

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento n. 12/2009

Consulenza di stima Immobili e beni

Curatore fallimentare: Dott. Massimiliano Larnica

Giudice: Dott. Antongiulio Maggiore

Tribunale di Caltagirone – Sezione Fallimentare

Procedura fallimentare n.

12/2009

- Verbale di deposito Consulenza.

L'anno duemiladieci, il giorno 30 del mese di Marzo avanti al sottoscritto Direttore di Sezione, si è presentato il Dott. Arch. Francesco Donato, il quale ha depositato la relazione di consulenza tecnica commessagli dal curatore fallimentare e relativa alla procedura indicata in oggetto.

Il Direttore di Sezione

Il Consulente

Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

Illustrissimo Sig. Curatore

1.0 - Premessa.

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Donato con studio in via Icaro, s.n. in Caltagirone iscritto all'albo degli architetti della provincia di Catania al n. 1166, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio in data 10/11/2009 (giusta nomina del Dott. Massimiliano Larnica, curatore fallimentare nominato) per la stima relativa al fallimento dichiarato con sentenza del 29/10/2009 R.Fall.

2.0 - Operazioni peritali.

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Donato, in data 25/11/2009 assistito dal cancelliere e dal curatore fallimentare, si recava a Niscemi in via Samperi, 163 nel locale di proprietà della condotto da quest'ultima ad attività commerciale dedicata alla vendita di abbigliamento per acquisire e valutare sia i beni in esso contenuti che l'immobile stesso; dopo aver prestato il giuramento di rito, lo stimatore procedeva nel descrivere l'immobile e successivamente ad inventariare la merce in esso contenuta, (foto n. 01-02-03-04-05-06-07-08).

Successivamente, non avendo ultimato le operazioni peritali, si procedeva al rinvio delle stesse le quali venivano aggiornate allo 02/12/2009.

In tale data lo stimatore, alla presenza continua del curatore e del cancelliere su menzionati, procedeva al rilievo dell'immobile sito in Niscemi, via Filangeri, 25 ed adibito a residenza della stessa; contestualmente si redigeva ampia relazione fotografica anche dei mobili in esso contenuti ed oggetto di successiva stima.

Il CTU pertanto, essendo ultimate le operazioni di rilievo dei locali, avendo effettuato ampia relazione fotografica ed avendo inventariato i beni, può procedere nella stesura della consulenza, stimando gli stessi.

CONSULENZA DI STIMA

3.0 - Descrizione e valutazione dei beni oggetto di stima.

3.1.1 - "A" - Niscemi - Locale commerciale.

L'immobile è sito nel comune di Niscemi ed è posizionato in pieno centro cittadino, in area satura con piena densità abitativa e commerciale.

L'immobile confina sul lato sinistro e destro con altre proprietà mentre sui due fronti stradali confina con l'accesso principale di via Samperi, 163 e con l'accesso secondario sulla retrostante e parallela via Gen. Cascino, (foto n. 01-02 ed allegato n. 03).

L'immobile in esame fa parte di un edificio che ospita anche degli appartamenti ai piani superiori, non di proprietà e aventi accesso indipendente.

Ha struttura portante in cemento armato con solai in misto latero-cementizio; la costruzione è relativamente recente.

Sul fronte di via Samperi ha due aperture: una è utilizzata come accesso mediante una porta in legno e vetro, l'altra è una vetrina espositiva.

L'accesso avviene a livello strada ad un unico ambiente rifinito alle pareti con intonaco civile, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, e pavimentazione in gres porcellanato; dall'accesso di via Gen. Cascino, si accede con un paio di gradini ad un piccolo servizio igienico contenente il wc, un lavabo ed un recipiente idrico, il tutto separato dal locale principale mediante un pannello in legno; l'altezza utile interna è di m. 3,56 e la superficie commerciale del solo piano terra è di c/ca mq. 46,00.

Inoltre da una scala interna in legno si giunge ad una zona soppalcata interamente realizzata in legno, della superficie commerciale di c/ca mq. 37,00 sempre civilmente rifinita e con un tetto in legno, (foto n. 03-04-05-06-07-08 ed allegato n. 03).

La facciata esterna sulla via Samperi è rifinita con intonaco plastico in buono stato mentre la facciata su via Gen. Cascino non risulta rifinita.

Censito al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 22 particella 726 sub. 3 cat. C/1 cl. 3 (allegato n. 01).

La superficie convenzionale data dalla superficie coperta compresi i muri perimetrali esterni e metà dei muri comuni con altre ditte, è pari a mq. di mq. 83,00.

