

Deborah Scuderi
Ingegnere Civile Strutturale
e Geotecnico

TRIBUNALE DI GELA

Sez. Fallimentare – G.D. dott.ssa Stefania Sgroi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica di stima dei beni dell'attivo fallimentare

Fallimento n. 10/19

A carico di **ditta individuale F r i A. F r i**

Commissario giudiziale **Dott. Alessandro Cannizzaro**

La sottoscritta ing. Deborah Scuderi, libero professionista iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1430, in adempimento all'incarico di consulenza tecnica conferitole dal Dott. Cannizzaro Alessandro nel fallimento iscritto al numero 19/2019 presso il Tribunale di Gela, a carico della ditta individuale **F r i A. F r i**, con sede in Gela, volto alla stima di alcuni mezzi utilizzati dalla stessa ditta e di un appartamento sito in Gela, via Crispi 336 in catasto al foglio di mappa 181, particella 430 subb 2 risponde come in appresso

○

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.0 Beni Immobili: appartamento sito in Gela, via F. Crispi 336 in catasto al foglio di mappa 181, particella 430 sub. 2

1.1 Descrizione e ubicazione

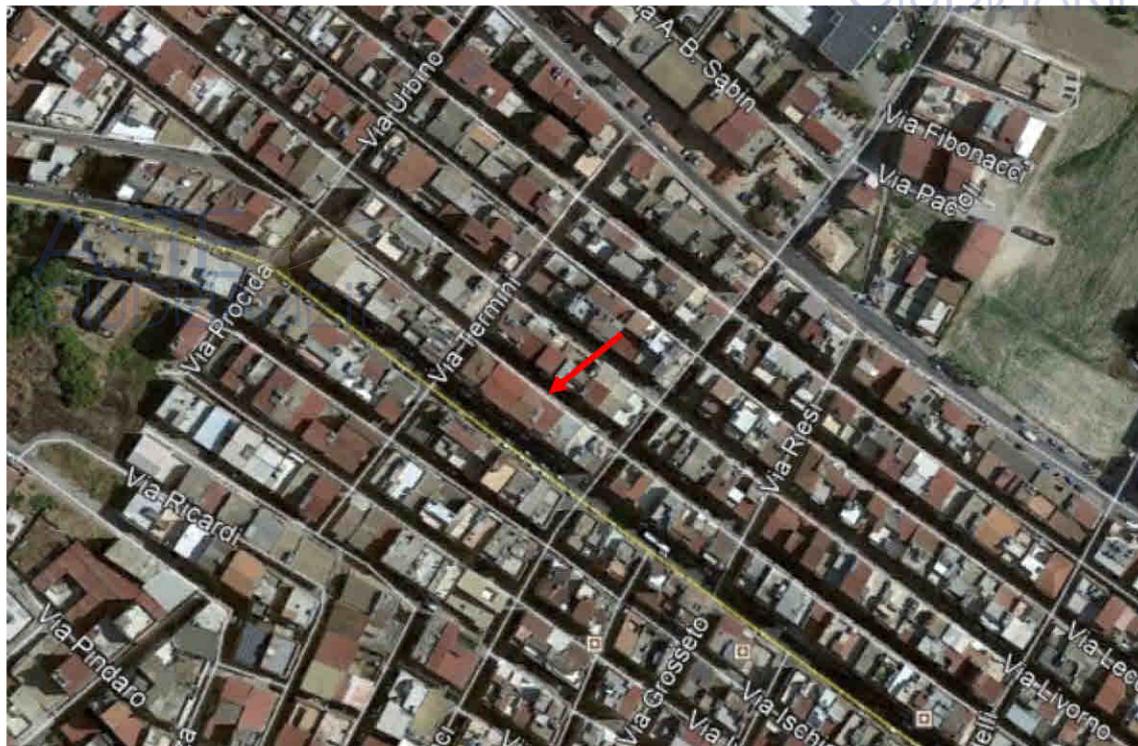


Foto 1 – Aerofotografia di Gela con indicata la posizione dell'immobile

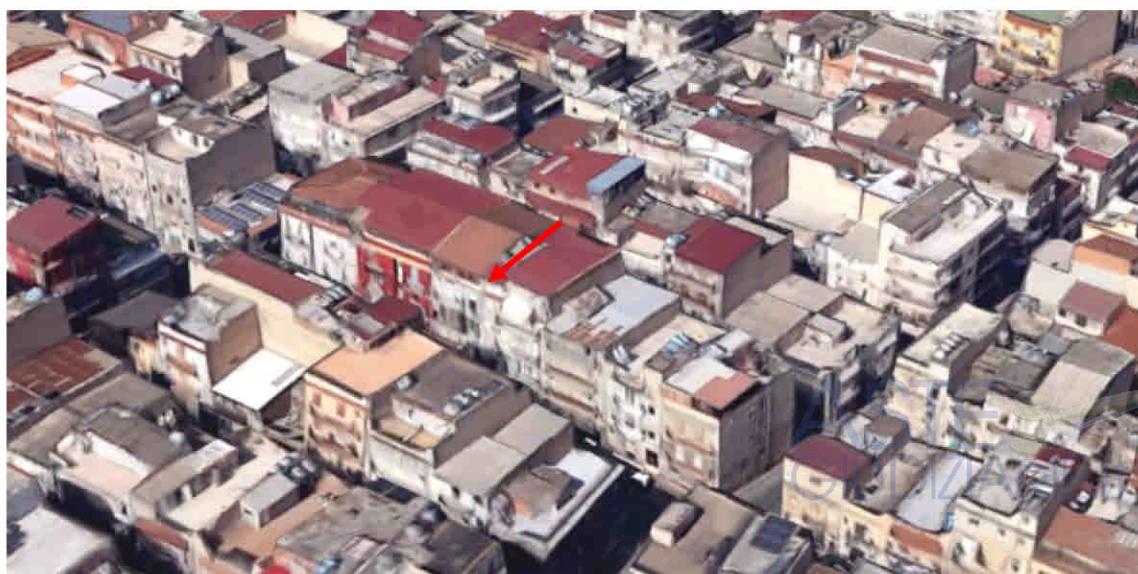


Foto 2 – Aerofotografia di Gela con indicata la posizione dell'immobile

L'immobile oggetto di Stima consiste in un appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato di un edificio sito a Gela, in Via Crispi 336.

