**STUDIO RAGANATO**
***Dott. Ing. Nunzio Raganato***

Via Liberiana, 17 - 00185 ROMA
Tel. 06/4740041 - Fax 06/47883616
Cell. 335.52.95.843
E-mail: studio.raganato@libero.it

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

## Sezione Fallimentare

**Fall. n. 61202/97 di CESARINI GIANCARLO**

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Aldo Ruggiero**

**CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Claudio Santini**

## *INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

Il sottoscritto Nunzio Raganato, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17372 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n. 17225, già incaricato di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio per la procedura in epigrafe, avendo consegnata la Relazione di CTU del 24/09/2012, **con la presente integra e completa la precedente relazione con la risposta al Quesito n.5** (*Stimare i crediti nei confronti dei sigg.*********  *e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della*********.

Roma, 13 novembre 2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**INDICE**

1 - PREMESSA ..... 2
2 - STIMA DEI CREDITI DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE ..... 2
2.1 - Crediti per locazione del Bar - Tabacchi ..... 3
2.2 - Crediti per locazione Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico ..... 4
2.3 - Crediti per locazione del Ristorante con adiacente area attrezzata ..... 4
3 - CONCLUSIONI ..... 7
ALLEGATI ..... 9

## 1 - PREMESSA

Nella precedente Relazione del 24/09/2012 depositata dal sottoscritto CTU, era stata rinviata la risposta al Quesito n. 5, a causa della mancanza di dati relativi ai contratti di locazione delle unità immobiliari affittate per attività commerciali:

Ottenuti dal Curatore i contratti di locazione e le informazioni necessarie si procede all'integrazione della Relazione di consulenza tecnica con la risposta al Quesito n.5 di seguito riportato:

**Quesito n. 5**

*Stimare i crediti nei confronti dei sigg.* *********

*e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della* *********

Le attività commerciali in oggetto sono le seguenti:

- Bar/Tabacchi al p.t. dell'edificio A, attività ceduta in gestione a ********* ********* con scrittura privata registrata il 18/07/1985;
- Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico situati nei locali al p.t. dell'edificio A, locati al sig ********* dal 01/01/2003;
- Ristorante situato al piano interrato dell'edificio A con adiacente area attrezzata al p.t., locato alla società ********* dal 01/06/1997.

## 2 - STIMA DEI CREDITI DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

Andiamo a stimare i crediti della Procedura Fallimentare nei confronti dei sigg. ********* ********* e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento delle attività commerciali di Bar/Tabacchi e di Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico, nonché nei confronti della società ********* per la



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locazione del Ristorante con adiacente area attrezzata, sulla base delle informazioni e della documentazione ricevuta dal Curatore Dott. Claudio Santini.

**2.1 - Crediti per locazione del Bar - Tabacchi**

Non è disponibile il contratto di locazione ma, come riportato alla pag. 7 dello stralcio del Verbale di inventario ricevuto dal Curatore, il canone mensile attuale per la locazione del Bar-Tabacchi è di € 2.320,00 (**Vedi Allegato n. 1 – Stralcio del Verbale di inventario**).

Calcoliamo il credito in oggetto a partire dalla data del 20/02/1998 di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo e, quindi, per i canoni riscossi dal mese di marzo del 1998 fino al mese di ottobre 2012.

Conoscendo solo l'importo attuale del canone mensile attuale individueremo i canoni precedenti ipotizzando che nel tempo siano stati applicati gli adeguamenti Istat intervenuti negli anni a partire dal 1998 fino al 2012, per arrivare all'attuale canone di € 2.320,00.

Sul totale annuo (canone moltiplicato per 12 mesi da marzo a marzo dell'anno successivo) saranno calcolati gli interessi legali. Il conteggio è riportato nella seguente tabella:

| Anno | Indici Istat a marzo | canone mensile | canone annuale | con interessi legali al 2/11/2012 |
|---|---|---|---|---|
| **1998** | 1,7 | 1.719,63 | | |
| **1999** | 1,4 | 1.743,70 | 20.635,55 | 27.796,77 |
| **2000** | 2,5 | 1.787,30 | 20.924,45 | 27.662,13 |
| **2001** | 2,8 | 1.837,34 | 21.447,56 | 27.782,24 |
| **2002** | 2,4 | 1.881,44 | 22.048,09 | 27.806,57 |
| **2003** | 2,6 | 1.930,35 | 22.577,24 | 27.796,60 |
| **2004** | 1,9 | 1.967,03 | 23.164,25 | 27.841,84 |
| **2005** | 1,6 | 1.998,50 | 23.604,37 | 27.780,72 |
| **2006** | 2,1 | 2.040,47 | 23.982,04 | 27.625,67 |
| **2007** | 1,5 | 2.071,08 | 24.485,66 | 27.593,66 |
| **2008** | 3,3 | 2.139,42 | 24.852,95 | 27.363,77 |
| **2009** | 1 | 2.160,82 | 25.673,10 | 27.496,60 |
| **2010** | 1,5 | 2.193,23 | 25.929,83 | 27.078,91 |
| **2011** | 2,5 | 2.248,06 | 26.318,77 | 27.200,27 |
| **2012** | 3,2 | 2.320,00 | 26.976,74 | 27.429,43 |
| canoni da aprile a ottobre 2012 | | | 16.240,00 | 16.240,00 |
| | | | **Totale** | **€ 402.495,18** |

