

**P.to Edile\_Geometra  
Giovanni Salonia**

*via Ragusa n.17 - 95041, Caltagirone*  
[gio.salonia@gmail.com](mailto:gio.salonia@gmail.com)  
[giovanni.salonia@pec.perind.it](mailto:giovanni.salonia@pec.perind.it)  
cell: 388/4896728

----- **FALLIMENTO N.6/2009** -----

**G.D. Dott. P. Criscione**

**Curatore del fallimento avv.to G.nni Magnano**

**Oggetto:** *Relazione tecnica riguardante la stima dei beni mobili acquisiti al fallimento indicato inerenti all'attività fallita del tipo bar-caffè denominata "Bar-Sicilia".*

Caltagirone, li Gennaio 2021

**Il Consulente**

**P.to Edile\_Geom. Giovanni Salonia**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

FALLIMENTO 6/2009

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2020 il giorno 09 del mese di  
Novembre, il sottoscritto CTU Giovanni  
Salonia nella qualità giusta nomina del  
curatore del fallimento avuto da Giovanni  
Mazzano, Dopo aver preso contatti  
telefonici con il sig.

si è presentato a Niscemi in via E. Stedino,  
sede dell'attività fallita e luogo ove  
sono collocati i beni mobili oggetto di  
perizia di stima come da mandato  
dallo scrivente accettato.

Il sopralluogo ha inizio alle ore 9.30,  
il signor ha concesso l'accesso  
al locale ove sono collocati i beni mobili,  
si sono presi appunti in separato foglio ed  
eseguito un rilievo fotografico. Si sono  
acquisite tutte le informazioni utili allo  
scrivente per la redazione della consulenza  
di stima.

Il

si dichiara che  
tutti i beni mancanti rispetto all'inventario  
redatto a suo tempo, sono stati ritirati  
dalle varie ditte in quanto in comodato  
d'uso, essi in parte sostituite a sue spese  
con altri macchinari o arredi usati per  
mantenere in essere e la funzionalità dell'  
attività. Inoltre dichiara che recentemente  
nel locale sono stati eseguiti lavori di  
manutenzione straordinaria che hanno  
interessato sia la parte impiantistica che  
la parte muraria del locale, di € 5000,00 circa.

Il presente verbale si chiude alle  
ore 10.30



Perito Edile\_Geometra  
**GIOVANNI SALONIA**  
 via Ragusa n.17 – Caltagirone (CT)  
 cell. 388/4896728 e-mail: [gio.salonia@gmail.com](mailto:gio.salonia@gmail.com)

## **ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**FALLIMENTO N°06/2009**

G.D. Dott. P. Criscione

Curatore del fallimento avv.to G.nni Magnano

Il sottoscritto Perito Edile\_Geometra Giovanni Salonia, con studio a Caltagirone, via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nella procedura di fallimento indicata in epigrafe, ha ricevuto l'incarico dal curatore dello stesso avv.to Giovanni Magnano

Accettato l'incarico, si sono eseguiti i necessari accertamenti, rilievi fotografici in occasione del sopralluogo del 09/11/2020, acquisendo la documentazione e le informazioni necessarie al fine della redazione della presente consulenza.

## **RELAZIONE**

### **1. PREMESSA**

Nella procedura di fallimento n°6/2009 d \_\_\_\_\_ la cui attività denominata "BAR SICILIA" fu dichiarata fallita in data 07/05/2009, veniva eseguito un verbale di inventario in data 11/05/2009, presso la sede dell'attività fallita precisamente in Niscemi in via E Medici n.10. In quell'occasione veniva individuata e descritta l'attività come di seguito brevemente riportato: *"il locale si trova in buono stato e l'attività alla stato attuale è in esercizio. ... il locale è composto da*

---

Fallimento n°06/2009 – Tribunale di Caltagirone

p.to Edile Geom. Giovanni Salonia

4 vani, ingresso, saletta, sgabuzzino e sala giochi. ... all'ingresso a destra si trova un bancone frigo con all'interno generi alimentari deperibili, banco di servizio in cui sono appoggiate registratore di cassa e macchina per il caffè, banco gelati. A sinistra di rinviene un divano e altro banco gelati;

nella saletta centrale si rinvencono tre macchine videogioco con due sedie. Nello sgabuzzino si rinveniva, un formo smeg, un congelatore ... un lavabo, due frigovetrine ... nella sala giochi venivano rinvenuti un biliardino, 3 tavoli in marmo, dieci sedie di plastica, televisore e servizi igienici. La debitrice fallita dichiarava che il locale sede dell'attività non è di sua proprietà ... che trovasi in regime di separazione dei beni ed è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in Niscemi oggetto di esecuzione immobiliare n.57/2005"

Per l'appezzamento sopradescritto è stata eseguita una perizia di stima redatta in data 02/08/2006.

