

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 129/2018

**Giudice Delegato
Dott.ssa Gabriella Giammona**

**Curatore Fallimentare
Avv. Virginia Conti**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

**LOTTO UNICO
Via del Melograno n. 25**

Consulente: ing. Alessandro Benigno

INDICE

- 1 PREMESSA**
- 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI , SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
 - 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI
 - 2.2 SOPRALLUOGO
 - 2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 3 DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 3.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 3.2 ACCESSI E CONFINI
 - 3.3 PERTINENZE ED ACCESSORI
 - 3.4 DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - 3.5 DESCRIZIONE
 - 3.6 STATO DI CONSERVAZIONE
 - 3.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA
 - 3.8 STATO DI POSSESSO
 - 3.9 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 3.10 STORIA DEL DOMINIO
 - 3.11 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA
 - 3.12 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO
 - 3.13 SUPERFICIE
 - 3.14 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ
 - 3.15 STIMA
- 4 SCHEDA RIASSUNTIVA**
- 5 INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

Con istanza del 21/02/2020 l'Avv. Virginia Conti, Curatore del Fallimento n. 129/2018 in testa alla Società di Fatto costituita tra [REDACTED] [REDACTED], ha richiesto al Giudice Delegato, Dott.ssa Gabriella Giammona, la nomina dello scrivente nella qualità di ausiliario estimatore dei beni posti in testa all'attivo fallimentare. In data 26/02/2020 il Giudice Delegato ha autorizzato la predetta nomina (all.1) e con PEC del 28/02/2020 il Curatore Fallimentare ha comunicato allo scrivente l'avvenuta nomina, nonché ha inviato alcune visure ipocatastali già agli atti.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Sulla scorta della documentazione trasmessa dal Curatore Fallimentare, nonché a seguito di colloqui con il predetto Curatore, il bene oggetto della presente relazione di stima è:

abitazione (villa) sita in Palermo in via del Melograno nn. 19 - 21 (in realtà il numero civico per l'accesso principale è il 25), composta da piano seminterrato, rialzato e primo, ed identificata al N.C.E.U. di Palermo al foglio 4, particella 2068, categoria A/2, classe 6, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 358 mq, rendita catastale € 976,10.

Il suddetto bene risulta catastalmente intestato al [REDACTED] in qualità di nudo proprietario ed [REDACTED] in qualità di usufruttuari per la quota di ½ ciascuno con reciproco diritto di accrescimento.

Il sottoscritto ha acquisito preliminarmente, presso l'ufficio del N.C.E.U. provinciale di Palermo, l'estratto di mappa, la visura storica dell'immobile in oggetto, nonché la relativa planimetria catastale (all. 2).

2.2 SOPRALLUOGO

Si premette che l'emergenza sanitaria ed epidemiologica, legata al contenimento e gestione del COVID-19, non ha consentito di effettuare alcun sopralluogo prima del 15/05/2020.

In particolare, a seguito di contatti telefonici con il lo scrivente nella predetta data del 15/05/2020 si è recato con l'ing. Claudio Pollaci, nella qualità di proprio collaboratore, presso l'immobile da stimare. In tale occasione lo scrivente ha preso visione del bene, prendendo appunti in fogli separati, procedendo al rilievo planimetrico dello stesso e confrontandolo con la planimetria catastale già acquisita. E' stato infine redatto apposito verbale (all. 3) e sono stati effettuati rilievi fotografici dell'esterno e dell'interno dell'immobile (all. 4). Il sig. Collica, su richiesta dello scrivente, ha fornito in visione documentazione inerente l'atto di acquisto dell'immobile ed il titolo abilitativo relativo alla abitabilità dello stesso.

2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

E' costituito un unico lotto per la vendita.

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

3.1 TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è formato dalla quota di 1/1 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto del bene oggetto della presente relazione di stima. L'immobile è identificato catastalmente come abitazione di tipo civile (sebbene sia in realtà porzione di villa bifamiliare) posta al piano seminterrato, rialzato e primo di un fabbricato ubicato in Palermo in via del Melograno nn. 19 e 21 (in realtà il numero civico per l'accesso principale è il 25). L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

FOGLIO: 4 PARTICELLA: 2068 SUB.: - ZONA CENS.: 5
CATEGORIA: A/2 CLASSE: 6 CONSIST.: 13,5 vani SUP. CAT.: 358 mq

RENDITA: € 976,10

e risulta catastalmente intestato al in qualità di nudo proprietario ed in qualità di usufruttuari per la quota di ½ ciascuno con reciproco diritto di accrescimento.

Si rileva che la visura catastale storica dell'immobile indica che la particella terreni correlata all'immobile è la 565 in luogo della 2068. Dalla consultazione dell'estratto di mappa risulta che l'immobile non è inserito ed inoltre, in funzione delle misurazioni eseguite nel corso del sopralluogo, risulta che porzione dello stesso ricade anche all'interno della particella 348.

3.2 ACCESSI E CONFINI

Il fabbricato presenta doppio accesso pedonale e carrabile da strada urbana pubblica; nello specifico vi è accessibilità dal via del Melograno e l'ingresso principale è ubicato al civico n. 25. L'immobile confina ad nord-est con la predetta strada pubblica, a nord-ovest con una piccola insenatura facente parte sempre della predetta strada e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

3.3 PERTINENZE E ACCESSORI

Pertinenze esclusive dell'immobile sono a piano seminterrato una veranda di 13,85 mq adibita a cucina; a piano rialzato una veranda di 15,60 mq, oltre due portici di cui uno sul prospetto principale di 37,50 mq ed uno sul retrospetto di 22,80 (oggi di fatto parzialmente annesso alla cucina (annessione pari a 15,60 mq), ed ancora due balconi, uno sul prospetto principale di 19,00 mq ed uno sul retrospetto di 12,70 mq, di cui 9,00 mq oggi annessi alla cucina; a primo piano un terrazzo scoperto di 51,80 mq e due balconi coperti di cui uno sul prospetto principale di 4,40 mq ed uno sul retrospetto di 12,20 mq. Sono altresì presenti

due locali tecnici posti al di sotto del piano seminterrato di 13,50 mq e 4,00 mq oltre al terreno circostante (in parte pavimentato) per circa 520,00 mq.