Il suddetto valore è stato determinato attraverso i calcoli di seguito esposti:

Piano terra:	ml 5,08 x ml 5,50	= mq	27,94
	ml 3,30 x ml 2,35	= mq	7,76
	ml 1,70 x ml 5,97	= mq	10,15
Soppalco:	ml 4,22 x ml 1,40	= mq	5,91
	ml 1,89 x ml 0,30	= mq	0,57
	ml 6,27 x ml 4,86	= mq	30,47
			<hr/>
	<i>Superficie convenzionale negozio inclusi muri perimetrali esterni</i>	= Mq	82,80
Arrotondando si ha		Mq.	83,00

3.1.2 - "A-1" - Niscemi - beni inventariati nel locale commerciale.

Come da verbale del 25/11/2009 durante il sopralluogo effettuato nell'immobile sito in via Samperisi, 163 si è rinvenuta ed inventariata una discreta quantità di merce in parte imballata ed in parte sfusa ed ancora in esposizione negli scaffali e nelle appenderie; a ciò si aggiungano i mobili, le scaffalature, i camerini ed i vari suppellettili rinvenuti anch'essi all'interno dell'attività commerciale.

Quanto premesso ha generato una descrizione e valutazione dei beni aventi potenzialità di rivendita in quanto in buono stato di conservazione ed igienicamente idonei all'uso:

prog	Quantità	Bene	Valore unità in €uro	Valore totale in €uro
Mobili				
1	01	Espositore e ripiani linea "Viceversa"	50,00	50,00
2	01	Banco cassa in legno e plexiglas	250,00	250,00
3	02	Cassettiere in truciolare laccato	40,00	80,00
4	03	Camerini in metallo con tenda	35,00	105,00
5	05	Lampade a campana a sospensione	60,00	300,00
6	01	Tavolo in ferro e vetro	70,00	70,00
7	03	Appendiabiti in ferro fissi	25,00	75,00
8	04	Appendiabiti in acciaio con ruote	35,00	140,00
9	02	Specchio	20,00	40,00
10	02	Sgabelli in plastica e ferro	35,00	70,00
11	02	Manichini	75,00	140,00
12	02	Tavolini a penisola	50,00	100,00
13	A corpo	Scaffalature in legno e vetro	A corpo	1.200,00
14	01	Registratore di cassa	80,00	80,00
Totale mobili				2.700,00

Merce				
14	87	Scarpe e stivali (Misure/Taglie/Col. assortiti)	5,00	435,00
15	177	Giacche Uomo/Donna (Mis/Tg/Col. assortiti)	3,00	531,00
16	166	Camicie donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	3,00	498,00
17	1	Giacca in pelle (Mis./Tg./Colori assortiti)	20,00	20,00
18	1.354	Pantaloni-jeans U-D (Mis./Tg./Colori assortiti)	1,00	1.354,00
19	384	Maglie donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	1,00	384,00
20	9	Sciarpe donna	5,00	45,00
21	47	Giubbini uomo/donna (Mis./Tg./Col. assortiti)	7,00	329,00
22	12	Borse donna	12,00	144,00
23	4	Cinture donna	10,00	40,00
24	8	Gilet donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	3,00	24,00
25	250	Gonne (Mis./Tg./Colori assortiti)	2,00	500,00
26	10	Tailleurs (Mis./Tg./Colori assortiti)	15,00	150,00
27	2	Cravatte	5,00	10,00
28	162	Abiti Uomo-Donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	5,00	810,00

29	2	Cappellini donna	5,00	10,00
30	7	Bracciali bigotteria	2,00	14,00
31	30	Cappotti (Mis./Tg./Colori assortiti)	10,00	300,00
32	4	Tute donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	8,00	32,00
33	32	Costumi donna (Mis./Tg./Colori assortiti)	3,00	96,00
			<i>Totale merce</i>	
			<i>5.726,00</i>	
			<i>Totale generale</i>	
			<i>8.426,00</i>	

3.2.1 - "B " - Niscemi - Immobile di residenza.

L'immobile è sito nel comune di Niscemi in via Filangeri, 25 in pieno centro cittadino, in area saturata con piena densità abitativa e commerciale, (foto n. 09-10-11-12-13-14-15-16-17 ed allegato n. 04).

Confina sull'ingresso principale con via Filangeri, sul lato sinistro con altra proprietà, sul lato destro con via V. Crescimone e sul retro con via Cadorna.

