

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. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l.*).

Roma, 13 novembre 2012

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. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi per le unità immobiliari locate per lo svolgimento di attività commerciali, ivi compreso quello nei confronti della Terza Luna s.r.l..

Le attività commerciali in oggetto sono le seguenti:

- Bar/Tabacchi al p.t. dell'edificio A, attività ceduta in gestione a Cruciani Bruno e Cimino Marina 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. Franzin Giancarlo dal 01/01/2003;
- Ristorante situato al piano interrato dell'edificio A con adiacente area attrezzata al p.t., locato alla società "La Terza Luna srl" dal 01/06/1997.

2 - STIMA DEI CREDITI DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

Andiamo a stimare i crediti della Procedura Fallimentare nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario 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 "La Terza Luna srl" per la

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:

$$\text{Credito del fallimento} = 1/4 \times € 402.495,18 = € 100.623,80$$

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:

$$\text{Credito del fallimento} = 1/4 \times € 73.142,71 = € 18.285,68$$

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 La Terza Luna srl, riguardava il locale adibito a Ristorante sito al piano seminterrato e dell'area attrezzata scoperta e coperta (il

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 "La Terza Luna srl" 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 La Terza Luna 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:

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 La Terza Luna srl	€ 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 La Terza Luna srl ammonta a € 41.737,70.**

Riepiloghiamo di seguito i crediti del Fallimento nei confronti dei sigg. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi e nei confronti della Terza Luna s.r.l 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. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi	Bar-Tabacchi	€ 100.623,80
	Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico	€ 18.285,68
Crediti del Fallimento nei confronti della società La Terza Luna srl	Ristorante con adiacente area attrezzata	€ 41.737,70

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

TERRENI / DESTINAZIONE	PART.	SUP. MQ	STIMA
PARCHEGGIO PUBBLICO	3045	1.450,00	€ 21.750,00
TERRENI AGRICOLI	2882 3050 3054	2.012,00	€ 20.120,00
TERRENI EDIFICABILI (Comprensorio "F")	3048 3051 3052 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 Carassai Anna per indennità di occupazione rimosse 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 Carassai Anna 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. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario 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 "La Terza Luna srl" per la locazione del Ristorante con

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. Cesarini Franco, Cesarini Alfredo, Cesarini Mario e/o loro eredi	Bar-Tabacchi	€ 100.623,80
	Ambulatorio Odontoiatrico e Laboratorio Odontotecnico	€ 18.285,68
Crediti del Fallimento nei confronti della società La Terza Luna srl	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