3.4 DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile è del tipo indipendente e pertanto non gode di dotazioni condominiali.

3.5 DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Palermo in via del Melograno n. 25. L'immobile presenta accesso pedonale e carrabile; l'accesso pedonale avviene mediante un cancelletto in ferro dotato di apertura tramite citofono, mentre l'accesso carrabile avviene tramite cancello in ferro. Sono inoltre presenti altri due accessi (un cancelletto pedonale ed un cancello carrabile) con caratteristiche similari ai precedenti posti a nord-ovest, laddove è presente una piccola insenatura facente parte sempre della strada. Oltrepassati i predetti cancelli ci si immette nell'unità immobiliare. Questa si compone di una costruzione adibita ad appartamento e del terreno di pertinenza che circonda la costruzione stessa.

L'appartamento si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco per esterni e tinteggiatura. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con manto di tegole.

Accedendo all'immobile ci si ritrova in un giardino, parzialmente pavimentato con mattoni, che circonda su tre lati l'unità immobiliare. A tal proposito si rileva che il quarto lato presenta facciata in aderenza con l'unità immobiliare adiacente (tipologia villa bifamiliare). L'ingresso principale all'immobile avviene mediante una porta posta al di sotto del portico ubicato in corrispondenza della facciata principale. Il portico è accessibile tramite una breve scala che permette di colmare il dislivello tra il piano campagna ed il piano di calpestio dell'appartamento (circa 1,20 metri). Oltrepassando la porta di ingresso all'appartamento (porta in legno non blindata) si accede ad un ampio vano che funge da salone dell'unità immobiliare. Questo

presenta piano di calpestio a due quote differenti per la presenza di gradini posti sulla destra rispetto alla porta di ingresso. Dal salone è possibile accedere mediante una porta posta a sinistra ad una prima camera, mediante una porta posta a destra ad una veranda adibita a ripostiglio/locale di sgombero (verandato), mediante una porta posta frontalmente ad un breve corridoio che conduce all'unico servizio igienico del piano ed alla cucina. Dal salone è inoltre possibile accedere al primo piano tramite una scala in conglomerato cementizio armato rivestita in marmo e dotata di ringhiera metallica e corrimano in legno. In merito alla cucina si rileva che si è riscontrato un ampliamento del vano in una porzione del portico – balcone posto in corrispondenza del retrospetto, mediante la demolizione della parete perimetrale e la realizzazione di tompagni in muratura. Si rileva inoltre che in adiacenza alla cucina è stato realizzato anche un ripostiglio, anch'esso in una porzione dello stesso portico – balcone. Il piano rialzato presenta pavimentazione in mattoni di cotto e le pareti sono rifinite con intonaco civile ed idropittura, a meno del servizio igienico che presenta pavimentazione e rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo e sono dotati di persiane, anch'esse in legno. La veranda è realizzata con profili di alluminio, pannellatura e vetrocamera.

Il primo piano dell'unità immobiliare, adibito a zona notte, si compone di tre camere da letto e di due servizi igienici. In particolare salendo la predetta scala ci si ritrova in un piccolo disimpegno. Da questo è possibile accedere mediante la porta posta sulla sinistra alla camera da letto principale, dotata di accesso indipendente, ad un servizio igienico. Mediante la porta posta sulla destra si accede alla seconda camera da letto, mentre mediante le due porte poste frontalmente, si accede alla terza camera da letto ed al secondo servizio igienico. Si rileva inoltre che la camera da letto principale presenta affaccio su un balcone coperto prospiciente il retrospetto, mentre le altre due camere da letto presentano affaccio su un balcone coperto posto in corrispondenza del prospetto principale e da cui è possibile

accedere ad una terrazza. Il piano presenta pavimentazione in mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile ed idropittura, a meno dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo e sono dotati di persiane, anch'esse in legno.

Il piano seminterrato non è accessibile dal piano rialzato e, sebbene vi sia la predisposizione per il completamento della scala che conduce al primo piano, presenta accesso indipendente posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio. Oltrepassando una porta di ingresso in legno ci si immette in un ampio vano adibito a soggiorno-salone (con un pilastro al centro) e da questo, mediante le porte poste frontalmente rispetto all'ingresso, a due camere ed ad un servizio igienico. Dal soggiorno-salone è inoltre possibile accedere, mediante la prima porta posta sulla destra ad un breve corridoio che conduce ad una veranda adibita a cucina, mentre mediante la seconda porta posta sulla destra ad un piccolo disimpegno. Quest'ultimo conduce a due camere ed ad un servizio igienico. Si rileva infine che la camera da letto posta in corrispondenza del prospetto principale permette inoltre l'accesso ad una piccola lavanderia. Il piano presenta pavimentazione in mattoni di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile ed idropittura, a meno dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo e sono dotati di persiane, anch'esse in legno. La veranda è realizzata con profili di alluminio e vetrocamera.

Complessivamente l'immobile è dotato di impianto elettrico verosimilmente a norma, sebbene privo di certificazione, impianto idrico a collettore con produzione di acqua calda a mezzo scaldacqua elettrico ed impianto citofonico con apri-porta. E' altresì presente la predisposizione per approvvigionamento di gas metano.

3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'immobile si trova in normale stato di conservazione, sebbene siano presenti alcune lesioni con distacco del copri ferro dei pilastri al piano seminterrato. Sono inoltre presenti infiltrazioni di umidità al medesimo piano seminterrato, nonché distacchi di intonaco in corrispondenza del soffitto del portico.

3.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in prossimità della località balneare di Mondello, che dista circa 10 km dal centro storico di Palermo ed occupa un territorio che si estende tra la Riserva Naturale di Monte Pellegrino e la Riserva Naturale di Capo Gallo.