Il bene è posto al piano rialzato di un edificio a quattro elevazioni fuori terra avente struttura ordinaria in blocchi di tufo.

All'appartamento si accede unicamente a mezzo scala comune ad altri appartamenti di proprietà di terzi dal civico 336 di via Crispi e non vi è la presenza di ascensori.

L'intero appartamento si compone di quattro vani oltre accessori e ha una superficie catastale di mq 80 si presenta privo di mobilia e in buono stato di conservazione.

Il bene è ubicato in una posizione molto centrale di Gela, in una zona molto trafficata e ricca di attività commerciali. La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma non è raggiunta da servizi pubblici.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Al momento del sopralluogo, il bene si presentava disabitato, ma complessivamente in buono stato: le pareti sono rifinite con idropittura, con porte in legno tamburato ed infissi esterni in legno alcuni forniti di scuretti e altri forniti di oscuranti in pvc avvolgibile. La pavimentazione è in marmo e in ceramica.

Dal punto di vista dell'efficienza termica il bene ricade in classe G.

1.2 Dati catastali

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Gela, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
181	430	2	GELA VIA CRISPI 336	A/4	4	4,5 vani	€ 231,94

Con la seguente titolarità:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
04/12/1971 a GELA (CL) il	F	Proprietà	1/2

In allegato si riporta la planimetria catastale.

