoleto n. 30/2016, Dott. Eros Faina, con comunicazione del 27 maggio 2026, di formulare un giudizio di congruità sull'offerta ricevuta per la cessione dei ponteggi e delle impalcature installati presso l'immobile denominato "Villa Palma", acquisito all'attivo della procedura fallimentare.

Nella medesima comunicazione di incarico, il Curatore ha espressamente precisato che i ponteggi e le impalcature risultano non forniti di alcun libretto o certificazione, né della documentazione necessaria al loro utilizzo in ambito professionale.

Successivamente è stata trasmessa al sottoscritto copia dell'offerta formulata dalla società Visione S.r.l., con sede in Terni, Via Lucania n. 7, la quale ha manifestato il proprio interesse all'acquisto delle impalcature installate a tutela di Villa Palma, per un corrispettivo pari ad Euro 22.900,00 oltre accessori di legge, con pagamento entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il presente elaborato viene redatto sulla base delle informazioni fornite dalla Curatela Fallimentare, della documentazione fotografica resa disponibile, della documentazione trasmessa e dell'offerta economica ricevuta, con riferimento alle condizioni apparenti rilevabili dalle immagini prodotte.

Non è stato eseguito sopralluogo diretto sui beni oggetto di valutazione. Tale attività non si è resa necessaria in quanto le finalità dell'incarico risultano limitate all'espressione di un giudizio di congruità economica dell'offerta formulata per l'acquisto in blocco dei

materiali, tenuto conto della loro condizione documentale e commerciale, già chiaramente rappresentata dalla Curatela Fallimentare e adeguatamente desumibile dalla documentazione fotografica prodotta.

In particolare, ai fini del presente incarico, assumono rilevanza determinante l'assenza di marcatura CE, l'assenza di libretti autorizzativi, la mancanza di certificazioni e documentazione tecnica nonché la natura della vendita in blocco dei materiali. Tali circostanze, già dichiarate dalla Curatela e documentalmente rappresentate, costituiscono gli elementi prevalenti nella determinazione del valore economico residuale dei beni, rendendo non indispensabile un accertamento diretto in sito ai fini dell'espressione del presente giudizio estimativo.

Dall'esame della documentazione fotografica risulta la presenza di ponteggi metallici e opere provvisorie costituite prevalentemente da elementi tubolari metallici, puntelli, traversi ed impalcati utilizzati per opere di consolidamento e tutela dell'immobile. Le immagini evidenziano materiali con stato conservativo eterogeneo e con apparenti fenomeni di vetustà, usura ed ossidazione superficiale riconducibili al prolungato utilizzo e all'esposizione agli agenti atmosferici.

Le informazioni relative all'assenza di marcatura CE, all'assenza di libretti di autorizzazione ministeriale, alla mancanza di certificazioni e documentazione tecnica ed all'assenza della documentazione necessaria all'utilizzo professionale, come già in precedenza esposto, sono state espressamente comunicate dalla Curatela Fallimentare nell'atto di conferimento dell'incarico.

Tale circostanza assume rilevanza determinante sotto il profilo tecnico-estimativo, poiché limita significativamente la commerciabilità dei beni, la possibilità di utilizzo nei cantieri temporanei o mobili, la verifica della conformità normativa, la tracciabilità dei componenti e l'utilizzabilità professionale immediata. In considerazione di ciò i beni non risultano utilizzabili per il loro originario scopo professionale e conseguentemente devono ricondursi a materiale ferroso usato o materiale destinato al recupero.

Per tali motivi i beni in esame non possono essere assimilati, ai fini della determinazione del valore, a ponteggi metallici certificati e regolarmente commercializzati sul mercato specializzato.

Il giudizio estimativo è stato pertanto formulato assumendo lo stato di fatto e di diritto dei beni, l'assenza di documentazione tecnica e certificativa, la ridotta platea di potenziali acquirenti, la possibile destinazione residuale dei materiali ed i costi e rischi connessi ad eventuali verifiche, adeguamenti o smaltimenti.

Ai fini metodologici, il valore di riferimento è stato ricondotto prevalentemente al valore residuale dei componenti metallici, al possibile riutilizzo limitato ed al valore di recupero del materiale ferroso. L'assenza di marcatura CE e dei libretti autorizzativi comporta infatti una significativa riduzione del valore commerciale rispetto a ponteggi usati regolarmente certificati.

Tenuto conto della vendita in blocco dei materiali, dello stato conservativo desumibile dalla documentazione fotografica, dell'assenza di certificazioni e libretti, della limitata commerciabilità del bene e dell'onere economico connesso ad eventuali verifiche, adeguamenti, smontaggi e movimentazioni, l'offerta formulata dalla società Visione S.r.l. per l'importo di Euro 22.900,00 oltre accessori di legge può ritenersi congrua con riferimento all'acquisto di materiale metallico usato privo di documentazione tecnica e certificativa, con valore economico riconducibile prevalentemente al recupero del materiale metallico.

Il presente giudizio viene espresso esclusivamente ai fini estimativi e non costituisce attestazione di conformità tecnica, strutturale o normativa dei materiali oggetto di cessione, né inventario analitico dei componenti o verifica quantitativa dei materiali presenti, configurandosi esclusivamente quale valutazione di congruità dell'offerta formulata sulla base delle condizioni documentali, tecniche e commerciali rappresentate.

Perugia, 28 maggio 2026

Dott. Riccardo Trabalza