L'accessibilità alla zona è agevole in quanto risulta ben collegata al centro della città ed è raggiungibile o attraversando il Parco della Favorita o tramite collegamenti secondari direttamente da quartieri periferici della città. La zona risulta dotata di servizi quali trasporti pubblici, ed è principalmente adibita a edilizia residenziale. L'immobile ricade in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare.

In generale in tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), ed in particolare nelle zone B1 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, commi 1, 2 e 3, delle predette N.T.A. nonché quelli di cui all'art. 8 delle stesse (all. 5).

3.8 STATO DI POSSESSO

Sebbene l'immobile risulti catastalmente intestato al [redacted] in qualità di nudo proprietario ed [redacted] in qualità di usufruttuari per la quota di ½ ciascuno con reciproco diritto di accrescimento, risulta che lo stesso è abitato al piano seminterrato dal [redacted], mentre al piano terra e primo dal fratello dello stesso.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipocatastali fornite allo scrivente dal Curatore Fallimentare, nonché dall'atto di acquisto fornito dal [redacted] si rileva che l'immobile è pervenuto al [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 ed ai [redacted] [redacted] per il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita al rogito del notaio [redacted] del 09/05/1989 (rep. n. 17898), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 30/05/1989 ai nn. 21510/16129 e successivo atto di rettifica al rogito del notaio [redacted] del 28/02/2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 04/03/2005 ai nn. 11239/6726 (rettifica per errata identificazione della particella catastale e dei numeri civici).

3.9 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che l'immobile è ubicato in zona territoriale omogenea B1 ed è soggetto alle prescrizioni previste nelle N.T.A. al P.R.G. Le zone "B" comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq. In particolare le zone B1 sono aree caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare. In generale in tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), ed in particolare nelle zone B1 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, commi 1, 2 e 3, delle predette N.T.A. nonché quelli di cui all'art. 8 delle stesse.

Dalla consultazione del P.R.G. risulta altresì che la zona in cui è ubicato l'immobile è caratterizzata *"da cave storiche a fossa"; cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche"*, nonché

presenza di "falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità". In tali aree "le successive fasi attuative, regolate da piani attuativi sono subordinate a specifici studi di carattere geognostico e/o idrologico e idrogeologico".

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

3.10 STORIA DEL DOMINIO

Fermo restando che si rimanda alla relazione notarile già richiesta dal Curatore Fallimentare, dalla visure ipocatastali in atti, nonché dalla visione della documentazione fornita dal risulta che per l'immobile in oggetto sono presenti le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONI: 2

- 1) Costituzione diritto di servitù di posa contatore ed acquedotto trascritto il 04/03/2005 ai nn. 11240/6727;
- 2) Sentenza di fallimento trascritta il 28/10/2019 ai nn. 47018/36185;

3.11 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea B1, ovvero aree caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare. In generale in tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), ed in particolare nelle zone B1 sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7, commi 1, 2 e 3, delle predette N.T.A. nonché quelli di cui all'art. 8 delle stesse.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 1019 del 26/05/1978 rilasciata dal Comune di Palermo e successiva variante n. 341

del 12/09/1984 (concessione non riscontrata presso gli atti del Comune, sebbene espressamente indicata nel rapporto tecnico per l'abitabilità del 06/06/1985, riscontrato nella medesima pratica). Nel rapporto si legge che anche i lavori di cui alla variante n. 341 sono autorizzati *"alle stesse condizioni di cui alla concessione n. 1019 del 26/5/1978"*. In particolare la concessione n. 1019 riporta che il parere è favorevole *"a condizione che le certificazioni di abitabilità, agibilità e regolare esecuzione, ... (illeggibile) ... persistente dopo l'adempimento degli obblighi assunti con atto d'obbligo V 597 del 4.4.78 registrato a Corleone il 6.4.78 al n. 888 e trascritto a Palermo il 14.4.78 ai nn° 13195/11032 autenticato in Notaio S. D'Ippolito"*. L'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato del 15/12/1988 prot. n. 4957. Nel certificato si legge che *"il parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6/8/1967 è ubicato nello spazio libero antistante il villino e vincolato in base all'art. 40 della legge R.S. n/19 del 31/3/1972"*.

Dalla consultazione dei grafici progettuali, allegati alla pratica edile visionata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, è emerso che alla pratica stessa è allegato esclusivamente il progetto originario e non quello relativo alla variante. In particolare si rileva dal rapporto tecnico per l'abitabilità del 06/06/1985, che la variante consisteva in *"ampliamento del piano seminterrato, diversa distribuzione interna e modifiche ai prospetti a condizione che i locali del piano cantinato siano destinati agli usi agibili"*. Tale circostanza non consente un esame puntuale della corrispondenza dello stato attuale alle tavole progettuali allegate alla variante (tavole mancanti). Si rileva che la planimetria catastale risulta in atti dal 26/05/1986, mentre il rapporto di abitabilità è del 06/06/1985 e il certificato di agibilità è del 15/12/1988. Dall'esame congiunto della planimetria catastale e del certificato di abitabilità risulta che, con ogni probabilità, la planimetria catastale è conforme a quanto indicato nel certificato di abitabilità. In particolare il piano primo è certamente conforme, il piano rialzato è conforme (viene riportato, nella descrizione, addirittura un locale in esubero, possibilmente riferito all'immobile adiacente, dal momento che la concessione è stata rilasciata

per una villa bifamiliare), mentre per quanto riguarda il piano seminterrato trova riscontro la configurazione con n. 5 vani, n. 2 wc e n. 2 disimpegni.