1.3 Conformità urbanistico-edilizia

L'immobile non si presenta regolare dal punto di vista edilizio in quanto da ricerche effettuate presso l'archivio comunale del Comune di Gela è stato pervenuto solamente un progetto risalente al 1966 non provvisto di approvazione. Inoltre, visionando l'atto di acquisto del bene (allegato 1) da parte della sig.ra F nel 1996, non risulta alcun riferimento ad alcun titolo abilitativo relativo all'immobile.

Tuttavia, il bene potrà essere sanato mediante sanatoria amministrativa in quanto gli interventi realizzati sono conformi sia alla normativa edilizia (comunale e nazionale) vigente nel momento in cui sono iniziati lavori sia alla normativa attuale, garantendo così il requisito di "doppia conformità".

1.4 Proprietà del bene

Il cespite appartiene per $\frac{1}{2}$ di proprietà alla sig.ra Felicia ... ta a Gela il 04.12.1971, in forza dell'atto di acquisto del 03.07.1996, ai rogiti del notaio Chiara Silvana Francone di Gela trascritto il 09.07.1996 al numero del Registro Particolare 6044 Registro Generale 6979, da potere di F. ... elo nato a Cas. ... il 18.01.1934 e L. ...

1.6 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene utilizzato il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita, ritenuto il più confacente al caso specifico poiché più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale.

Per individuare il prezzo unitario corrente di mercato, riferito alle condizioni di ordinarietà, sono state eseguite indagini di mercato dirette, presso agenzie immobiliari nazionali e locali, nonché indirette ovvero derivanti da indicatori di mercato forniti dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Quest'ultimo fornisce per la zona in esame (D2, microzona catastale 2) un range di valori riferito alla tipologia "abitazioni di tipo economico - normale" variabile da 500 a 630 € per metro quadrato di superficie lorda.

Considerando le descritte condizioni manutentive in cui versa il bene, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario del bene possa stimarsi in 580,00 €/mq

1.7 Calcolo superficie commerciale e valutazione economica dell'immobile

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e fino a un massimo spessore di 25 cm), e delle superfici omogenizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, ecc. - coefficiente di omogeneizzazione 0,25) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Considerando le superfici commerciali dell'appartamento 84 mq comprensive di balconi (4 mq) si ha

$$84,00 + 4,00 \times 0,25 = 85 \text{ mq}$$

Per quanto detto, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto vale:

$$85 \text{ mq} \times 580 \text{ €/mq} = 49300,00 \text{ €}$$

Al valore appena calcolato, va decurtato il valore necessario a regolarizzare l'appartamento il quale è stato stimato in circa 100 €/mq

$$85 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = 8500 \text{ €}$$

Il valore finale dell'intero appartamento è pertanto

$$49300 - 8500 = 40800,00 \text{ €}$$



2.0 Beni mobili:

2.1 Descrizione dei beni

Per valutare i beni mobili di proprietà della ditta fallita si è proceduto alla verifica dell'inventario Fallimentare redatto dalla cancelleria e dal curatore. Successivamente con l'assistenza del curatore sono stati visionati i mezzi posti presso la zona industriale di Gela, prima strada, all'interno di un piazzale di proprietà del consorzio del Golfo e quelli posti presso l'officina Scania sita presso la SS per Catania al km 99.300.

Da una lettura dell'inventario è emerso che il mezzo targato CZ629KM di proprietà della ditta fallita risulta incidentato e non recuperabile per fini stradali, inoltre è emerso che i due mezzi targati CS339FP E CZ629KM sono sottoposti allo stato di fermo amministrativo e che i libretti di entrambi e la targa del CZ629KM sono stati ritirati dalla polizia stradale di Gela. Inoltre, da una denuncia di smarrimento del 23.10.2019 risulta che la carta di circolazione del mezzo targato: AA12517 risulta smarrita.

Per la stima dei mezzi usati si è proceduto alla verifica del libretto di circolazione e quando possibile alla verifica fisica del mezzo, effettuando sia prove tecniche funzionali sia rilievi fotografici. Per una parte dei mezzi non è stato possibile invece verificarne né la funzionalità né la percorrenza chilometrica per cui ci si è riferiti esclusivamente alle indicazioni della proprietaria della soc. fallita.