L'immobile in esame fa parte di un edificio che ospita anche degli appartamenti ai piani inferiori ed ha struttura mista in muratura e cemento armato con solai in misto latero-cementizio; la costruzione è relativamente recente.

L'accesso all'immobile avviene percorrendo l'intera scala interna rivestita in marmo di Carrara e con le pareti in intonaco civile, sino a giungere all'ultimo livello che è proprio il piano mansardato.

È suddiviso in un ambiente principale che funge da ingresso e salone-pranzo, una stanza adiacente che funge da cucina, un trivio disimpegnato che da accesso alle due camere da letto ed al servizio igienico adiacente alla parete di quest'ultimo è posizionata una scala

a chiocciola che da accesso ad un livello superiore che risulta destinato a soffitta e locale tecnico della superficie di c/ca mq. 21,00 ed un'altezza utile di m. 2,20; anche all'interno della cucina vi è un piccolo servizio lavanderia.

L'interno dell'immobile ha intonaco civile, gli infissi interni ed esterni sono in legno, l'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia, la pavimentazione è in ceramica solo nei servizi igienici mentre è in parquet nel resto dell'immobile; l'altezza utile interna è di m. 2,94 con una superficie utile di mq. 114,00 (foto n. 09-10 ed allegato n. 04).

La facciata esterna è rifinita con intonaco civile in discreto stato.

Censito al N.C.E.U. del comune di Niscemi al foglio n. 32 particella 550 sub. 5 cat. A/3 cl. 1 (allegato n. 02);

La superficie convenzionale data dalla superficie coperta compresi i muri perimetrali esterni e metà dei muri comuni con altre ditte, è pari a mq. 135,00.

Il suddetto valore è stato determinato attraverso i calcoli di seguito esposti:

Appartamento/Mansarda:	ml 11,01 x ml 7,23	=	mq	79,60
	ml 3,94 x ml 5,01	=	mq	19,74
	ml 2,03 x ml 7,23	=	mq	14,68
Locale tecnico	ml 2,89 x ml 7,21	=	mq	20,84
				<hr/>
<i>Superficie convenzionale inclusi muri perimetrali interni ed esterni</i>				= Mq 134,86
Arrotondando si ha				Mq. 135,00

3.2.2 - "B-1" - Niscemi - Beni contenuti nell'immobile di residenza.

Seppur lo stato della residenza ove è stato effettuato sopralluogo dia spazio al gusto essendo il piano mansardato ben arredato e curato dai conduttori, ad un'analisi più attenta di ogni singolo mobile, si evince chiaramente come questi siano delle "copie povere" di vecchi ed antichi mobili che comunque nel contesto rendono alquanto gradevole l'arredamento.

Da sottolineare come la manutenzione dell'immobile lasci un po' a desiderare e sia certamente suscettibile di ristrutturazione sia nel merito dei servizi igienici che nel rifacimento della pavimentazione in legno che mostra evidenti segni di vetustà.

Tutto ciò premesso, di concerto con il cancelliere il sottoscritto stimatore, escludendo i beni non pignorabili per legge, ha proceduto ad inventariare e successivamente a stimare alcuni beni mobili che di seguito si espongono in dettaglio:

prog	Quantità	Bene	Valore unità in €uro	Valore totale in €uro
1	03	Divano in stoffa bianca 2 p. (foto 12-13)	250,00	750,00
2	01	Divano in legno e stoffa rossa (foto 13)	200,00	200,00
3	02	Poltrone in stoffa rossa (foto 12-13)	75,00	150,00
4	02	Vetrinetta in arte povera (foto 12)	350,00	700,00
5	01	Comò 2 cassetti (foto 12)	170,00	170,00
6	01	Comò 3 cassetti (foto 12)	380,00	380,00
7	01	Comò 4 cassetti (foto 12)	550,00	550,00
8	01	Comodino 3 cassetti (foto 12)	220,00	220,00
9	01	Tavolo ovale in legno(foto 12)	590,00	590,00
10	04	Sedie in legno e stoffa (foto 12)	40,00	160,00

11	01	Scrivania in legno nero (foto 12)	160,00	160,00
12	01	Tavolinetto rotondo crema (foto 12)	50,00	50,00
13	01	Piantana 3 luci (foto 12)	45,00	45,00
Totale generale				3.995,00

4.0 - Titoli di provenienza.