Assumendo la conformità della planimetria catastale con la planimetria di progetto in variante si è in ogni caso riscontrata la presenza di opere abusive, nonché la realizzazione di verande. In particolare si è riscontrato un aumento di volumetria del piano rialzato, consistente in un ampliamento della superficie della cucina con demolizione della parete perimetrale e realizzazione di un ripostiglio, la realizzazione di una veranda a piano seminterrato (adibita a cucina) e di una veranda a piano rialzato. Si rileva infine che la veranda indicata nella planimetria catastale a piano seminterrato, nella realtà è un locale destinato a lavanderia (non avrebbe potuto mai essere veranda considerata la configurazione contro terra). Per completezza di informazione si rileva che al momento il collegamento tra piano seminterrato e piano rialzato è inibito mediante realizzazione di parete precaria in cartongesso.

Per quanto riguarda l'aumento di volumetria, questo non risulta sanabile, e pertanto è necessario procedere al ripristino dei luoghi. In particolare sarà necessario riportare l'estensione della superficie della cucina alla configurazione di cui alla planimetria catastale, demolendo l'attuale tompagnamento ed arretrandolo. Nello specifico dovranno essere demoliti circa 24,60 mq (vedasi planimetria in allegato 2). Anche la cucina insistente nella veranda di piano interrato dovrà essere rimossa, in quanto i locali del piano interrato sono destinati ad usi agibili e non abitabili. Si stima che gli importi necessari per tali ripristini ammontino a circa € 10.000,00 di cui € 3.000,00 per le competenze e spese del professionista incaricato ed € 7.000,00 per opere di demolizione e ripristino.

Per regolarizzare le verande è possibile applicare l'art. 20 della L.R. n. 4/2003 che prevede la regolarizzazione di chiusure con strutture precarie del balcone. Occorrerà quindi presentare una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre un versamento a

favore del Comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a copertura con struttura precaria oltre diritti di istruttoria. Per le verande in questione si stima quindi che occorrerà un versamento di € 736,25 (€ 25,00 x 15,60 mq + € 25,00 x 13,85), oltre diritti di istruttoria pari ad € 100,00 e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.000,00.

Per sanare la difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi a seguito del ripristino (compresa la realizzazione della verande), è possibile presentare un DOCFA con pagamento per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00, oltre spese amministrative pari ad € 50,00.

L'immobile dalla documentazione in atti non risulta dotato di attestato di conformità energetica per il rilascio del quale si stima una spesa pari a € 300,00.

3.12 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 5). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Per le unità immobiliari sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto, nonché del sopralluogo effettuato, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'immobile e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 1.500,00 €/mq.

3.13 SUPERFICIE

La superficie commerciale, calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni e considerando la superficie della scala una sola volta al piano rialzato, nonché la regolarizzazione degli abusi (superficie della cucina già ridotta secondo la configurazione originaria) risulta pari a:

- piano rialzato: 113,10 mq
- piano primo: 64,50 mq

A tali valori deve essere sommata la superficie delle verande (già considerate regolarizzate), dei portici, dei balconi, delle terrazze e dei locali tecnici oltre il piano seminterrato. Si rileva che sebbene l'immobile sia catastato come A/2, è evidente che lo stesso di fatto si configura come villino e quindi A/7. Risulta pertanto, vista l'estensione del terreno di pertinenza pari a circa 520 mq, che lo stesso rientra nel quintuplo rispetto alla superficie principale e pertanto non influisce ai fini della determinazione della superficie commerciale. Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- 60% per veranda al piano rialzato
- 50% piano seminterrato
- 30% per balconi fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza;
- 25% per locali tecnici non comunicanti;

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$$15,60 \times 0,60 + (159,20 + 13,85) \times 0,60 + 25,00 \times 0,30 + (37,50 + 22,80 + 19,00 + 12,70 + 51,80 + 4,40 + 12,20 - 25,00) \times 0,10 + (13,50 + 4,00) \times 0,25 \approx 121,30 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$113,10 \text{ mq} + 64,50 \text{ mq} + 121,30 \text{ mq} = 298,90 \text{ mq}.$$

3.14 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile viene considerato nella sua interezza. Sebbene l'immobile consenta una possibile divisione dello stesso in relazione alle dimensioni complessive, questo non può definirsi comodamente divisibile ed inoltre la costituzione di due unità immobiliari indipendenti comporta costi elevati e non recuperabili dalla vendita separata dei due immobili.

3.15 STIMA

Quota:	Nuda proprietà + ½ usufrutto
Valore unitario lordo:	1.500,00 €/mq
Superficie commerciale:	298,90 mq
Valutazione dell'immobile:	1.500,00 x 298,90 = € 448.350,00

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica, l'aggiornamento catastale e dei costi necessari per il rilascio dell'attestato di conformità energetica di cui al § 3.11 (€ 10.000,00 + 736,25 + € 100,00 + € 1.000,00 + € 50,00 + € 1.500,00 + € 300,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 435.000,00 (quattrocentotrentacinquemila/00).

Dal momento che per l'immobile deve essere valutata la nuda proprietà ed $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto, dal prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,05% in vigore al 2020, (all. 5) si ottengono, considerando l'età anagrafica dell'usufruttuario per cui non agisce il fallimento (data di nascita 17/03/1938), i seguenti valori:

Alla data odierna (età 82 anni):

$\frac{1}{2}$ usufrutto ($\frac{1}{2}$ di 25%):	€ 54.375,00
nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ usufrutto (75% + $\frac{1}{2}$ di 25%):	€ 380.625,00

Dal momento che si ritiene abbastanza verosimile che la vendita non possa avvenire prima del 17/03/2021, si ritiene opportuno calcolare a tale data il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà (sebbene sulla base delle odierne tabelle), ovvero:

Al 17/03/2021 (età 83 anni):

$\frac{1}{2}$ usufrutto ($\frac{1}{2}$ di 20%):	€ 43.500,00
nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ usufrutto (80% + $\frac{1}{2}$ di 20%):	€ 391.500,00

Considerato che la commerciabilità della nuda proprietà e di $\frac{1}{2}$ risulta certamente inferiore alla vendita della piena proprietà del bene è possibile applicare una decurtazione del 5% al valore della predetta quota. Si ottiene pertanto un valore dell'immobile (nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ usufrutto), sempre in cifra tonda, pari ad € **372.000,00** (trecentosettantaduemila/00).

