

TRIBUNALE DI NICOSIA
PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 1/94 R.G. FALL.

----- A CARICO DI -----

... omissis ...

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. G. E. della Sez. Civ. del Tribunale di Nicosia.

PREMESSE

Con ordinanza pronunciata in data 05 febbraio 2003 dal Dott. Maione, il sottoscritto Dott. Ing. Mineo Gaetano, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Enna, al n° 424, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Nicosia, con studio tecnico in Agira alla Via Attardi, n° 12, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel fallimento in epigrafe.

All'udienza per il giuramento fissata per il 28/02/2003 gli veniva affidato il seguente

Mandato:

“ Letti gli atti e i documenti del procedimento ed autorizzato a consultare la documentazione pubblica, il Consulente:

1) indichi se i beni appesi al fallimento siano in proprietà esclusiva del fallito o lo siano pro quota indivisa;

2) proceda alla descrizione sintetica degli immobili (consistenza, dati catastali e stato possessorio), determinando quale sia il loro valore commerciale e indicando se la vendita debba avvenire in uno o più lotti; in questo secondo caso formi, ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 Legge 1/10/69 n° 679;

3) qualora si tratti di fabbricati, valuti la loro conformità o meno agli

strumenti urbanistici vigenti, indicando l'epoca di costruzione (prima o dopo del 1967 con l'indicazione, in tale secondo caso, della licenza edilizia); se l'immobile è abusivo, dica se questo sia astrattamente suscettibile di sanatoria, e, in caso positivo, quantifichi le spese della procedura relativa;

4) indichi se gli immobili risultano accatastati a nome del fallito o di eventuali terzi, nonché descriva le formalità da cancellare.

Il sottoscritto accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Dando comunicazione, brevi mani, al curatore fallimentare, in data 12 luglio 2003 il sottoscritto. convocava le parti per l'inizio delle operazioni. Le stesse continuavano il 10/11/2003, 27/11/2003, 23/4/2004, 27/7/2004, 28/9/2004 e si concludevano il 10 ottobre 2004.

Nel corso dei sopralluoghi ha sempre presenziato il sig. Librante Angelo, figlio del Librante Salvatore.

Le operazioni di sopralluogo si sono concretizzate nella ispezione dei luoghi oggetto del fallimento, nel rilievo metrico e fotografico degli stessi.

In data 30/9/2004, il sottoscritto si recava ad Enna, presso l'Ufficio del Territorio, e richiedeva le visure catastali degli immobili ricadenti nel fallimento.

Acquisiti tutti gli elementi utili, effettuate le occorrenti indagini di mercato, assunte altresì, presso l'U.T.C. di Leonforte informazioni sugli immobili da valutare il sottoscritto C.T.U. espone la seguente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, i beni da sottoporre a valutazione possono essere suddivisi in due tronconi, e precisamente:

- Beni appartenenti alla ... omissis ...
- ... omissis ...

La presente relazione si occuperà dei beni in testa alla... omissis ...; ciò per permettere al Signor Giudice di potere definire la procedura fallimentare relativa alla società.

... omissis ...

1.1 BENI DELLA ... omissis ...

- 1) *Piena proprietà dell'immobile ubicato nel centro abitato di Leonforte, in Via Li Destri (in catasto alla Via Dalmazia) senza alcun numero civico (Allegato n° 3 : foto n° 1) composto da un locale magazzino a piano terra, ancora allo stato rustico, in catasto distinto al Foglio n° 31, part. N° 90, sub 7, Cat. C/2, consistenza mq. 224, rendita € 844,51. L'immobile risulta intestato alla ... omissis ...*

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) magazzino con accesso da Via Li destri - Leonforte

L'immobile all'ufficio del Territorio di Enna risulta così censito (All.to n° 4) :

DATI IDENTIFICATIVI DELLA DITTA PROPRIETARIA

DITTA : ... *omissis* ...

DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE

FG	PART	SUB	PIANO	CAT	CL	CONS	RENDITA
31	90	7	T	C/2	6	224 m ²	844,51

Esso è composto da un locale magazzino allo stato rustico ed è ubicato al piano terra dell'edificio sito tra la Via Dalmazia e la Via li Destri di Leonforte. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Li Destri. (*allegato n° 2: pianta in scala 1:100*)

La superficie complessiva netta dell'immobile è di circa mq. 224;

Confini: Via Dalmazia, Via Li Destri, Terrapieno, altri locali condominiali.

L'edificio insiste in zona semicentrale, poco distante dal Corso Umberto; lo stabile ha struttura portante in cemento armato costruito alla fine degli anni 70 (1978/1979) ed attualmente versa in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale l'immobile risulta libero ... omissis ...

3. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Il metodo che si ritiene più pertinente e valido per la valutazione dell'immobile oggetto del procedimento è quello di determinare il valore del bene con il criterio del *valore di mercato*, tramite il *confronto* con le realtà oggettive di mercato, identificate da contrattazioni già avvenute sul luogo per *beni simili*. Il procedimento seguirà un processo logico-estimativo di tipo *sintetico*.

In conclusione, dalle indagini effettuate, è emerso che per immobili ubicati in edifici aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima è risultato ricorrente il prezzo di **Euro/mq. 450,00**;

Pertanto il valore del bene immobile, applicando i valori, resta così determinato:

mq. 224,00*€/mq. 450 = € 100.800,00

...OMISSIS ...

6. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto nei capitoli precedenti sinteticamente ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

E' possibile procedere alla vendita dei beni immobili ed immobili nei lotti così distinti:

LOTTO n° 1

Magazzino sito in Leonforte, Via Li Destri s.n.c. piano terra.

DATI CATASTALI:

Ditta Proprietaria: ... omissis

foglio n° 31 - part. n° 90 sub 7, - ubicazione: **Via Dalmazia (in realtà Via Li Destri)**

categoria C/2 - classe 6 - consistenza: **224 m²** - Rendita: **€ 844,51**

Il valore di stima dell'immobile è di € 100.800,00

Il magazzino attualmente è libero ... omissis

L'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia in data 21/12/1977 e variante del 1/12/1978. L'immobile è provvisto inoltre di Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 20/11/1979 (Allegato n° 5)

Formalità pregiudizievoli

Alla data del 13/5/2003 dalla consultazione delle visure allegate nel fascicolo del fallimento risulta la seguente formalità: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**,– Tribunale di Nicosia data 23/11/1988 pubblicata il 24/1/1989.

... omissis ...

Rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Nicosia, li

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Mineo Gaetano)

Verbale di inventario del 25 marzo 1994 – rimozione dei sigilli apposti il 25/1/94

Librante Snc (valutare, se sia opportuno verificare i beni mobili della ditta tramite controllo incrociato attraverso i libri dei beni ammortizzabili della ditta stessa ,

1) Nel soggiorno [pag. 3] Un camino, tre sedie tre armadi in ferro ad ante laterali, tre poltroncine, una scrivania in legno.

Valore commerciale L. 500.000

2) Stanza a destra [pag. 3] scrivania con piano in vetro, quattro sedie, una poltrona, un armadio libreria con ante in vetro.

Valore commerciale L. 500.000

3) Altra stanza [pag. 3] tavolo, due armadietti di cui uno con specchio, due poltrone, una cassapanca, un comodino, due sparecchiavole in cattivo stato d'uso e con scarso valore commerciale.

Valore commerciale L. scarso

4) Nella cucina [pag. 3] un pensile, cucina con 4 fuochi, lavello con mobile cattivo stato d'uso e scarso valore commerciale

Valore commerciale L. scarso

5) [pag. 4] Immobile a piano terra Via Li Destri – Via Dalmazia esteso mq. 224

6) A 112 del 1981 targa EN 72957 questa auto pur essendo intestata al Sig. Libante Salvatore, con atto in Notaio

Catania del 26/9/75 (85?) è stata comprata dalla Snc

Librante Snc Verbale di inventario del 14/4/1994

Beni della Snc inventariati in c.da Cannolo [pag. 13]

- 7) Silos da 500 q.li per il cemento;
- 8) Ponteggio prefabbricato, cavalletti n° 150;
- 9) Tubi innocenti di varie misure n° 200;
- 10) Carpenteria metallica costituita da pannelli in ferro n° 70;
- 11) Tavoloni in legno n° 250;
- 12) Travi in legno n° 40;
- 13) Morsetti per giunti ortogonali n° 200;
- 14) Legname sottomisura mc 2.