L'immobile destinato ad attività commerciale ed intestato

isulta essere in piena proprietà di quest'ultima, acquistato mediante atto pubblico rogato dal Notaio ██████████ Niscemi, in data 21/12/2006 registrato al n. 11 e trascritto lo 08/01/2007 ai nn. 291/238; a quest'ultimo si è aggiunta rettifica per la parte di soppalco interno non riportato in precedente atto, mediante ulteriore atto di rettifica del 18/04/2008 repertorio n. 39661, raccolta 22186, registrato a Gela il 28/04/2008 al n. 1319.

L'appartamento mansardato ove invece la stessa ha residenza, proviene da atto di donazione dell' 11/05/1998 rogato a Niscemi dal Notaio ██████████ e registrato in data 22/05/1998 al n. 723 repertorio 24113 raccolta 13271.

5.0 - Situazione Urbanistico-amministrativa.

Gli immobili di cui si è trattato sono inseriti nella zona definita centro storico del comune di Niscemi e da informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali risultano essere conformi alla normativa urbanistica ed in regola, pertanto non è riscontrabile alcuna difformità amministrativa.

Le destinazioni d'uso, così come da certificati catastali sono rispettivamente C/1 per il locale commerciale ed A/3 per l'appartamento (allegato n.01-02).

6.0 - Possesso e uso.

Sia l'unità immobiliare "A" che la "B", risultano alla data della presente consulenza essere nel totale possesso ed uso della signora [REDACTED] in particolare, il locale commerciale era pienamente utilizzato prima dell'avvio della procedura fallimentare mentre l'appartamento è utilizzato attualmente dalla famiglia della [REDACTED] come abitazione e residenza.

7.0 - Trascrizioni e iscrizioni.

Da ulteriore indagine e verifica, lo scrivente certifica che risultano le seguenti ulteriori iscrizioni in capo al debitore: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta lo 01/08/1998 registro particolare 631 registro generale 6982 dal notaio [REDACTED] al repertorio 28898 del 28/07/1998; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 18/10/2002 registro particolare 978 registro generale 10137 dal notaio [REDACTED] al repertorio 35429 del 15/10/2002; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta lo 05/01/2007 registro particolare 40 registro generale 232 dal notaio [REDACTED] al repertorio 43545/14872 del 27/12/2006; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

iscritta il 28/02/2007 registro particolare 361 registro generale 3496 dal notaio [REDACTED] al repertorio 38228/20965 del 23/02/2007; ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 23/03/2009 registro particolare 1034 registro generale 4066 dal Tribunale al repertorio 2/2009 dello 05/03/2009; atto esecutivo/cautelativo, verbale di pignoramento immobili iscritta il 19/06/2009 registro particolare 6845 registro generale 9775 dal Tribunale di Caltagirone al repertorio 435 del 25/05/2009

8.0 - Metodo di stima e valutazione dei beni pignorati.

Al fine di determinare il valore dei beni mobili ed immobili, più prossimi a quelli di mercato, si e' preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico comparativo. Il metodo consiste nella valutazione reale dei beni inseriti nel contesto, considerando il loro stato d'uso e la vetustà, inserendo i beni da stimare in una scala di prezzi noti.

8.1 - Attribuzione del valore ai beni.

Fatta un'analisi di mercato, considerato che trattasi di immobili in discreto stato di conservazione, ubicati tra l'altro a poche decine di metri l'uno dall'altro e pertanto nella medesima area urbana e commerciale della cittadina, si ritiene equo stabilire i seguenti parametri unitari per determinare il valore attuale:

- Locale commerciale Euro 870,00 Per mq
- Appartamento/Mansarda Euro 750,00 per mq

Pertanto il valore attuale degli immobili sopra descritti è il seguente:

Unità immobiliari

A	<u>Negozi</u>	Mq	83,00	x	Euro	870,00	=	€	72.210,00
B	<u>Appartamento</u>	Mq	135,00	x	Euro	750,00	=	€	101.250,00
									= € 173.460,00

9.0 - Conclusioni.

In esito al mandato conferitomi dalla S.V. riguardante la valutazione dei beni mobili ed immobili rinvenuti nei siti ove ha comunicato di possedere beni in piena proprietà, lo scrivente, elenca di seguito le stime:

	Sede	Tipologia bene	Valore stimato
A	Niscemi	Immobile	72.210,00
B	Niscemi	Immobile	101.250,00
A-1	Niscemi	Mobile	8.426,00
B-1	Niscemi	Mobile	3.995,00
Totale stimato			185.881,00

Pertanto, dalla stima effettuata, si attribuisce il valore complessivo di **Euro 185.881,00.**

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

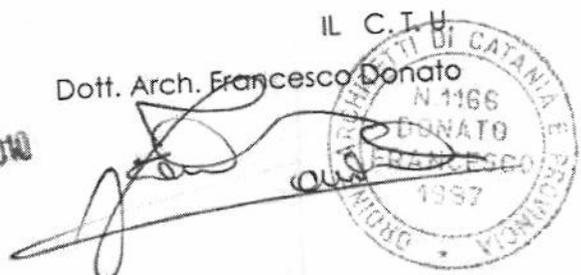
Si allegano alla presente:

- documentazione fotografica;
- certificati catastali;
- planimetrie del locale commerciale;
- planimetrie dell'appartamento;
- iscrizioni alla data della presente.