I beni sottoposti a valutazione sono stati i seguenti:

- Trattore con targa EV090LL
- Trattore stradale con targa CS339FP
- Trattore stradale con targa CZ363AW
- Trattore stradale con targa CZ629KM
- Semirimorchio con targa AB09261
- Semirimorchio con targa AA12517
- Autoveicolo con targa EC691ZS
- Autoveicolo con targa EC620ZS

Di seguito si riporta la valutazione relativa ai singoli beni per i quali occorrerà effettuare prima della vendita, una visura per verificare che non ci siano eventuali fermi amministrativi.

SCANIA R560 TARGA EV090LL

Autoveicoli:	TRASPORTO MERCI
Marca e modello :	SCANIA R560
Targa :	EV090LL
Anno di immatricolazione:	2007
Alimentazione	GASOLIO
Cilindrata	15607,00
Potenza	412
Km percorsi ALL'UTIMA REVISIONE	440 506
Ultima Revisione	10.09.2019

Il bene mobile per cui è stata richiesta la presente perizia si presenta in buono stato di manutenzione. Esternamente la verniciatura è di colore bianco, e non presenta criticità evidenti, se non quelle riportate nel lato destro del cofano anteriore dovute probabilmente ad un tamponamento. All'interno, l'abitacolo risulta essere in buono stato.

Nella stima si è tenuto conto che si tratta di un mezzo immatricolato il 14.02.2007, e dunque di circa 14 anni. Per le sue caratteristiche tecniche di costruzione, rientra nella categoria " Euro 4 " rispettando la direttiva 2005/78/CE.



Foto

SCANIA CVR580 TARGA CS339FP

Autoveicoli:	TRATTORE STRADALE
Marca e modello :	SCANIA CVR580 LA4X2MNA
Targa :	CS339FP
Anno di immatricolazione:	2004
Alimentazione	GASOLIO
Cilindrata	15607,00
Potenza	426
Km percorsi ALL'UTIMA REVISIONE	2308320
Ultima Revisione	06.08.2020

Il bene mobile per cui è stata richiesta la presente perizia è un mezzo per trasporto merci. Al momento non è possibile l'utilizzo poiché si trova in stato di fermo amministrativo. All'esterno non presenta criticità evidenti, se non quelle derivanti dall'usura, tenuto conto che si tratta di un mezzo immatricolato il 22.10.2004, avente dunque all'incirca 17 anni di età. Per le sue caratteristiche tecniche di costruzione, rientra nella categoria " Euro 3 ", rispettando la direttiva 2001/27/CE. L'autoveicolo dalle prove eseguite è ancora funzionante, e dall'esame generale è in discrete condizioni. Per quanto concerne la verniciatura è di colore arancione mentre all'interno, l'abitacolo risulta essere in ottimo stato. le ruote anche se non sono in perfetto stato, sono ancora idonee a percorrere alcuni km.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCANIA CVR500 TARGA CZ363AW

Autoveicoli:	TRATTORE STRADALE
Marca e modello :	SCANIA CVR500 LA4X2MNA
Targa :	CZ363AW
Anno di immatricolazione:	18.10.2005
Alimentazione	GASOLIO
Cilindrata	15607,00
Potenza	368
Km percorsi all'ultima revisione	1439692
Ultima Revisione	12/01/2016

Si tratta di un trattore stradale avente data di immatricolazione 18.10.2005. Il mezzo risulta incidentato, all'esterno infatti presenta criticità evidenti in quanto la maschera e il vetro anteriore sono da sostituire. Tale mezzo rispetta la direttiva 2001/27/CE, pertanto rientra nella categoria euro 3.