Facendo seguito a quanto espressamente previsto nelle procedure di esecuzione immobiliari (*quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni*), relative a vendita forzata dei beni (caso in specie), sulla scorta del valore di mercato determinato

come sopra, deve essere proposto al Giudice dell'Esecuzione (nel caso specifico al Giudice Delegato) "un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato".

Applicando detta decurtazione del 15% si ottiene un valore dell'immobile in cifra tonda pari a:

€ 316.000,00 (trecentosedicimila/00).

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

Ubicazione: via del Melograno, 19-21 – Palermo
(accesso principale dal civico n. 25)

Tipologia: Abitazione in villino (catastralmente categoria A/2)

Diritto: nuda proprietà + ½ usufrutto

Piano: S1-T-1

Dati catastali: Foglio: 4 Particella: 2068 Sub.: -

Stato: Normale ma con necessità di manutenzione straordinaria

Superficie: 298,90 mq

Valore stimato quota 1/1: € 435.000,00

Valore a B.A. nuda proprietà e ½ usufrutto: € 316.000,00

5. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Incarico

Allegato 2 – Visure e planimetrie

Allegato 3 – Comunicazioni e operazioni peritali

Allegato 4 - Rilievi fotografici

Allegato 5 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 07/09/2020

Ing. Alessandro Benigno



Oggetto: Re:AGGIORNAMENTO CTU FALL.TI RIUNITI 33/2019 E 129/2018 E

Data: giovedì 8 giugno 2023, 10:55:07 Ora legale dell'Europa centrale

Da: alessandro.benigno@ordineingpa.it <alessandro.benigno@ordineingpa.it>

A: avvocato@pec.virginiaconti.it <avvocato@pec.virginiaconti.it>

Gent.ma Avv. Conti,
facendo seguito alla Sua richiesta Le comunico che:

1. Secondo il "*prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (aggiornato al 2023)*" è confermata la percentuale del 20% per età dell'usufruttuario compresa tra 83 e 86 anni (caso in specie);

2. Oggi la prassi esecutiva applicata dalla VI Sezione Civile di Palermo è una decurtazione del 5% (in luogo della precedente del 15% riportata in relazione).

Con i migliori saluti
Alessandro Benigno

Da "avvocato@pec.virginiaconti.it" avvocato@pec.virginiaconti.it
A "alessandro.benigno@ordineingpa.it" alessandro.benigno@ordineingpa.it
Cc
Data Thu, 8 Jun 2023 08:39:59 +0000
Oggetto AGGIORNAMENTO CTU FALL.TI RIUNITI 33/2019 E 129/2018 E

Egregio ing. Benigno,

nella mia qualità di Curatore dei fallimenti riuniti in oggetto e dovendo procedere alla vendita degli immobili siti in Partanna Mondello Via Nettuno e Via del Melograno - e dai Lei valutati con perizie aggiornate al marzo 2021 – sono a richiederLe un ulteriore breve aggiornamento e/o conferma delle percentuali di decurtazione da Lei applicate ai valori degli immobili; e precisamente:

1. Decurtazione pari al 20% relativa alla quota del 50% di usufrutto in testa al Sig. Collica Giuseppe, non fallito (oggi di 85 anni);
2. Decurtazione del 15% sul valore finale, base d'asta, secondo prassi esecutiva.

In attesa, Le porgo Cordiali saluti

Avv. Virginia conti

AVV. VIRGINIA CONTI

Via Enrico Albanese n.17

90141 Palermo

Tel 0916124071

Fax 0919824840

avvocato@virginiaconti.it

avvocato@pec.virginiaconti.it

virginiaconti@pecavvpa.it

Questo messaggio di posta elettronica contiene informazioni di carattere confidenziale rivolte esclusivamente al destinatario sopra indicato. Ne è vietato qualsiasi uso, diffusione, distribuzione o riproduzione - anche solo parziale - da parte di ogni altra persona. Nel caso aveste ricevuto questo messaggio di posta elettronica per errore, siete pregati di segnalarlo immediatamente al mittente e distruggere quanto ricevuto (compresi eventuali files allegati) senza farne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio costituisce violazione dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più rave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze, anche ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs 196/2003 e s.m.i. .

ALLEGATO 4

RILIEVI FOTOGRAFICI



Accesso carrabile da via del Melograno



Accesso pedonale (civ. 25) da via del Melograno



Accesso pedonale e carrabile dalla strada laterale adiacente al lotto



Prospetto principale dell'unità immobiliare



Prospetto laterale e retrospetto dell'unità immobiliare



Giardino adiacente via del Melograno



Giardino adiacente il prospetto laterale



Terrazza di piano seminterrato adiacente il retrospetto



Salone di piano terra



Cucina di piano terra



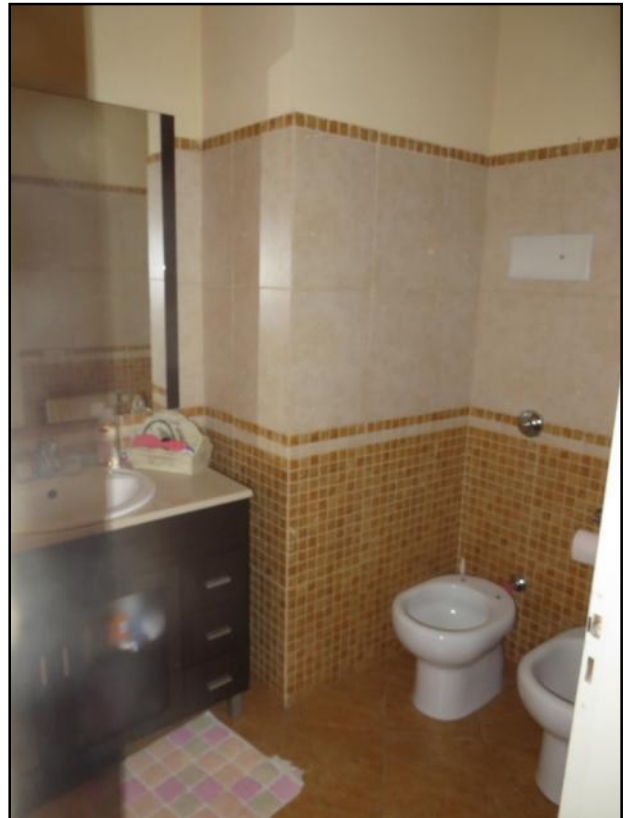
Camera (piano terra) adiacente la scala



Veranda di piano terra accessibile dal salone



Disimpegno (piano terra)