Caltagirone, li 30/03/2010

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 31 MAR. 2010
IL CANCELLIERE - 01
Angelo Di Leonardo

IL C.T.U.
Dott. Arch. Francesco Donato



Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 22/02/2010 - Ora: 08.59.30 Fine
Visura n.: T4211 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

2. Unità Immobiliari site nel Comune di NISCEMI(Codice F899) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		32	726	3			C/1	3	41 m²	Euro 889,34	VIA SAMPERI n. 163/A piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2009 n. 6190 .1/2009 in atti del 02/11/2009 (protocollo n. CL0145929) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

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

Notifica: in corso

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1)

Totale Generale: vani 4,5 m² 41 Rendita: Euro 1.020,42

Rilasciata da: Servizio Telematico

Allegato. n. 01



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2010

Data: 22/02/2010 - Ora: 08.59.30

Segue

Visura n.: T4211 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di NISCEMI (Codice: F899) Provincia di CALTANISSETTA

Soggetto individuato

I. Unità Immobiliari site nel Comune di NISCEMI(Codice F899) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		32	550	5			A/3	1	4,5 vani	Euro 131,08 L. 253.800	VIA FILANGERI n. 25 piano: 2; COSTITUZIONE del 03/07/1998 n. C00341 .1/1998 in atti dal 03/07/1998 UNITA' EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE AFFERENTI A 32/550/2	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	IS				
1	IS				