Beni della Snc inventariati nel piazzale della costruenda caserma dei carabinieri [pag. 14]

- 15) Gru ferro F53 montata su ruote;
- 16) Due elementi del braccio della stessa gru;
- 17) Silos per cemento da q.li 500;
- 18) Impastatrice ad inversione di marcia autoco???????? Da litri 500;
- 19) Secchioni per gru n° 2;
- 20) N° 2 contenitori per acqua litri 2000 ciascuno;
- 21) Vasca in ferro ed un cestello

Beni della Snc inventariati in Via Mazza [pag. 14]

- 22) N° 2 raggiera per impianto di calcestruzzo della ORU Spa;
- 23) Cavalletti per ponte prefabbricato n° 120;

24) Rotaie in ferro n° 12;

25) Baracca prefabbricata avente una superficie di circa mq. 100 nella quale sono contenute minuterie varie quali: pale, picconi, carriole, filo elettrico di notevole sezione per il funzionamento della gru con corrente oltre 35 Kw;

Beni della Snc inventariati in c.da Porcospino di Enna

[pag. 15]

26) Impianto di calcestruzzo della ORU Spa inattivo dal 1986

Librante Salvatore Verbale di inventario del 25 marzo 1994

- 1) [pag. 4] terreno sito in agro di Nissoria c.da Cannolo esteso mq. 2350 destinazione agricolo con progetto di capannone e sovrastanti appartamenti di mq. 750 approvato
- 2) [pag. 5] area edificabile sita nel Comune di Leonforte Via Nunzio estesa mq. 240.
- 3) [pag. 6] Fiat Regata targa EN 130532 anno 1988

Librante Salvatore Verbale di inventario del 14/4/1994

4 [pag 11] Camera da letto con letto in noce, armadio a 4 ante, comodini e comò in noce;

Crimi Gaetano (socio della Snc) Verbale di inventario del 25 marzo 1994

- 1) [pag.2] sede della società Librante Snc ubicata in Via Michelangelo 1[^] traversa
(campagna)

Crimi Gaetano (socio della Snc) Verbale di inventario del 14/4/1994

- 2) [pag.9] Appartamento al 5° piano sito in Corso Umberto, n° 442. L'appartamento è per ½ di proprietà di Crimi Gaetano (socio) e per il restante ½ nonchè dei beni mobili di proprietà Crimi Maria.

Beni mobili inventariati:

- a) [pag 9-10] nel salone: salotto in stoffa con divano e due poltrone, oltre a tavolinetto;
- b) [pag 10] stanza da pranzo costituita da un tavolo, due sparcchiatavoli in legno noce;
- c) [pag. 10] camera da letto costituita da armadio in laccato veneziano, letto in ottone, comò e due comodini in noce;
- d) [pag. 10] soggiorno composto da tavolo, mobile componibile in noce e un divano in pelle;

- e) [pag. 10] studio composto da tavolo e armadio in palissandro con vetrine, un divano letto in stoffa, una poltrona e due sedie, macchina da scrivere olivetti linea 98;
- f) [pag. 10] camera da letto per bambini composta da un mobile letto in legno di colore naturale, un tavolo e due sedie;
- g) [pag 10-11] cucina componibile lunghezza circa ml. 5 composta da tavolo, sei sedie, frigorifero, lavastoviglie e fuochi. Televisore 26 pollici marca Sony a colori;
- h) [pag. 11] Nel salone sono collocati due lampadari in vetro murano a 12 luci.