Servizio igienico di piano terra



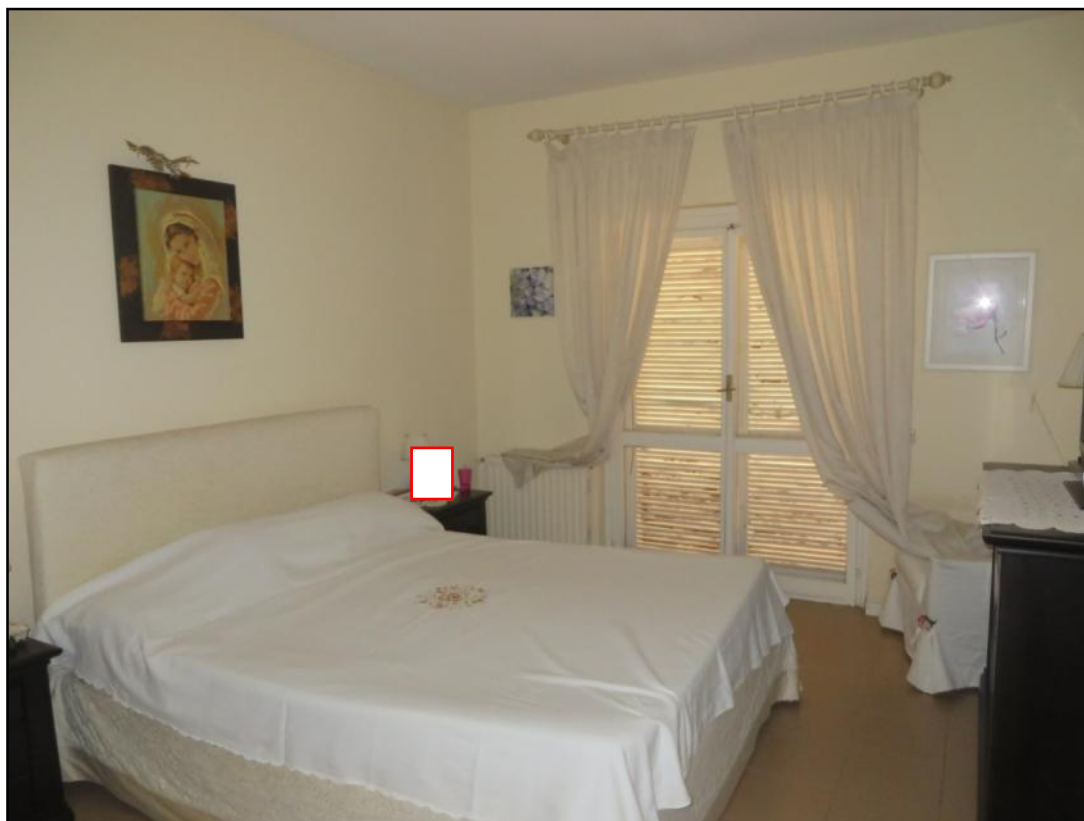
Scala di collegamento tra piano terra e primo



Scala



Scala



Camera da letto principale (piano primo)



Servizio igienico accessibile dalla camera da letto principale



Seconda camera di piano primo



Terza camera di primo piano



Terrazzo di primo piano



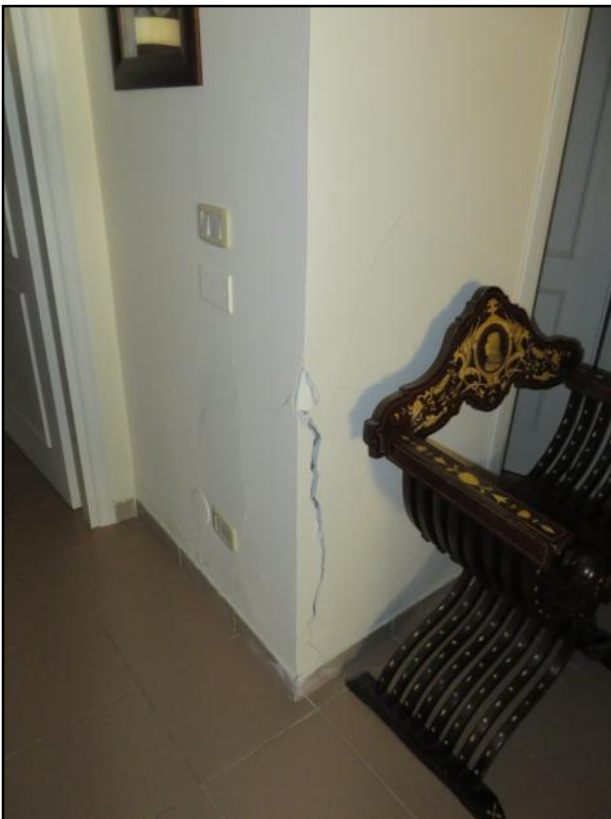
Accesso al piano seminterrato dalla cucina – veranda (retroprospetto)



Soggiorno – salone di piano seminterrato



Ammaloramento della parete perimetrale (piano seminterrato)