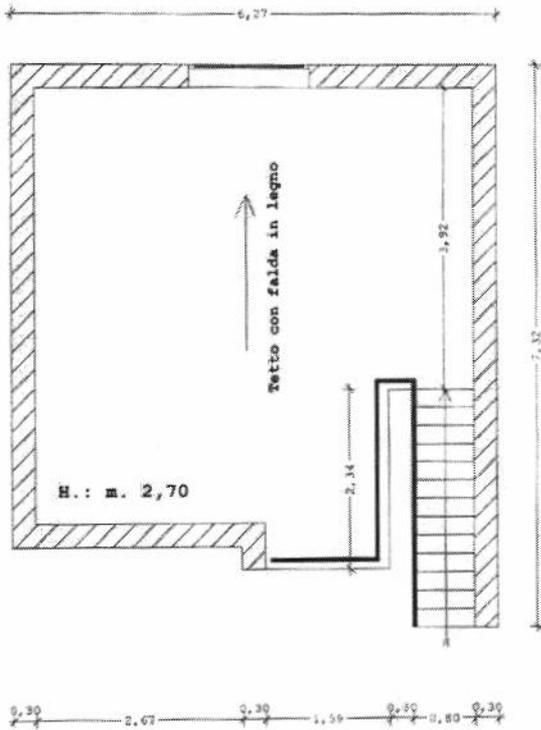
DATI ANAGRAFICI

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

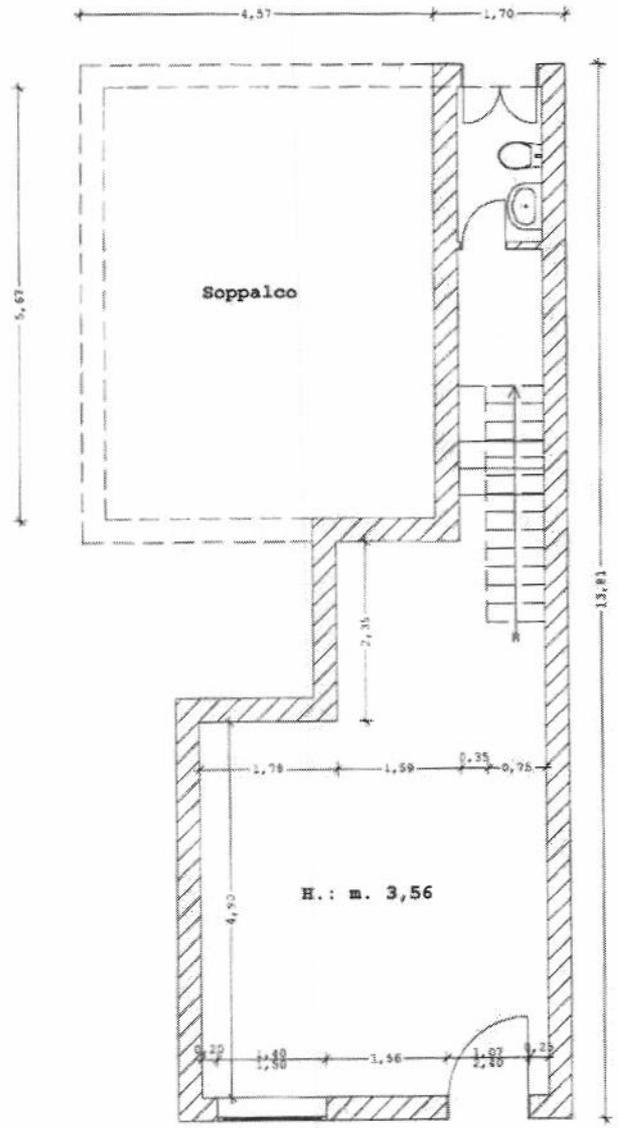
DIRITTI E ONERI REALI

Allegato n. 02

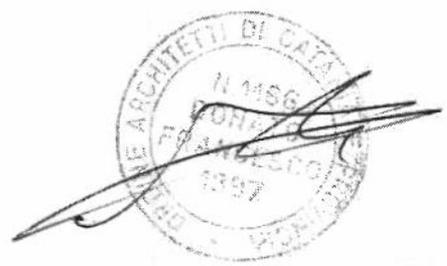


Soppalco
A: 36,977 m2

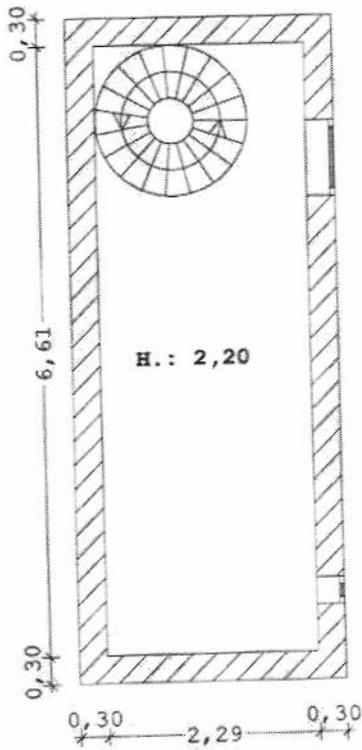
Scala: 1:100



Locale Commerciale
A: 45,849 m2



Locale serbatoi
