

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE**

FALLIMENTO n. 33/2019

Marcello Collica

riunito e confluito nel fallimento n. 129/2018E

**Giudice Delegato
Dott.ssa Gabriella Giammona**

**Curatore Fallimentare
Avv. Virginia Conti**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

**LOTTO UNICO
Via Nettuno n. 33**

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 la

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 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. Nelle more lo scrivente veniva altresì edotto della presenza di un'ulteriore procedura fallimentare (n. 33/2019) in testa al

, ed in particolare che il bene posto all'attivo fallimentare della procedura n. 33/2019 (immobile sito in via Nettuno n. 33) presenta la nuda proprietà in capo al

Veniva richiesto
allo scrivente la disponibilità alla stima di detto bene, nonché un'ulteriore dichiarazione circa la mancanza di cause ostative al conferimento dell'incarico. Dal momento che per il fallimento n. 33/2019 era in corso un'opposizione ed ancora una richiesta di riunione delle due procedure fallimentari, l'incarico di stima veniva momentaneamente affidato esclusivamente per la procedura n. 129/2018. In accordo con il Curatore Fallimentare, lo scrivente inizialmente non eseguiva alcuna attività di stima sul bene di via Nettuno e ciò in attesa di ulteriori sviluppi circa la procedura fallimentare n. 33/2019. In data 08/09/2020 lo scrivente depositava telematicamente la relazione di stima del bene principale afferente al fallimento n. 129/2018 (immobile sito in via del Melograno). A seguito di detto deposito, dal momento che ancora nessuna determinazione era stata assunta circa il fallimento n. 33/2019, veniva concordato con il Curatore Fallimentare di procedere alle operazioni di stima del bene sito in via Nettuno, rinviando il deposito della relazione all'esito delle determinazioni del Tribunale. Nello specifico venivano eseguite tutte le operazioni necessarie per la stima del bene (relazione compresa), attendendo l'esito



delle determinazioni, per definire se la stima finale dovesse comprendere solo ½ usufrutto in testa _____ ovvero la nuda proprietà e ½ usufrutto. In data 21/09/2020 il Tribunale ha disposto la riunione delle procedure, senza tuttavia disporre la nomina dello scrivente come CTU. Tale nomina è stata autorizzata in data 16/10/2020 (all. 1). In relazione a quanto sopra indicato la presente relazione di stima si riferisce alla valutazione della nuda proprietà e di ½ usufrutto del bene sito in Palermo via Nettuno n. 33.

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:

villino sito in Palermo in via Nettuno n. 33, composta da piano seminterrato, rialzato e primo, ed identificata al N.C.E.U. di Palermo al foglio 4, particella 90000, sub 71, categoria A/7, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale 259 mq, rendita catastale € 645,57.

Il suddetto bene risulta catastalmente intestato al _____ in qualità di nudo proprietario ed _____ in qualità di usufruttuari per la quota di ½ ciascuno (dall'atto di donazione risulta che l'usufrutto è 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

A seguito di contatti telefonici con _____, lo scrivente in data 14/09/2020 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). _____ su richiesta dello scrivente, ha fornito in visione documentazione inerente l'atto di acquisto e di donazione dell'immobile, nonché il certificato di 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 porzione di un villa bifamiliare posta al piano seminterrato, rialzato e primo di un fabbricato ubicato in Palermo in via Nettuno n. 33. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (visura in all. 2):

FOGLIO: 4	PARTICELLA: 90000	SUB.: 71	ZONA CENS.: 5
CATEGORIA: A/7	CLASSE: 5	CONSIST.: 10 vani	SUP. CAT.: 259 mq
RENDITA: € 645,57			

e risulta catastalmente intestato al _____ in qualità di nudo proprietario ed _____ in qualità di usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno (con reciproco diritto di accrescimento secondo l'atto di donazione).