Ammaloramento (espulsione copriferro) dei pilastri



Camera accessibile dal soggiorno (piano seminterrato)



Camera accessibile dal soggiorno (piano seminterrato)



Camera da letto di piano seminterrato



Camera di piano seminterrato con accesso alla lavanderia



Cucina di piano seminterrato ricavata nella veranda

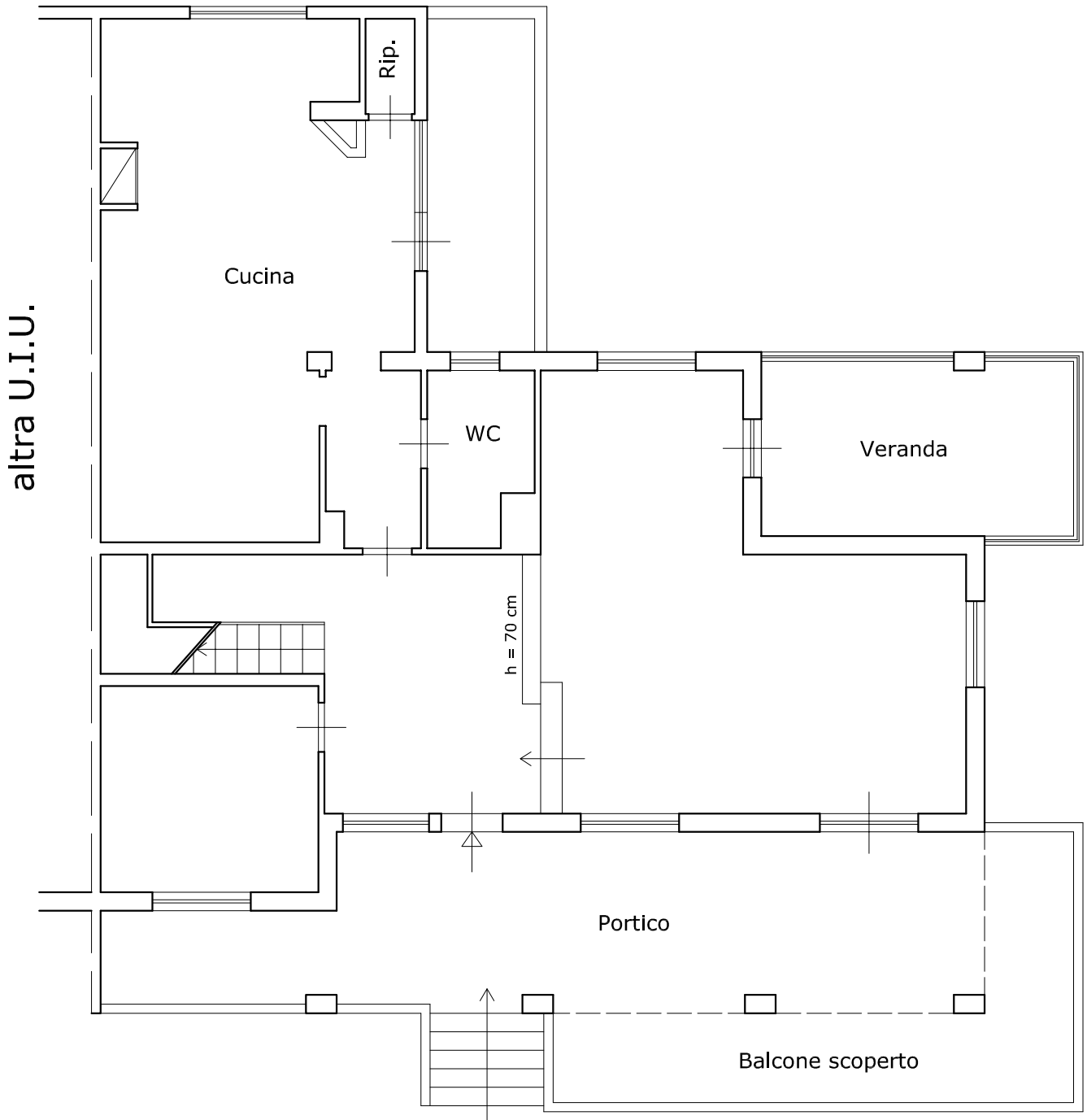


Servizi igienici di piano seminterrato



Locali tecnici ricavati al di sotto del piano seminterrato