L'attività fallita veniva concessa in

notaio Filippo Ferrara del

29/06/2009 regto a Gela il 02/07/2009 al n.108. Ad oggi conduttore della stessa attività.

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono state condotte dallo scrivente eseguendo un sopralluogo presso la sede dell'attività fallita, precisamente in Niscemi in via E. Medi n.10. Su preventivo appuntamento telefonico con il signor XXXXXXXXXX lo scrivente si è presentato il giorno e all'ora prestabilita, esattamente lunedì 09 Novembre 2020,

con inizio alle ore 9.30, si è visionato tutto il locale sede dell'attività, prendendo nota dei macchinari e arredi in esso trovati, confrontandoli con il verbale di sopralluogo e la stesura dell'inventario del 2006. Si sono accertate anche le condizioni generali di manutenzione del locale, prendendo nota di alcune considerazioni fatte dal conduttore dello stesso le quali sono state trascritte nel verbale di sopralluogo e delle quali lo scrivente, descriverà nel proseguo della relazione. Il sopralluogo terminava alle ore 10.30.

### **3. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI FACENTI PARTE DELL'ATTIVITÀ FALLITA**

L'attività di cui alla procedura fallimentare è costituita da un Barcaffè denominato "BAR SICILIA", con sede nel comune di Niscemi in via Enrico Medi n.10, la detta attività viene condotta dal [REDACTED], al quale è stata concessa in affitto come in precedenza specificato. In occasione del sopralluogo l'attività era chiusa, causa la nota emergenza sanitaria del covid-19. Si fa presente che il locale commerciale non è di proprietà della debitrice fallita, da una prima analisi visiva si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, a tal proposito il conduttore dichiara che recentemente si sono resi necessari alcuni lavori di manutenzione straordinaria, che hanno coinvolto la parte impiantistica del locale, nonché alcune parti murarie, dichiarando di aver sostenuto a suo





carico una spesa di circa € 5.000,00.

Il locale è composto da tre vani più accessori (servizi igienici), al primo vano definito d'ingresso, trova spazio un banco frigo principale attualmente non funzionante e completamente vuoto, un bancone in vetro per alimenti con dentro bottiglie e lattine di bevande varie, un bancone frigo di servizio (da dichiarazione resa riparato dallo stesso conduttore) posto dietro il bancone principale; una macchina da caffè in comodato d'uso, appoggiata ad un piccolo banco frigo.

Ancora trovano sono ubicati un bancone gelati con espositore in vetro vuoto, una piccola macchina da caffè, una macchina affettatrice, un banco con sportelli e cassetti bianco, mensole e altri ripiani con collocate sopra bevande in vetro di diverso genere, infine sono stati rinvenuti accessori vari inerenti all'attività svolta, nonché

il registratore di cassa. Non si sono rinvenuti rispetto al primo inventario redatto dal curatore nel 2006: un banco gelati, un forno smeg, un frigo-vetrina; essi essendo in comodato d'uso sono stati ritirati dalle ditte appaltanti, come dichiarato dal conduttore. Nella seconda sala sono stati rinvenuti quattro macchine video gioco con altrettante sedie, tre tavolini. Nella terza sala si sono rinvenuti soltanto tre tavoli grandi, mentre il bigliardino (inventariato nel 2006) non è stato rinvenuto. Per il resto all'interno del locale vi sono: due televisori e circa trenta di sedie in plastica.

Il tutto come visualizzato nell'elaborato grafico allegato redatto dallo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
scrivente.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Nello stimare i beni mobili descritti sopra per facilitarne la futura vendita essi verranno stimati come un unico lotto vendibile.

Nel ricercare il più probabile valore di mercato dei beni mobili facenti parte dell'attività, si sono condotte indagini presso alcuni fornitori specializzati e esperti di settore, comparandoli con prodotti e macchinari simili sia nuovi che usati.