Si rileva che la visura catastale storica dell'immobile indica che la particella terreni correlata allo stesso è la particella 1, tuttavia dall'estratto di mappa relativo al foglio 4, risulta che l'immobile è ubicato in corrispondenza della particella 3257. A seguito di ulteriori ricerche si è riscontrato che a detta particella non corrisponde alcun immobile. La presenza di discrasie catastali appare altresì evidente dal momento che è stata assegnata all'immobile oggetto di stima la particella 90000 ed il sub 71, e ciò in quanto la particella 90000 viene usualmente utilizzata per l'identificazione di immobili che non risultano allineati al catasto terreni.

3.2 ACCESSI E CONFINI

Il fabbricato presenta doppio accesso pedonale e carrabile da strada urbana pubblica; nello specifico vi è accessibilità dal via Nettuno n. 33. L'immobile inoltre presenta un ulteriore accesso carrabile da via del Melograno in corrispondenza del civico n. 18 (si precisa che non è presente il numero civico e la predetta via del Melograno presenta diversi immobili con civico n. 18). L'immobile confina ad nord-est con la via Nettuno, a sud-ovest con la via del Melograno e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

3.3 PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile presenta varie pertinenze ed in particolare: al piano seminterrato è presente un locale tecnico di 7,50 mq; al piano rialzato una veranda di 13,60 mq, una cucina esterna di 30,00 mq, un portico sul prospetto principale di 25,30 mq, un balconcino, sempre sul prospetto principale, di 3,00 mq; al primo piano un terrazzo scoperto di 20,20 mq. Il terreno circostante (in parte pavimentato), al netto delle costruzioni insistenti, misura circa 520,00 mq. Tuttavia dalle ricerche eseguite presso il Comune di Palermo, al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, è emerso che lo stesso presenta varie difformità rispetto alla concessione in variante (ampliamenti, variazioni di destinazione d'uso, diversa distribuzione, etc.), tutte realizzate senza titolo edilizio abilitativo. Tali modifiche



dovranno essere demolite ovvero sarà necessario procedere al ripristino dei luoghi secondo i titoli abilitativi concessi.

Si precisa fin d'ora che sebbene siano state indicate le pertinenze così come oggi riscontrate, la stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto dell'immobile secondo la configurazione regolare dal punto di vista urbanistico e quindi a seguito delle demolizioni e del ripristino dei luoghi. Risulta pertanto che nella configurazione urbanistica regolare le pertinenze risultano così individuate. L'intero piano seminterrato è un locale accessorio, agibile e non abitabile, di estensione pari a 68,80 mq e presenta un portico (oggi chiuso ed annesso al piano) di 22,80 mq. Il piano rialzato presenta sul prospetto principale un portico di 47,40 mq (25,30 mq oggi presenti e i restanti 22,10 mq oggi chiusi ed annessi al salone), oltre ad un balconcino di 3,00 mq, sul retrospetto un portico di 44,20 mq (oggi totalmente chiuso tra ampliamenti in muratura e veranda, in particolare: veranda di 13,60 mq, cucina di 15,10 mq, lavanderia di 8,70 mq, stanza accessibile dal salone 6,80 mq). Esternamente è presente un locale accessorio di 21,00 mq (oggi una cucina esterna di 30,00 mq). Il piano primo presenta un terrazzo di 38,30 mq (20,20 mq oggi presenti e i restanti 18,10 mq oggi chiusi ed annessi alla camera da letto principale), un porticato di 4,30 mq (oggi annesso ad una camera da letto) e un balcone su prospetto principale di 4,40 mq (oggi annesso ad un'altra camera da letto). Il terreno circostante (in parte pavimentato), al netto delle costruzioni insistenti, misura circa 529,00 mq.

3.4 DOTAZIONI CONDOMINIALI

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

3.5 DESCRIZIONE

Il bene verrà descritto secondo la configurazione attuale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Palermo in via Nettuno n. 33.

L'immobile presenta accesso pedonale e carrabile, il primo mediante un cancelletto



in ferro ed il secondo, adiacente al primo, sempre mediante cancello in ferro. E' inoltre presente un ulteriore accesso carrabile da via del Melograno. 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 su tre lati.