Pertanto, l'ammontare dei canoni percepiti dal 1998 ad oggi, comprensivo di interessi legali, per la locazione del Bar-Tabacchi è pari a totali € 402.495,18.

Il credito del fallimento, relativo alla quota di 1/4 sui suddetti canoni riscossi per la locazione del Bar-Tabacchi, è quindi il seguente:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Credito del fallimento** = 1/4 x € 402.495,18 = **€ 100.623,80**

## 2.2 - Crediti per locazione Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico

Il canone mensile complessivo per l'affitto dei locali, come da contratto ricevuto dal Curatore, era stabilito in € 520,00 a partire dal 01/01/2003 (**Vedi Allegato n. 2 – Contratto di affitto locali per Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico**).

Partendo dal contratto di locazione e considerando che in esso è previsto per gli anni successivi al primo l'aggiornamento annuale in relazione alla variazione dell'indice Istat, calcoliamo la somma complessiva annuale da gennaio a dicembre e gli interessi legali di ogni anno dal 2003 al 02/11/2012, come riportato nella seguente tabella:

| Anno | indici Istat a dicembre | canone mensile | canone annuale | con interessi legali al 2/11/2012 |
|---|---|---|---|---|
| 2003 | 2,3 | 520,00 | 6.240,00 | 7.526,12 |
| 2004 | 1,7 | 531,96 | 6.383,52 | 7.539,21 |
| 2005 | 1,9 | 541,00 | 6.492,04 | 7.505,07 |
| 2006 | 1,7 | 551,28 | 6.615,39 | 7.482,27 |
| 2007 | 2,6 | 560,65 | 6.727,85 | 7.441,19 |
| 2008 | 2 | 575,23 | 6.902,77 | 7.427,01 |
| 2009 | 1 | 586,74 | 7.040,83 | 7.364,71 |
| 2010 | 1,9 | 592,60 | 7.111,24 | 7.367,15 |
| 2011 | 3,2 | 603,86 | 7.246,35 | 7.398,23 |
| 2012 | da gennaio a ottobre 2012 | | 6.038,63 | 6.091,75 |
| | | | **Totale** | **€ 73.142,71** |

Nulla risulta circa l'eventuale locazione dei locali nel periodo precedente all'anno 2003.

Pertanto, l'ammontare dei canoni percepiti dal 2003 ad oggi per la locazione degli immobili adibiti ad Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico, comprensivo di interessi legali, è pari a totali € 73.142,71.

Il credito del fallimento relativo alla quota di 1/4 sui canoni riscossi per l'affitto dei locali adibiti ad Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico è quindi il seguente:

**Credito del fallimento** = 1/4 x € 73.142,71 = **€ 18.285,68**

## 2.3 - Crediti per locazione del Ristorante con adiacente area attrezzata

Il contratto di locazione del 01/06/1997, stipulato tra Cesarini Giancarlo (in proprio e quale procuratore di tutti i comproprietari) e la società ********* guardava il locale adibito a Ristorante sito al piano seminterrato e dell'area attrezzata scoperta e coperta (il



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

forno e la tettoia) adiacente, oltre all'area adibita a parcheggio in uso comune con le altre unità immobiliari del complesso edilizio di Via di Casal Lumbroso n. 120 (**Vedi Allegato n. 3 – Contratto di locazione del Ristorante**).

La locazione era prevista da contratto per 12 anni con inizio dal 1° giugno 1997 e termine al 31 maggio 2009. in caso di mancata disdetta di una delle parti la locazione si sarebbe rinnovata per un periodo di 6 anni, e così di seguito. Il prezzo della locazione per il primo periodo di 12 anni era di complessive £ 742.000.000 (pari a € 383.211,02) da pagarsi in rate mensili secondo le particolari modalità indicate nel contratto (**Vedi Allegato n. 3 – Contratto di locazione del Ristorante**).