Nella valutazione è utile considerare che alcuni dei beni mobili rinvenuti sono in comodato d'uso e in affetti non di appartengono all'attività, fermo restando la vetusta dei beni ritrovati e considerando come unica parte non pienamente funzionante il banco frigo principale il resto è da considerarsi come in buono stato di conservazione generale.

Concludendo dalle ricerche di mercato eseguite e dalle considerazioni espresse lo scrivente ritiene che la miglior stima nel caso in esame è quella da considerarsi a corpo per l'intero lotto. Per cui esso viene stimato a **€ 7.000,00** eventuale IVA se dovuta esclusa (valore a base asta)

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Caltagirone li, Gennaio 2021

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Il Consulente

Giovanni Salonia

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE GIUDIZIARIE  
FALLIMENTO N°06/2009

ASTE GIUDIZIARIE

G.D. Dott. P. Criscione

Curatore del fallimento avv.to G. nni Magnano

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**RILIEVO FOTOGRAFICO allegato alla consulenza tecnica d'Ufficio.-**



**FOTO N°1**

Foto aerea dell'ubicazione dell'immobile oggetto di Fallimento

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Bancone-frigo principale

Bancone in vetro

**FOTO N°2**

Foto panoramica vano d'ingresso del locale



Bancone-frigo principale

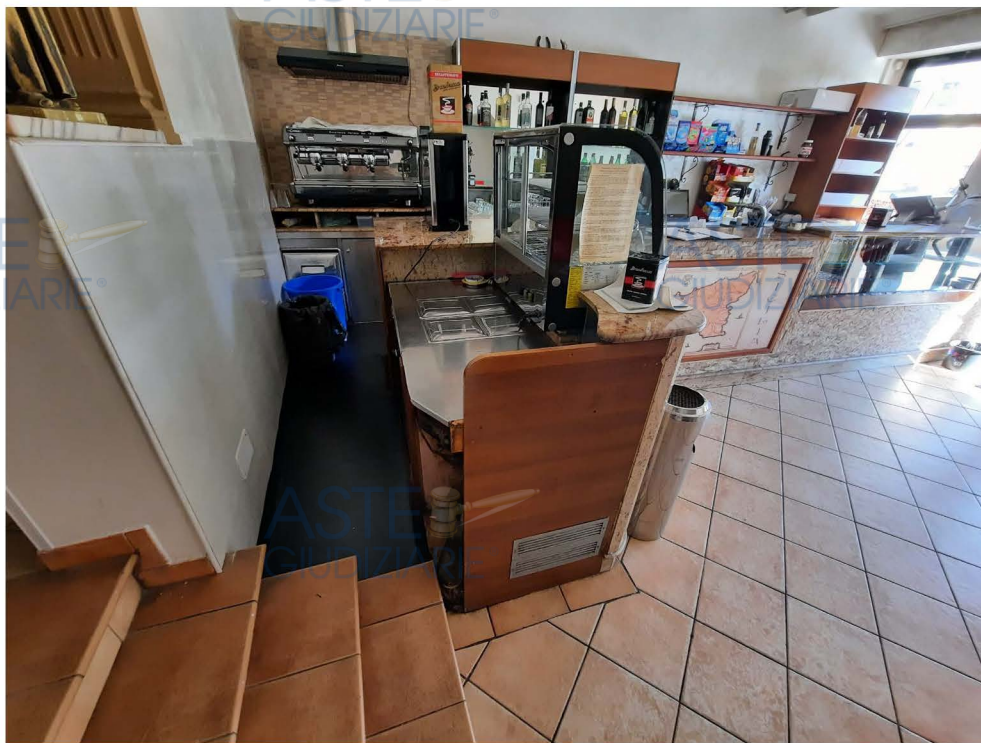
**FOTO N°3**

Foto panoramica vano d'ingresso del locale



**FOTO N°4**

Foto panoramica vano d'ingresso del locale



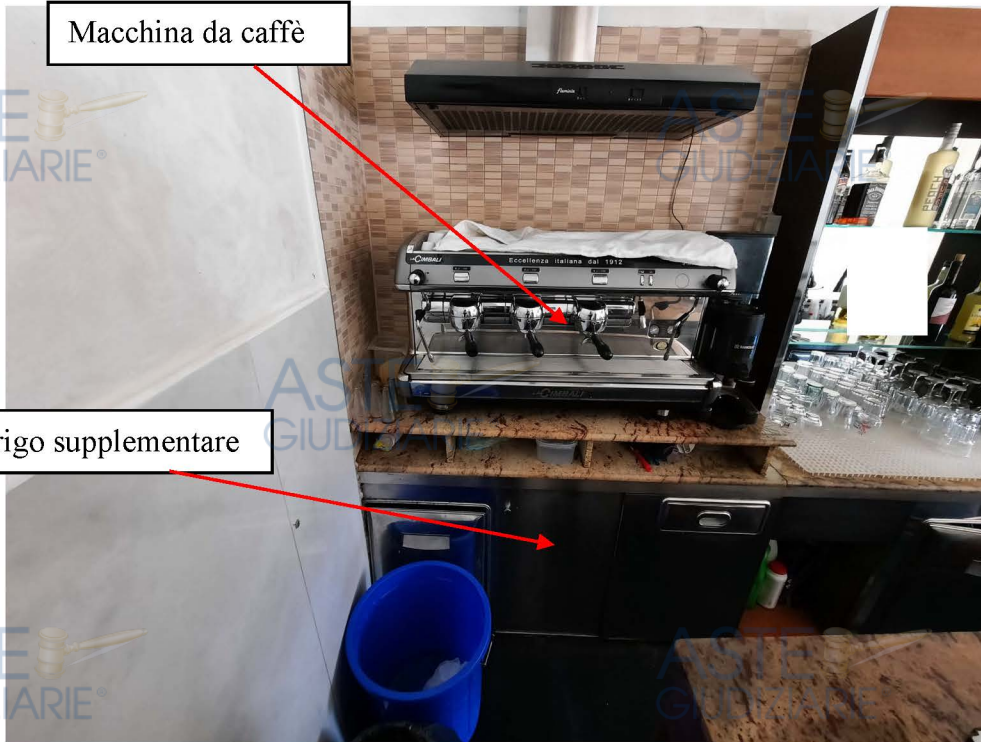
**FOTO N°5**

Foto panoramica vano d'ingresso del locale



Macchina da caffè

Banco frigo supplementare



**FOTO N°6**

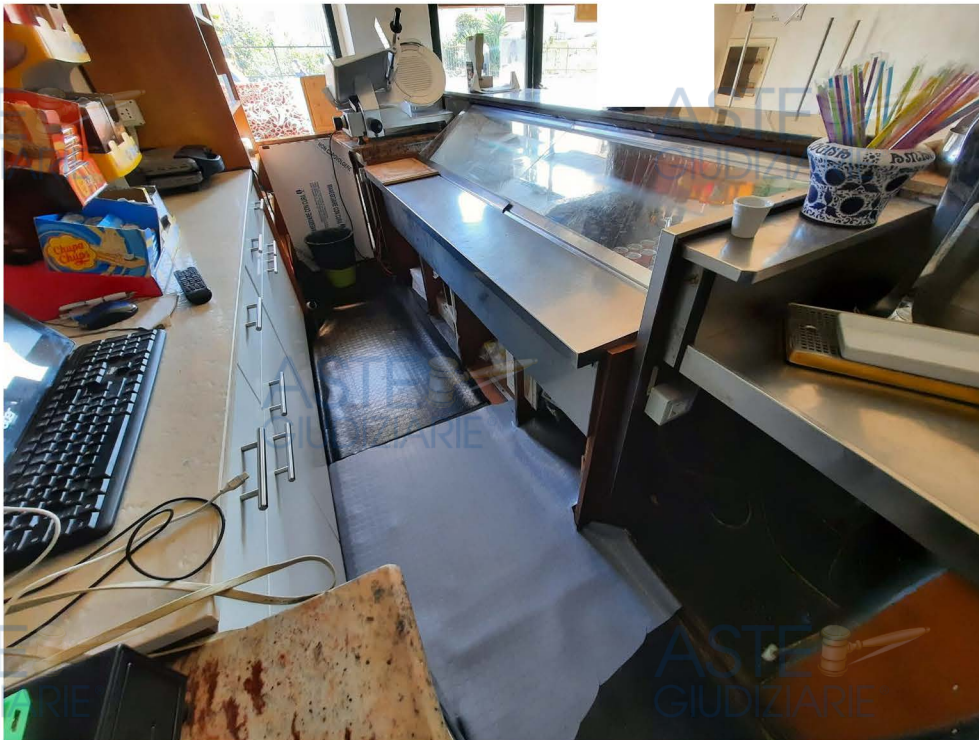
Foto panoramica vano d'ingresso del locale