A: 20,793 m²



Appartamento
A: 114,017 m²

Scala: 1:100

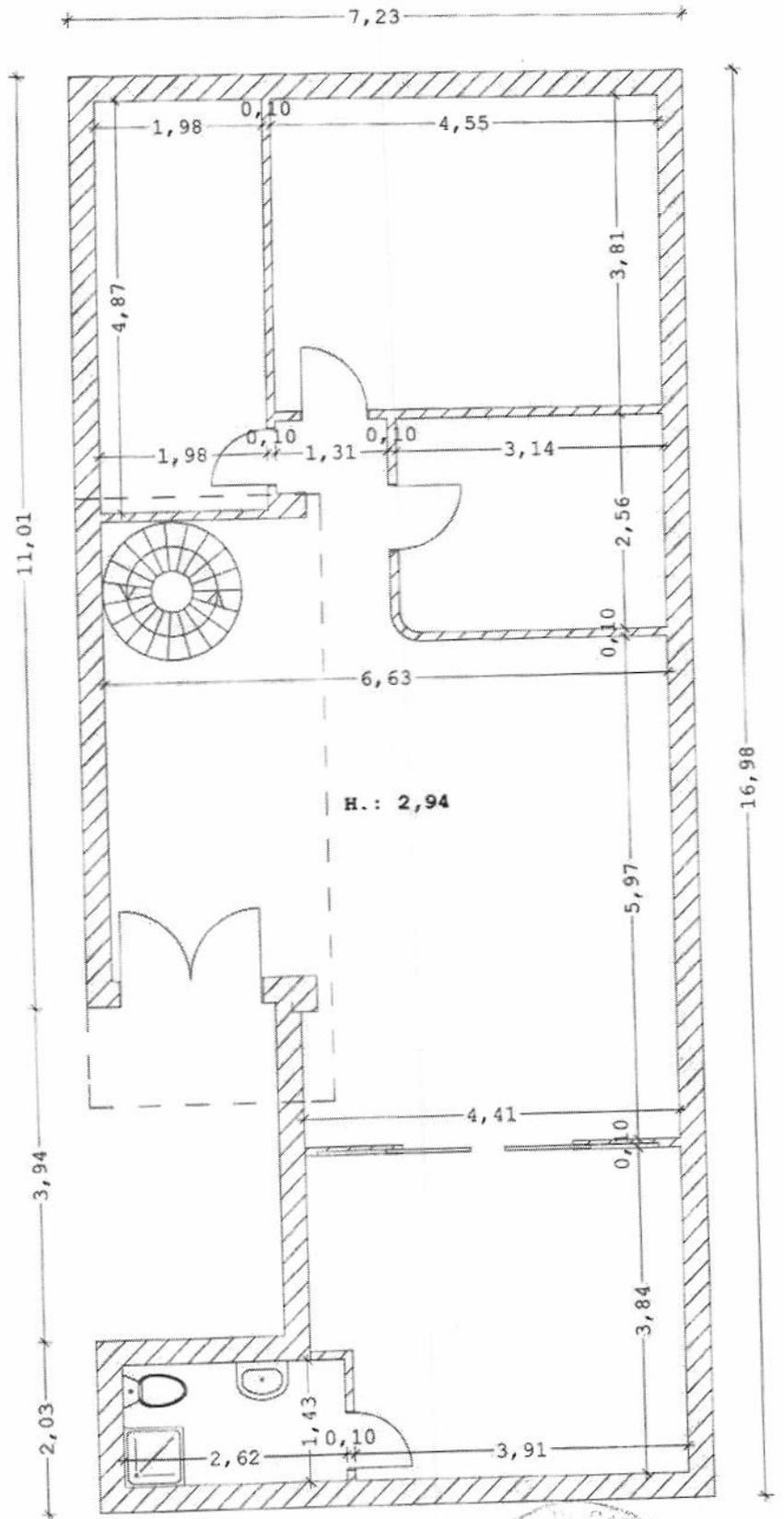




Foto n. 01 – Ingresso principale su via Samperi.

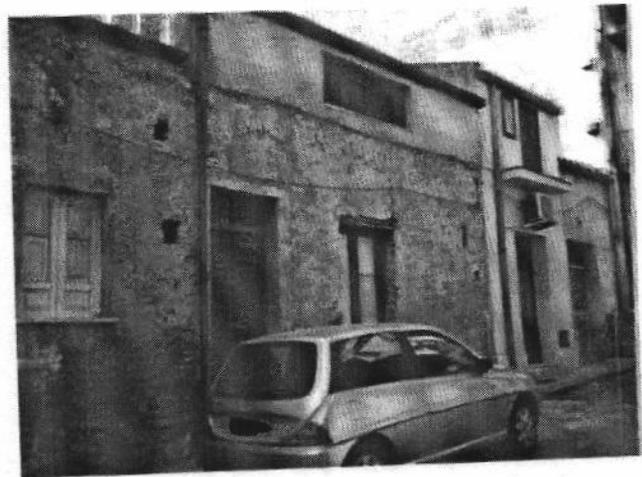


Foto n. 02 – Ingresso secondario su via Gen. Cascino.



Foto n. 03 – Interno, soppalco.

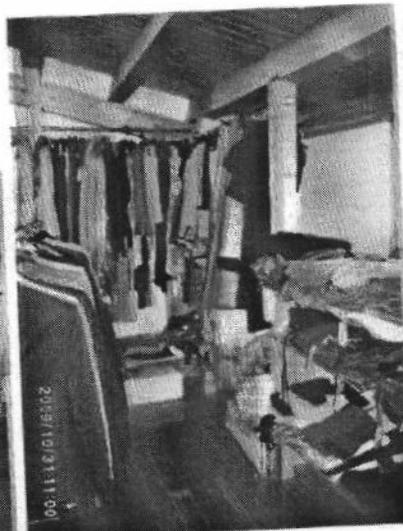


Foto n. 04 – Interno, tetto.