Il costo di riparazione del mezzo risulta superiore al valore del bene stesso, pertanto si è provveduto a valutare lo stesso considerando le parti meccaniche che possono essere rivendute, considerando sempre che si tratta di un mezzo avente 16 anni di età.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCANIA CV R 500 TARGA: CZ629KM

Autoveicoli:	semirimorchio
Marca e modello :	SCANIA CV R 500
Targa :	CZ629KM
Anno di immatricolazione:	09.01.2006
Alimentazione	GASOLIO
Cilindrata	15607,00
Potenza	368
Km percorsi all'ultima revisione	111770
Ultima revisione	12/04/2016

Il bene mobile per cui è stata richiesta la presente perizia è un trattore stradale avente data di immatricolazione 09.01.2006, la targa è mancante ed è sottoposto a fermo amministrativo. Il mezzo risulta completamente distrutto, il telaio è storto. In questo caso non vi sono parti meccaniche che possono essere rivendute e non risulta conveniente sistemarlo. Pertanto, il mezzo è da demolire.



CARMOSINO ANHANGER 368 TARGA: AB09261

Autoveicoli:	semirimorchio
Marca e modello :	CARMOSINO ANHANGER 368 SP6 CAT 04
Targa :	AB09261
Anno di immatricolazione:	25.05.1999
Alimentazione	-
Cilindrata	-
Potenza	-
Km all'ultima revisione	111770
Ultima revisione	12/04/2016

Il mezzo oggetto di valutazione è un semirimorchio per trasporto specifico isotermico avente data di immatricolazione 25/05/1999. Esso è in buone condizioni e ancora funzionante. Il gruppo frigorifero non è presente al momento della perizia in quanto per come dichiarato si trova in un'officina a Catania, pertanto non è stato considerato il suo valore nella valutazione del mezzo. Non sono presenti criticità evidenti se non quelle derivanti dall'usura.



SEMIRIMORCHIO TARGA: AA12517

Autoveicoli:	semirimorchio
Marca e modello :	
Targa	AA12517
Anno di immatricolazione:	
Alimentazione	
Cilindrata	
Potenza	
Km percorsi ultima revisione	
Ultima revisione	

Il bene mobile per cui è stata richiesta la presente perizia è un semirimorchio con cella frigorifera sprovvisto di libretto di circolazione pertanto, non è stato possibile verificarne né la data di immatricolazione né la percorrenza chilometrica. Si presenta in buono stato di manutenzione ed è ancora funzionante.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FIAT PANDA TARGA: EC691ZS

Autoveicoli:	AUTOVEICOLO
Marca e modello :	FIAT PANDA
Targa :	EC691ZS
Anno di immatricolazione:	
Alimentazione	
Cilindrata	
Potenza	
Km percorsi all'ultima revisione	89901
Ultima revisione	24/04/2019