Bancone frigo di servizio



**FOTO N°7**

Foto panoramica del retro bancone principale

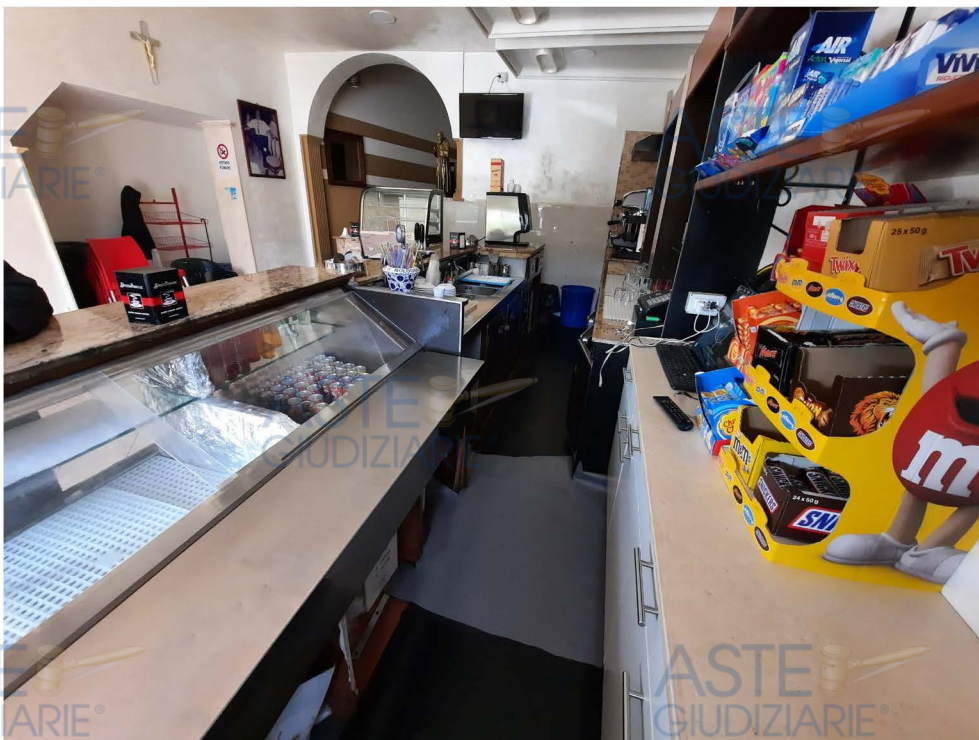


**FOTO N°8**

Foto panoramica del retro bancone principale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO N°9**

Foto panoramica del retro bancone principale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**FOTO N°10**