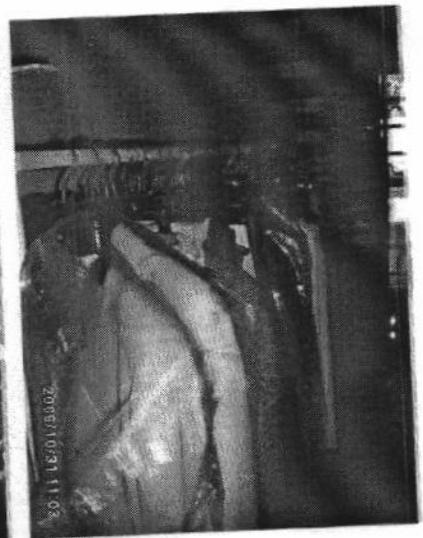


Foto n. 05 – Interno, piano terra.



Foto n. 06 – Interno, piano terra.



Foto n. 07 – Interno, banco cassa.



Foto n. 08 – Interno, soppalco.



Foto n. 09 - Ingresso su via Filangeri.

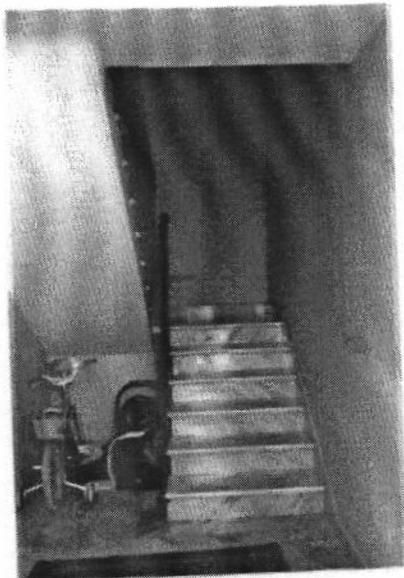


Foto n. 10 - Interno: scala comune.

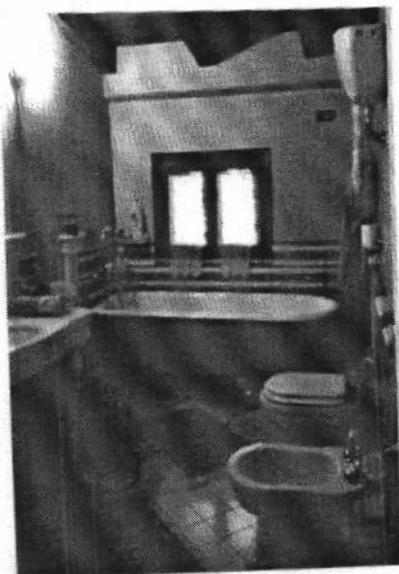


Foto n. 11 - Interno: bagno.



Foto n. 12 - Interni: comò e divano.

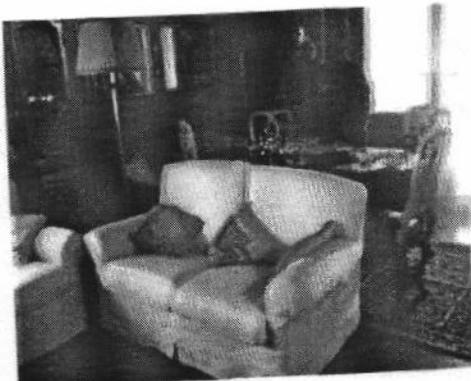


Foto n. 13 - Interno: divani ed ambiente.

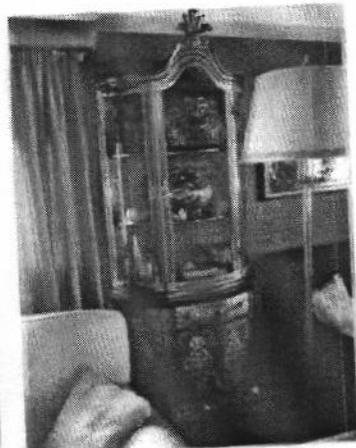


Foto n. 14 - Interno: vetrina.



Foto n. 15 - Interni: comò e scala.



Foto n. 16 - interno: tavolo e sedie.

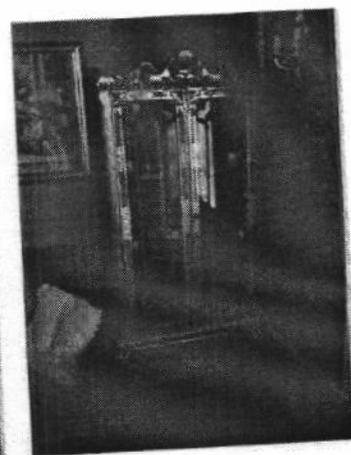


Foto n. 17 - Interno: vetrina.