In caso di rinnovo per altri 6 anni il canone era già fissato in £ 48.000.000 all'anno da pagarsi in rate mensili anticipate di £ 4.000.000. Era inoltre previsto l'aggiornamento del canone dal secondo anno nella misura del 75% dell'indice Istat.

Il sottoscritto CTU ha svolto il calcolo dei crediti ricostruendo lo schema dei pagamenti secondo le modalità riportate in contratto e aggiornando i canoni annuali secondo gli indici ISTAT come previsto dal contratto stesso.

Dalle informazioni ricevute dal Curatore si evince che la società ********* ha pagato solo una parte dei canoni previsti dal contratto di locazione, versando complessivamente al fallimento la somma di € 80.570,91.

Dalla elaborazione dei dati risulta che, secondo il contratto di locazione, a partire dalla data del 20/02/1998 di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento di Cesarini Giancarlo (iniziando quindi dal canone dovuto per il mese di marzo 1998) fino alla scadenza del contratto di locazione il 31 maggio 2009, la somma per i canoni da riscuotere ammontava a totali **€ 349.655,82, mentre la Procedura Fallimentare ha incassato solo € 80.570,91**, **con una differenza in meno di € 269.084,91**.

Questa somma è soggetta a **rivalutazione** (€ 21.795,88) e **interessi legali** (€ 17.987,62) dal 01/05/2009 fino al 30/09/2012, per cui il credito per i canoni non versati, rivalutato e con interessi legali, è pari a **€ 308.868,41**.

Inoltre, poiché la società ********* non ha consegnato i locali ed è ancora in possesso delle chiavi, **occorre aggiungere l'indennità di occupazione dei beni locati dal 01 giugno 2009 fino alla data odierna**.

La somma per indennità di occupazione fino al mese di ottobre 2012, ammonta a **€ 97.357,17**.

Gli interessi legali per tale indennità sommano € 2.437,96 e, pertanto, **l'indennità di occupazione con interessi ammonta a totali € 99.795,13**.

Abbiamo, quindi, il seguente prospetto:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| Totale canoni dovuti da contratto da marzo 1998 (trascrizione del Fallimento) al 31 maggio 2009 (scadenza contratto 12 anni) | € 349.655,82 |
| Somme per rivalutazione e interessi legali sui canoni non pagati | € 39.783,50 |
| Indennità di occupazione da giugno 2009 a ottobre 2012 con interessi legali | € 99.795,13 |
| **Credito totale dei fratelli Cesarini o loro eredi** | **€ 489.234,45** |
| **Credito del Fallimento (quota 1/4 del totale)** | **€ 122.308,61** |
| Somme per canoni già riscosse dal Fallimento | € 80.570,91 |
| **Credito residuo a ottobre 2012 del Fallimento nei confronti della società*********** | **€ 41.737,70** |

Pertanto, a tutto il mese di ottobre 2012, per canoni di locazione e per indennità di occupazione dei locali del Ristorante con annessa area attrezzata, **il credito residuo del Fallimento verso la società********* ammonta a € 41.737,70**.

Riepiloghiamo di seguito i crediti del Fallimento nei confronti dei sigg. ********* e/o loro eredi e nei confronti della ********* per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, come in precedenza determinati:

| Descrizione | Immobile locato o occupato | Credito del Fallimento |
|---|---|---|
| Crediti del Fallimento nei confronti dei sigg.********* ********* | Bar-Tabacchi | **€ 100.623,80** |
| | Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico | **€ 18.285,68** |
| Crediti del Fallimento nei confronti della società********* ********* | Ristorante con adiacente area attrezzata | **€ 41.737,70** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 3 - CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico peritale, con la presente Integrazione alla Relazione del 24/09/2012, si riassumono di seguito tutte le risposte ai quesiti posti dal G.D.:

- Gli immobili in comproprietà pro-indiviso tra i fratelli Cesarini e la stima aggiornata degli stessi, di cui il Fallimento del sig. Cesarini Giancarlo è proprietario per 1/4, sono i seguenti:

***FABBRICATI***

| Edificio | | Part. | Sub. | Stima |
|---|---|---|---|---|
| A1 | RISTORANTE | 1164 | 5 | € 440.640,00 |
| A2 | FORNO | 3057 | 503 | € 12.000,00 |
| A3 | TETTOIA CHIUSA | 3057 | 502 | € 29.400,00 |
| A4 | BAR-TABACCHI | 1164 2789 | 1 | € 165.780,00 |
| A5 | LABORATORIO ODONTOTECNICO | 1164 | 6 | € 169.380,00 |
| A6 | AMBULATORIO ODONTOIATRICO | 1164 | 8 | € 62.640,00 |
| A7 | AMBULATORIO ODONTOIATRICO | 1164 | 7 | € 81.900,00 |
| A8 | APP. P1° TERRAZZO E SOTTOTETTO | 1164 | 4 | € 344.420,00 |
| B1 | APPARTAMENTO PT | 27 | 1 e 6 | € 188.440,00 |
| B2 | APPARTAMENTO P.1° | 27 | 2 | € 194.180,00 |
| C1 | APPARTAMENTO FINITO | 1163 | 502 | € 289.510,00 |
| C2 | APP. FINITO CON GARAGE (C3) di 51 mq | 1063 | 7 e 501 | € 351.560,00 |
| C3 | GARAGE | 1163 | 505 | |
| C4 | GARAGE CON DEPOSITO | 3056 | 501 | € 40.800,00 |
| C5 | APP. DA COMPLETARE | 1063 | 504 | € 128.450,00 |
| C6 | APP. DA COMPLETARE | 1063 | 503 | € 128.450,00 |
| D | FABBRICATO IN ROVINA (ora a destinazione residenziale) | 1165 | | € 42.500,00 |
| E | MAGAZZINO | 3052 | | valore trascurabile, vedi valore del terreno |
| F | ABITAZIONE DA COMPLETARE | 3049 | 501 | € 46.340,00 |
| G1 | DEPOSITO INTERRATO | 3057 | 501 | € 66.000,00 |
| G2 | MONOLOCALI IN LEGNO | 3057 | | € 76.000,00 |

***SUB-TOTALE FABBRICATI € 2.858.390,00***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| TERRENI / DESTINAZIONE | PART. | SUP. MQ | STIMA |
|---|---|---|---|
| PARCHEGGIO PUBBLICO | 3045 | 1.450,00 | € 21.750,00 |
| TERRENI AGRICOLI | 2882<br>3050<br>3054 | 2.012,00 | € 20.120,00 |
| TERRENI EDIFICABILI (Comprensorio "F") | 3048<br>3051<br>3052<br>3053 | 3.431,00 | € 540.400,00 |

***SUB-TOTALE TERRENI € 582.270,00***

Pertanto abbiamo:

**STIMA TOTALE IMMOBILI = € 3.440.660,00**

**VALORE QUOTA 1/4 DEL FALLIMENTO = € 860.165,00**

- Per le unità immobiliari del compendio oggetto di stima sono state presentate istanze di condono, ma nessuna di esse ad oggi ha concluso l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Inoltre, sono presenti alcune opere abusive, realizzate in assenza di titolo abilitativo e per le quali non è stata presentata alcuna istanza di condono, che sono state anche oggetto di accertamento da parte della Polizia Municipale del Municipio XVI, come meglio specificato nella Relazione e come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto CTU con l'accesso agli atti presso il Municipio XVI e allegata alla Relazione del 24/09/2012 (Vedi Allegato 4).

- I crediti della procedura fallimentare nei confronti della sig.ra ********* per indennità di occupazione riscosse relative agli chalet in comproprietà pro-indiviso ammontano, per la quota di 1/4 del fallimento, a **€ 16.258,50** (compresi interessi legali).

- L'indennità di occupazione per l'immobile occupato dalla sig.ra ********* dal decesso del sig. Cesarini Giancarlo ad oggi ammonta per la quota di 1/4 del fallimento, a **€ 8.824,00** (compresi interessi legali).

- I crediti del Fallimento nei confronti dei sigg. ********* ********* e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento delle attività commerciali di Bar/Tabacchi e di Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico, nonché nei confronti della società ********* per la locazione del Ristorante con



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adiacente area attrezzata, compresi interessi legali, sono specificati nella tabella seguente:

| Descrizione | Immobile locato o occupato | Credito del Fallimento |
|---|---|---|
| Crediti del Fallimento nei confronti dei sigg. ********* ********* | Bar-Tabacchi | € 100.623,80 |
| | Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico | € 18.285,68 |
| Crediti del Fallimento nei confronti della società ********* ********* | Ristorante con adiacente area attrezzata | € 41.737,70 |

Tanto dovevo in ottemperanza del mandato affidatomi.

Roma, 13 novembre 2012

*Dott. Ing. Nunzio Raganato*

**ALLEGATI**

Allegato n. 1 – Stralcio del Verbale di inventario

Allegato n. 2 – Contratto di affitto locali per Ambulatorio Odontoiatrico e Lab. Odontotecnico

Allegato n. 3 – Contratto di locazione del Ristorante



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009