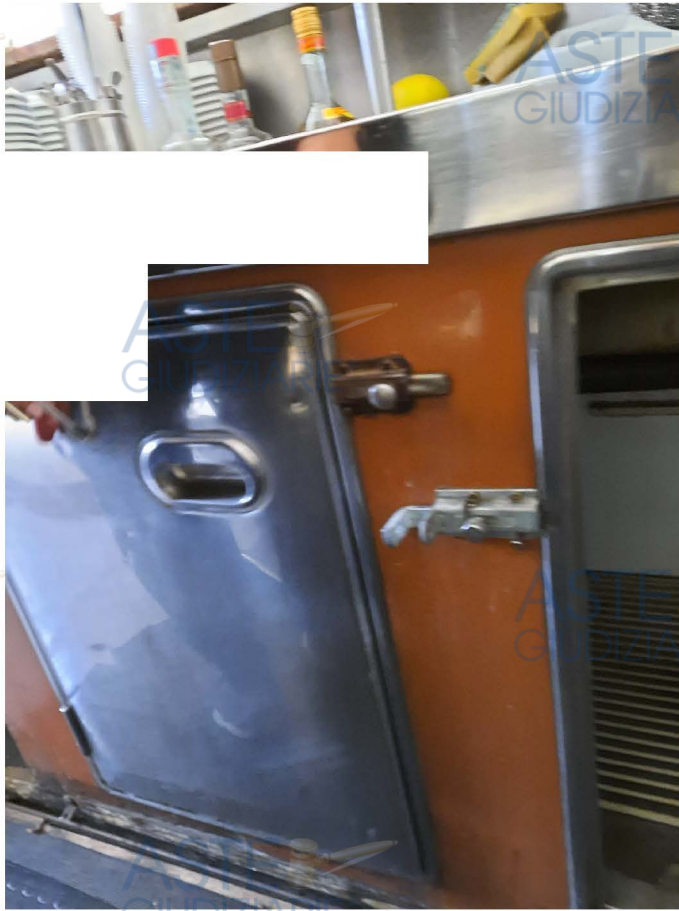
Foto dettaglio bancone frigo principale



**FOTO N°11**

Foto dettaglio bancone frigo principale





**FOTO N°12**

Foto dettaglio bancone frigo principale



**FOTO N°13**

Foto dettaglio macchine da gioco ubicate nella seconda saletta del locale



**FOTO N°14**

Foto panoramica macchine da gioco ubicate nella seconda saletta del locale



**FOTO N°15**

Foto panoramica seconda saletta del locale





**FOTO N°16**

Foto dettaglio tv ubicata nella seconda saletta del locale



**FOTO N17**

Foto panoramica terza sala del locale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

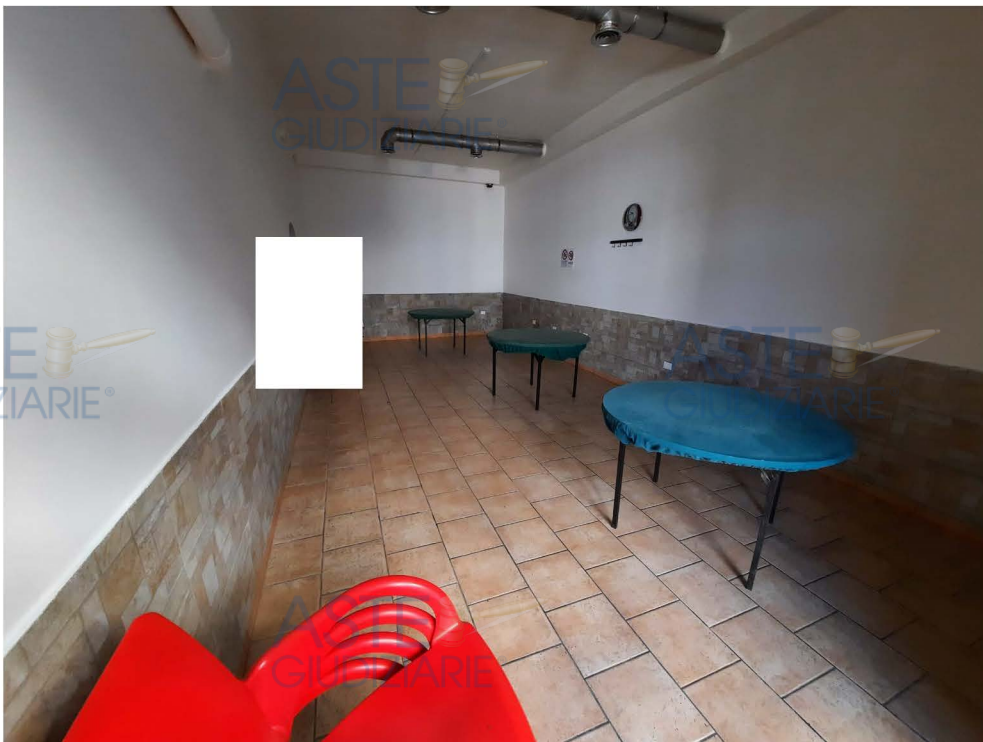
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FOTO N°18**

Foto panoramica terza sala del locale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FOTO N°19**

Foto panoramica terza sala del locale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Caltagirone li, Gennaio 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Consulente  
Giovanni Salonia

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**FOTO N°14**

Foto panoramica macchine da gioco ubicate nella seconda saletta del locale



**FOTO N°15**

Foto panoramica seconda saletta del locale