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 una porta in legno, non blindata, si accede all'appartamento ed in particolare ci si immette nell'ingresso dell'unità immobiliare. Da questo è possibile accedere sulla destra al salone, sulla sinistra alla sala da pranzo e frontalmente alla scala di collegamento con il piano superiore ed inferiore, nonché all'unico servizio igienico del piano. Dal salone è inoltre possibile accedere ad una camera posta in corrispondenza del retrospetto, mentre dalla sala da pranzo alla cucina anch'essa prospiciente sul retrospetto. Da quest'ultima si accede ad una veranda e quindi alla lavanderia. Si rileva che il salone è accessibile direttamente dall'esterno mediante un ballatoio posto in corrispondenza del prospetto principale, inoltre, sempre il salone, presenta piano di calpestio ad una quota differente rispetto alle altre stanze che compongono il piano (quota inferiore di circa 30 cm). Come già indicato, l'immobile presenta una sagoma differente rispetto a quanto riportato nel progetto depositato presso il Comune di Palermo. In particolare si è



riscontrata la realizzazione ex-novo della stanza accessibile dal salone, della lavanderia, nonché l'ampliamento del salone stesso, la realizzazione della veranda e della cucina sul portico di retrospetto.

Dall'ingresso è possibile accedere alla scala di collegamento con il piano superiore ed inferiore. In particolare la scala che permette l'accesso al primo piano presenta struttura in acciaio con rivestimento in legno, mentre la scala che conduce al piano seminterrato è realizzata in conglomerato cementizio armato, con alzate e pedate rivestite in marmo.

Il primo piano dell'unità immobiliare, adibito a zona notte, si compone di tre camere da letto, di due servizi igienici e di un ripostiglio. In particolare salendo la predetta scala ci si ritrova in un piccolo disimpegno – corridoio. Da questo è possibile accedere mediante la porta posta sulla destra alla camera da letto principale, dotata di accesso indipendente ad un servizio igienico ed al ripostiglio (cabina armadio). Mediante le porte poste sulla sinistra si accede alla seconda ed alla terza camera da letto poste in corrispondenza del prospetto principale, mentre mediante l'ultima porta posta sulla destra è possibile accedere al secondo servizio igienico del piano. Si rileva inoltre che la seconda camera da letto presenta accesso al terrazzo di piano. Anche in questo caso si è riscontrato un ampliamento della sagoma dell'immobile rispetto al progetto depositato presso il Comune di Palermo. Si è riscontrato, in particolare, la realizzazione della camera da letto principale sul terrazzo di piano, nonché l'ampliamento delle altre due camere da letto (la seconda su un porticato afferente il terrazzo di piano, la terza in corrispondenza del preesistente balcone prospiciente il prospetto principale).

Il piano rialzato ed il piano primo presentano pavimentazione in mattoni di cotto e di ceramica e pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, a meno dei servizi igienici che presentano pavimentazione e rivestimento parietale in piastrelle di ceramica smaltate. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane, anch'esse in alluminio. La veranda è realizzata con profili di alluminio e vetrocamera.



Il piano seminterrato è adibito a cantina/taverna e presenta molteplice accesso. In particolare è possibile accedervi dalla scala di collegamento ai piani, ovvero mediante una rampa carrabile che conduce direttamente al cancello di ingresso del villino, nonché mediante una scala posta in corrispondenza del prospetto laterale ed accessibile dal giardino. Accedendo al piano dalla scala interna ci si immette in un piccolo disimpegno dal quale è possibile accedere a sinistra ad un locale tecnico in cui è installata la riserva idrica e frontalmente ad un ampio vano adibito a sala da pranzo e soggiorno. Da questo ampio vano è possibile accedere ad una piccola cucina e da questa all'unico servizio igienico del piano. Si precisa che nel soggiorno è installato un camino in pietra. Anche in questo caso si è riscontrato un ampliamento della superficie coperta dell'immobile rispetto al progetto depositato presso il Comune di Palermo. In particolare è presente l'annessione alla sala da pranzo e soggiorno del preesistente portico, nonché una destinazione d'uso da agibile ad abitabile con la presenza di cucina e servizio igienico.

