

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLO
Procedura Giudiziale n. 36/2025 R.G.
CURATORE AVV. Anna Rita Lo Giudice



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA GIUDIZIALE N. 36/2025 R.G
PRESSO IL TRIBUNALE DI CATANIA**

Oggetto:

Valutazione beni mobili

Valverde, li 17/09/2025

*Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)*

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLLO

Procedura Giudiziale n. 36/2025 R.G.

Procedura Giudiziale N. 36/2025 r.g.

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura giudiziale n. 36/2025 r.g presso il Tribunale di Catania
Valutazione Beni Mobili

Premessa

In data 09/06/2025, il Giudice Dott. Fabio Letterio Cirao, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura giudiziale di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Anna Rita Lo Giudice, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo ed accertamenti di rito presso i luoghi oggetto della presente procedura ed oggetto di mandato. Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo alla presenza del curatore.

Oggetto del mandato è quello della determinazione **del valore attuale di mercato dei beni mobili** posti all'interno dell'immobile contraddistinto con i seguenti riferimenti catastali e precisamente:

“Appartamento al NCEU foglio 13 particella 978 sub. 24- Categoria A/2- Classe settima- Consistenza 3 vani- avente superficie catastale totale di mq. 50,00 e totale escluse le aree scoperte di mq. 45,0- Rendita € 185,92”

STIMA DEI BENI MOBILI

Il sottoscritto per ciò che riguarda la determinazione del valore di mercato alla data odierna dei beni mobili ed accessori (elettrodomestici) presenti all'interno dell'immobile, fa presente che tali mobili seppur in normali condizioni di manutenzione ad oggi sono classificati “usati”.

Di seguito si riporta l'elencazione della mobilia ed elettrodomestici correlati, nonché attrezzature e precisamente:

1. Divano letto da cm 210 x 97 cm

Trattasi di un divano letto due posti ben tenuto ed in normali condizioni di manutenzione



Tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata su divani letto simili a quello oggetto di indagine, si è estrapolato un comparabile di seguito illustrato:

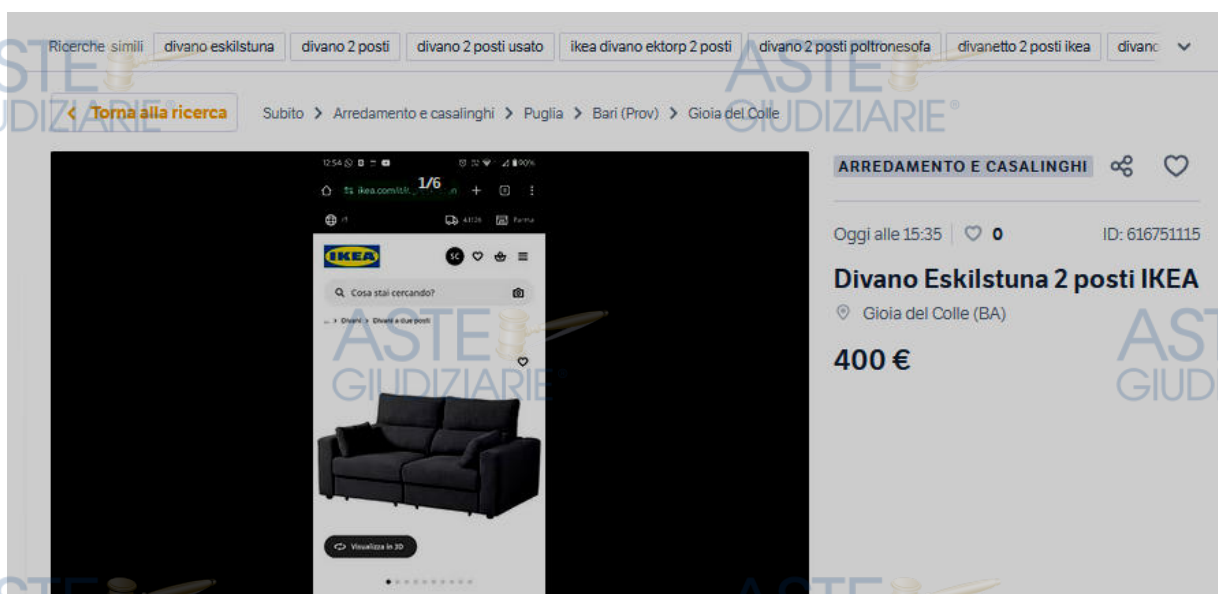


Figura 1- Visualizzazione del divano oggetto del confronto

Tenendo conto delle condizioni del divano letto oggetto di valutazione, rispetto a quello oggetto di confronto e tenendo conto della contrattazione, si può determinare un valore pari a:

Valore 1 = € 400,00 x 0,50 = € 200,00

2. Cucina avente sviluppo longitudinale di mt. 3,00

Trattasi di una cucina costituita da piano cottura con quattro fuochi a gas (butano con bombola posta al di sotto del lavello), cappa, frigorifero incassato all'interno della mobilia della cucina e forno elettrico in normali condizioni di manutenzione



Figura 2- Visualizzazione dell'intera cucina



Figura 3- Visualizzazione del forno e piano cottura



Figura 4- Visualizzazione della cappa elettrica

Tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata su cucine simili a quella oggetto di indagine, si è estrapolato un comparabile di seguito illustrato:

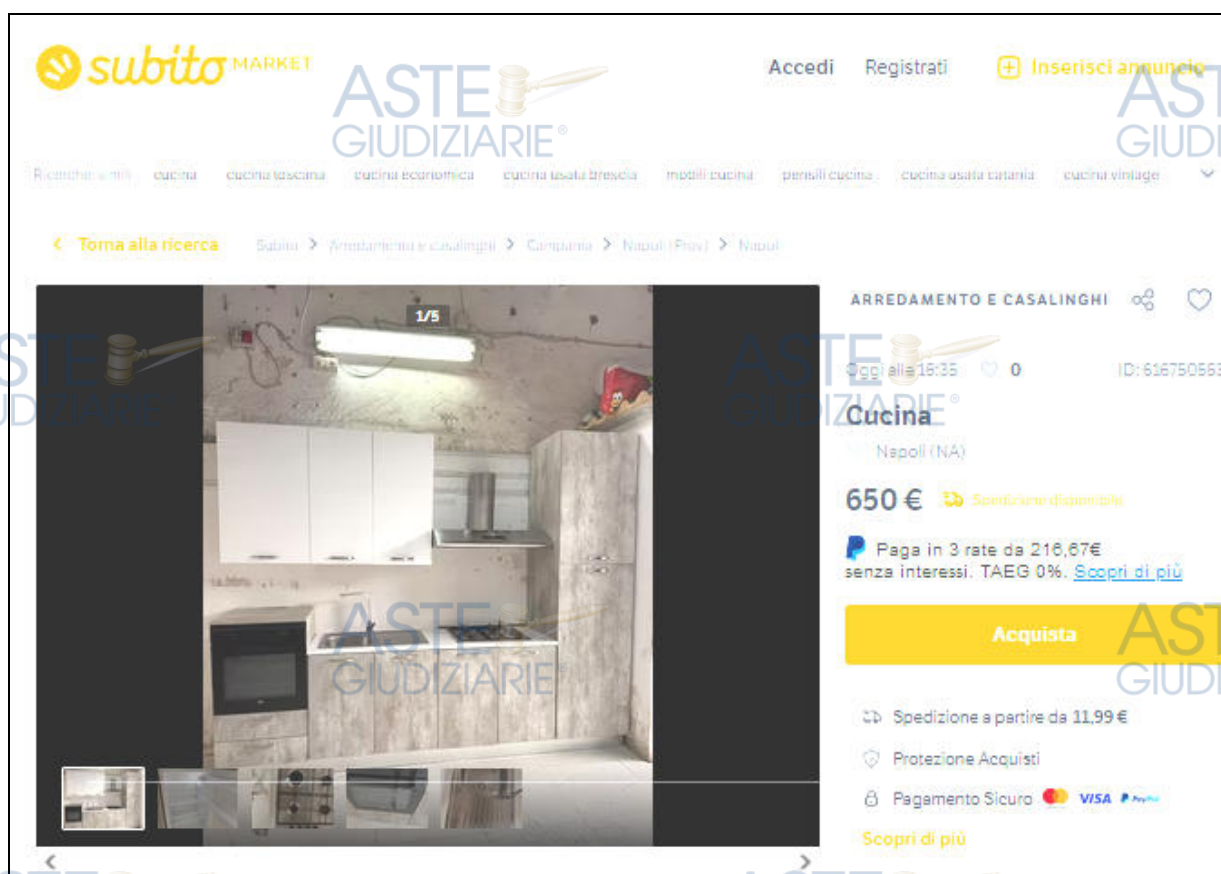


Figura 5- Visualizzazione della cucina con gli elettrodomestici oggetto del confronto