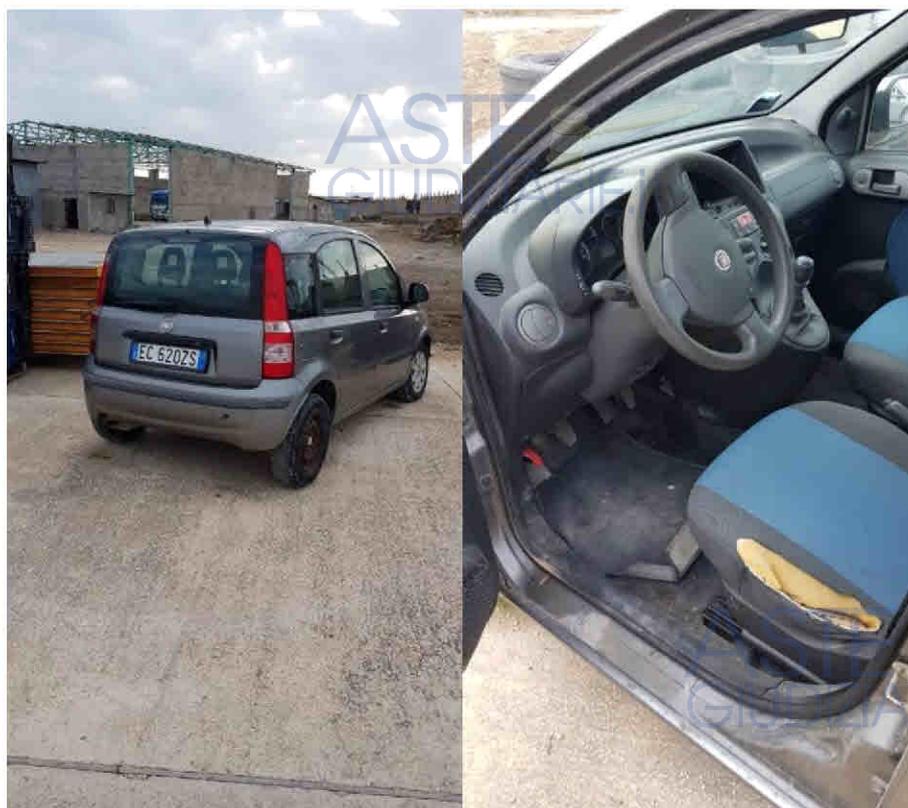
Il mezzo oggetto di valutazione di un'autovettura fiat Panda. Non essendo in possesso del libretto di circolazione non si è potuta stabilire la data di immatricolazione dell'autovettura. Tuttavia, la stessa risulta essere in buone condizioni ed è ancora integra e idonea per l'utilizzo. La carrozzeria, di colore nero, presenta delle ammaccature sul lato anteriore sinistro e nello specchietto sinistro. Inoltre, anche il vetro anteriore risulta lesionato pertanto è da sostituire.



FIAT PANDA TARGA: EC620ZS

Autoveicoli:	Autoveicolo
Marca e modello :	FIAT PANDA
Targa :	EC620ZS
Anno di immatricolazione:	28/05/2010
Alimentazione	
Cilindrata	
Potenza	
Km percorsi all'ultima revisione	159624
Ultima revisione	12/05/2015

Il bene mobile per cui è stata richiesta la presente perizia è un'autovettura avente data di immatricolazione 28/05/2010 pertanto risulta essere di classe "euro 4". si presenta in buono stato di manutenzione, la carrozzeria non presenta criticità evidenti, mentre gli interni sono abbastanza usurati. Per quanto concerne la verniciatura è di colore grigio, le ruote risultano gommate ed anche se non sono in perfetto stato, sono ancora idonee a percorrere alcuni km



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2 Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei mezzi sono stati utilizzati i seguenti metodi:

- Metodo comparativo o del Mercato: basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente vendita.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato, è stato considerato il prezzo di acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il valore disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo: che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Tale valore viene diminuito tenuto conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale/tecnologica, l'eventuale necessità di mantenere/ripristinare alcune attrezzature visivamente in un generale stato di non ottimale conservazione, nonché il progressivo deperimento di alcuni beni non ottimamente conservati.

Nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del costo, la sottoscritta, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- c) il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica;
- d) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- e) il deprezzamento del valore economico del bene.

Le principali cause che determinano il deprezzamento del bene sono:

- l'uso

- gli agenti fisici naturali;
- l'obsolescenza

il bene è stato valutato in termini di valore di recupero, direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Se è ancora in grado di funzionare, il bene potrà avere un valore residuo maggiore del valore di recupero.

2.3 Valutazione economica dei mezzi

La valutazione ha tenuto conto della vita utile degli automezzi, delle condizioni e dell'utilizzabilità del mezzo stesso.

Per essi è stabilito si è stabilito il seguente valore:

Trattore con targa EV090LL	€ 15000,00
Trattore stradale con targa CS339FP	€9000,00
Trattore stradale con targa CZ363AW	€1800,00
Trattore stradale con targa CZ629KM	da demolire
Semirimorchio con targa AB09261	€3600,00
Semirimorchio con targa AA12517	€4800,00
Autoveicolo con targa EC691ZS	€1200,00
Autoveicolo con targa EC620ZS	€1500,00

Ritenendo di aver assolto l'incarico, la sottoscritta rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela Agosto 2022