PIANO TERRA
h = 2,90 m



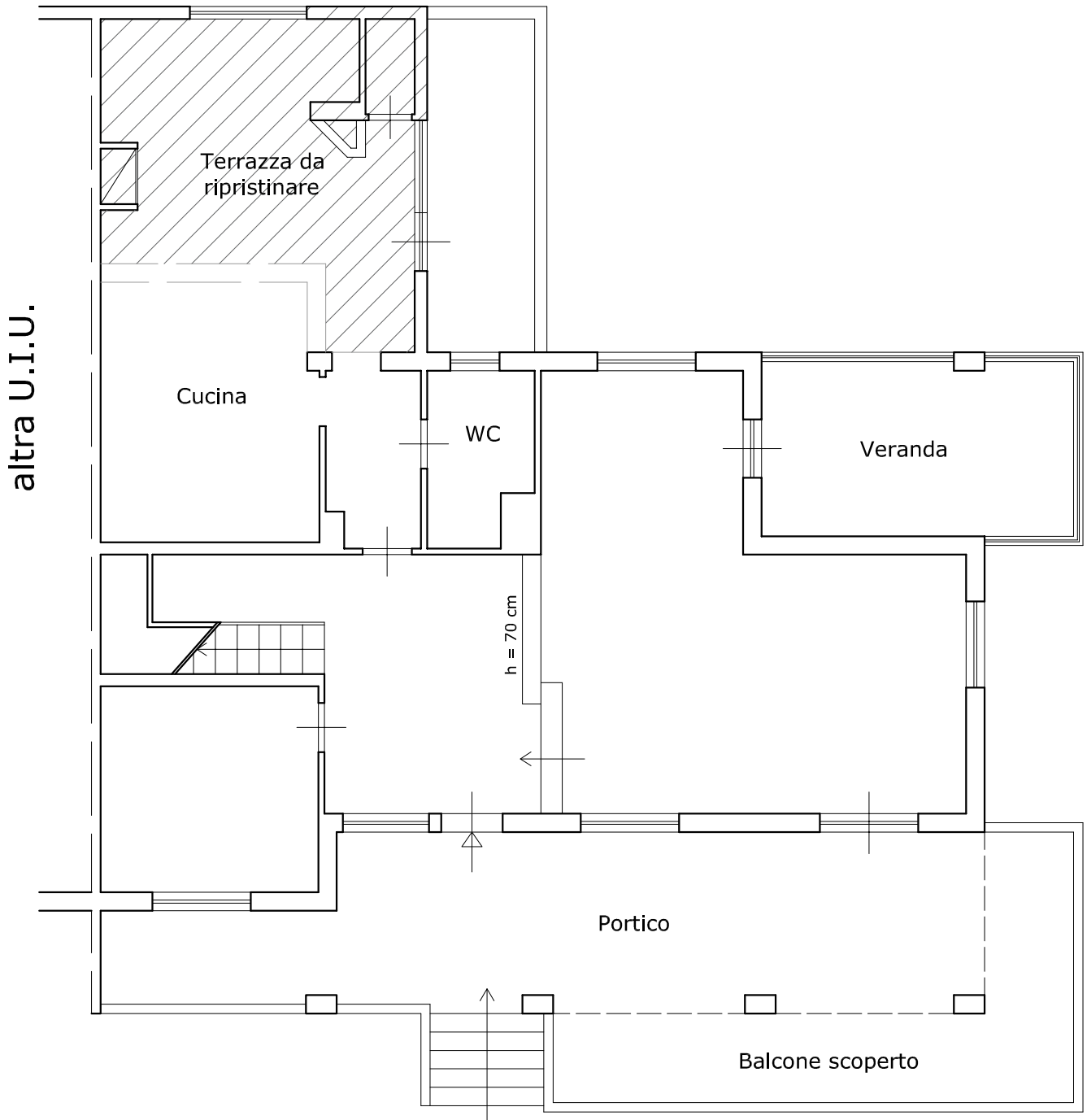
via del Melograno

Abitazione in villino
Palermo, via del Melograno, 25 - PS1, terra e primo
Foglio 4 p.lla 2068

scala 1:100



PIANO TERRA
h = 2,90 m



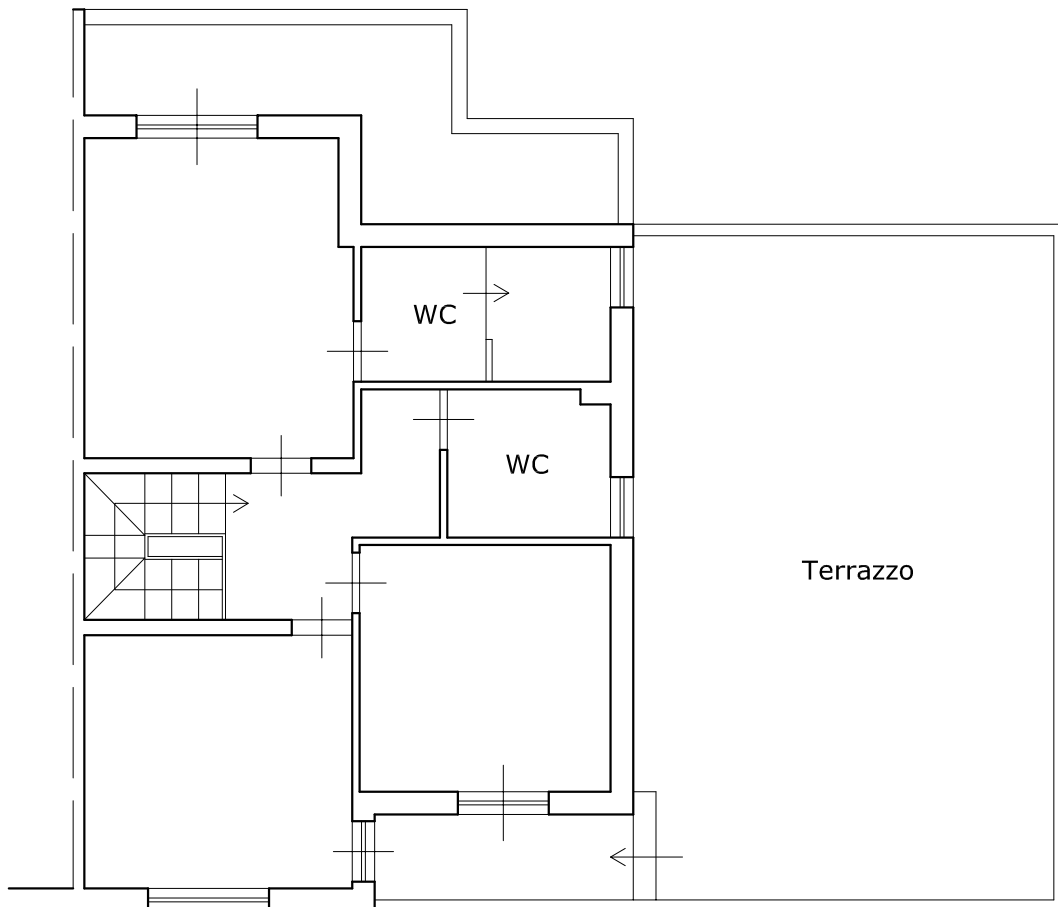
via del Melograno

Abitazione in villino
Palermo, via del Melograno, 25 - PS1, terra e primo
Foglio 4 p.lla 2068

scala 1:100



PIANO PRIMO
h = 2,90 m



PIANO SEMINTERRATO
h = 2,40 m