Tenendo conto delle condizioni della cucina con i vari componenti oggetto di valutazione, rispetto a quello oggetto di confronto e tenendo conto della contrattazione, dell'esperienza maturata

nonché della circostanza che essa va smontata e rimontata nel luogo di utilizzo si può determinare un valore pari a:

$$\text{Valore 2} = \text{€ } 650,00 \times 0,50 = \text{€ } 325,00$$

3. Parete attrezzata avente sviluppo longitudinale di mt. 3,00 ed altezza H= 2,10

Trattasi di un mobile in buone condizioni di manutenzione.



Figura 6- Visualizzazione della console e vetrina

Tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata su mobili simili a quella oggetto di indagine, si è estrapolato un comparabile di seguito illustrato:



Figura 7- Visualizzazione della parete attrezzata oggetto del confronto

Tenendo conto delle condizioni della parete attrezzata oggetto di valutazione, rispetto a quello oggetto di confronto e tenendo conto della contrattazione, dell'esperienza maturata nonché della circostanza che essa va smontata e rimontata nel luogo di utilizzo si può determinare un valore pari a:

$$\text{Valore 3} = \text{€ } 200,00 \times 0,80 = \text{€ } 160,00$$

4. Letto matrimoniale avente dimensioni 2,25 x 1,60 mt. con materasso oltre a due comodini ognuno delle dimensioni di cm 40 x 50 ed un armadio a 5 ante delle dimensioni di mt. 2,20 x 0,60 ed una altezza di mt. 2,45

Trattasi di mobili in mediocri condizioni di manutenzione.



Figura 8- Visualizzazione del letto matrimoniale e n. 2 comodini



Figura 9- Visualizzazione dell'armadio a cinque ante

Tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata su mobili similari a quella oggetto di indagine, si è estrapolato un comparabile di seguito illustrato:



Figura 10- Visualizzazione della camera da letto oggetto del confronto

Tenendo conto delle condizioni e qualità della camera da letto oggetto di valutazione, rispetto a quello oggetto di confronto e tenendo conto della contrattazione, dell'esperienza maturata nonché della circostanza che essa va smontata e rimontata nel luogo di utilizzo si può determinare un valore pari a:

$$\text{Valore 4} = \text{€ } 270,00 \times 0,40 = \text{€ } 108,00$$

5. N. 2 televisori uno delle dimensioni cm 50 x 33 ed uno delle dimensioni 75x45

Trattasi di televisori in mediocri condizioni di manutenzione.



Figura 11- Visualizzazione nel vano letto, del televisore avente dimensioni 50 x 33



Figura 12- Visualizzazione nel vano soggiorno del televisore avente dimensioni 75x 45

Tenendo conto delle condizioni e qualità dei televisori oggetto di valutazione, tenendo conto della contrattazione, dell'esperienza maturata nonché della circostanza che essi sono già superati tecnologicamente si può determinare un valore per entrambi pari a:

Valore 5 = € 30,00

6. N. 2 condizionatori costituiti ognuno da una unità interne (split) ed una esterna della marca BEKO da 9000 btu- inverter

Trattasi di condizionatori in normali condizioni di manutenzione.



Figura 13- Visualizzazione dell'unità interna di un climatizzatore



Figura 14- Visualizzazione dell'unità esterna di climatizzazione

Tenendo conto dell'indagine di mercato effettuata su climatizzatori nuovi mono split similari a quella oggetto di indagine, si è estrapolato un comparabile di seguito illustrato:

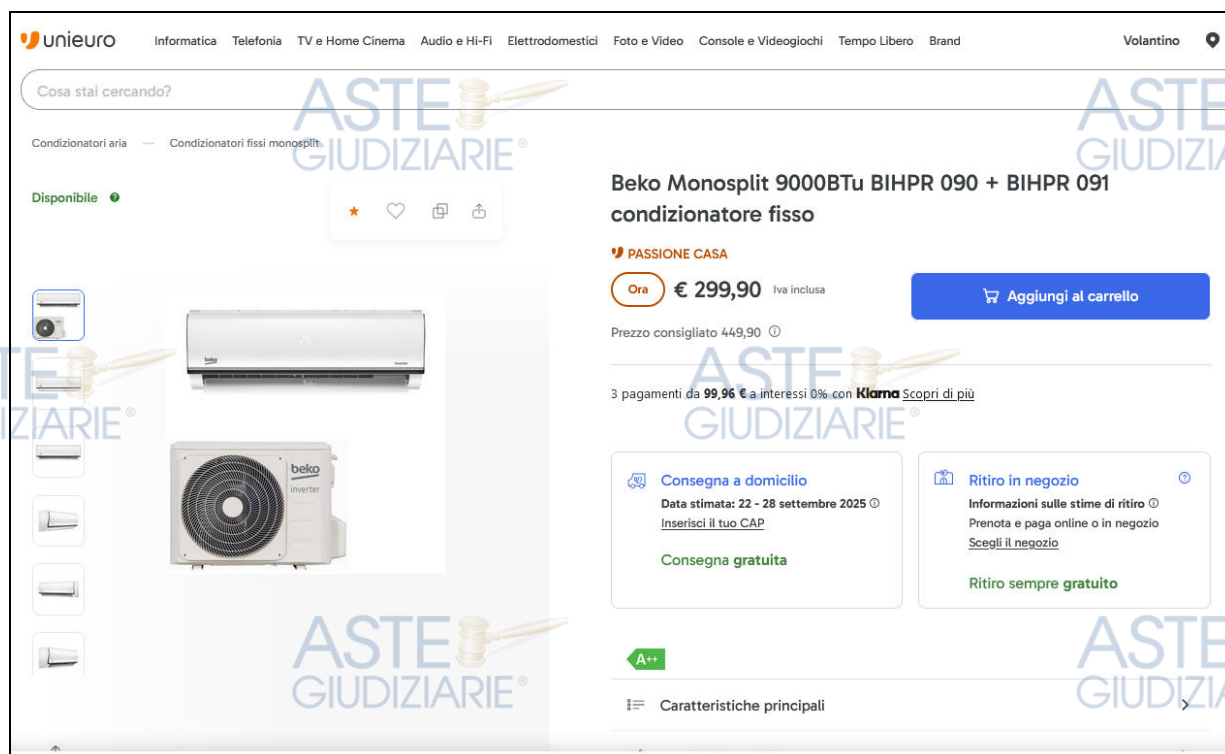


Figura 15- Visualizzazione del climatizzatore oggetto del confronto

Tenendo conto delle condizioni, della qualità dei climatizzatori oggetto di valutazione, rispetto a quello oggetto di confronto e tenendo conto della contrattazione, dell'esperienza maturata nonché della circostanza che essi vanno smontati previo svuotamento del gas e rimontati nel luogo di utilizzo con aggiunta di ulteriore gas, si può determinare un valore pari a:

$$\text{Valore 6} = \text{€ } 299,90 \times 0,30 \times 2 = \text{€ } 179,94$$

Conclusioni

Alla luce delle superiori determinazioni, il Valore complessivo dei beni sopra citati quali mobili e componenti di "casa" è complessivamente pari ad **€ 1.002,94**

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva-

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: giuseppe.raciti@ingpec.euICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI
11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

| <i>DESCRIZIONE MOBILIA ED ATTREZZATURA</i> | <i>VALORE ATTUALE</i> |
|--|-----------------------|
| <i>Divano letto da cm 210 x 97 cm</i> | <i>€ 200,00</i> |
| <i>Cucina avente sviluppo longitudinale di mt. 3,00</i> | <i>€ 325,00</i> |
| <i>Parete attrezzata avente sviluppo longitudinale di mt. 3,00 ed altezza H= 2,10</i> | <i>€ 160,00</i> |
| <i>Letto matrimoniale avente dimensioni 2,25 x 1,60 mt. con materasso oltre a due comodini ognuno delle dimensioni di cm 40 x 50 ed un armadio a 5 ante delle dimensioni di mt. 2,20 x 0,60 ed una altezza di mt. 2,45</i> | <i>€ 108,00</i> |
| <i>N. 2 televisori uno delle dimensioni cm 50 x 33 ed uno delle dimensioni 75x45</i> | <i>€ 30,00</i> |
| <i>N. 2 condizionatori costituiti ognuno da una unità interne (split) ed una esterna della marca BEKO da 9000 btu- inverter</i> | <i>€ 179,94</i> |
| TOTALE | € 1.002,94 |

Valverde 17/09/2025

In Fede

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®