Il piano presenta pavimentazione in mattoni di cotto e pareti rivestite in pietra naturale, ad eccezione della cucina e del servizio igienico che presentano rivestimento parietale con piastrelle di ceramica smaltate.

Esternamente, in corrispondenza del retrospetto, è presente un'ulteriore struttura, indipendente, adibita a cucina esterna con forno. Questa è realizzata con struttura in conglomerato cementizio, rivestita in pietra, chiusa a guisa di veranda e con tetto ad unica falda inclinata. Anche in questo caso si è riscontrato un ampliamento della sagoma e della superficie coperta dell'immobile rispetto al progetto depositato presso il Comune di Palermo, nonché una destinazione d'uso da agibile ad abitabile con la presenza di cucina. In particolare il progetto depositato indica un corpo accessorio, da adibire a parcheggio, di estensione pari a 21 mq (7,00 x 3,00 metri), con giacitura differente rispetto a quella riscontrata sui luoghi. Complessivamente l'immobile è dotato di impianto elettrico privo di certificazione, impianto idrico a collettore con produzione di acqua calda a mezzo scaldacqua elettrico, impianto di approvvigionamento di gas metano dalla rete comunale,



impianto di riscaldamento e predisposizione per n. 3 pompe di calore. E' altresì presente impianto citofonico con apri-porta.

3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

Complessivamente l'immobile si trova in normale stato di conservazione, sebbene siano presenti limitate lesioni con distacco del copri ferro dei pilastri.

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 _____ in qualità di nudo proprietario ed _____ in qualità di usufruttuari per la quota di ½ ciascuno con reciproco diritto di accrescimento, risulta che lo stesso è abitato da Rosaria Costa e Giuseppe Collica.



ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipocatastali fornite allo scrivente dal Curatore Fallimentare, nonché dall'atto di acquisto e di donazione forniti dal _____ si rileva che l'immobile è pervenuto ai _____ con atto di compravendita al rogito del notaio _____ del 19/02/1980 (rep. n. 190464), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 11/03/1980 ai nn. 9757/8000. Successivamente _____ con atto di donazione al rogito del notaio _____ del 26/06/2006 (rep. n. 67542), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 29/06/2006 ai nn. 41326/21432, hanno donato la nuda proprietà al _____, riservandosi il diritto di usufrutto per la quota di ½ con diritto di accrescimento reciproco.

3.9 FORMALITA', 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:

- ISCRIZIONI: 2

- 1) Sentenza di condanna del 11/05/2017 iscritta il 26/03/2018 ai nn. 11541/1399;
- 2) Decreto ingiuntivo del 04/03/2018 iscritto il 14/09/2018 ai nn. 34428/4683;

- TRASCRIZIONI: 3

- 1) Preliminare di compravendita del 20/02/2017 trascritto il 21/03/2017 ai nn. 10420/8040;
- 2) Atto di pignoramento del 15/10/2018 trascritto il 17/01/2019 ai nn. 2196/1661;
- 3) 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. 780 del 28/04/1978 rilasciata dal Comune di Palermo e successiva variante n. 2631 del 06/11/1978 e lo stesso è stato dichiarato agibile/abitabile con certificato del 23/04/1979 (prot. n. 8535). In particolare veniva dichiarato abitabile il piano rialzato ed il primo piano dell'edificio, mentre veniva dichiarato agibile (e quindi non abitabile) *"a piano terra ... un corpo accessorio composto di un solo ambiente"* ed *"a piano cantinato due locali ciascuno composto di due ambienti"*. A tal proposito si rileva che l'oggetto della concessione è un villino bifamiliare composto da due unità immobiliari e pertanto, per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, trattasi nel caso specifico di un locale posto al piano scantinato composto da due ambienti. Il certificato di abitabilità inoltre riporta che *"il parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6/8/1967 è ubicato ai margini del lotto di ciascun appartamento e vincolato in base all'art. 40 della legge R.S. n/19 del 31/3/1972"*. Secondo quanto riscontrato a seguito delle ricerche eseguite presso il Comune di Palermo, al fine di constatare al regolarità urbanistica dell'immobile, risulta che la porzione destinata a parcheggio è pari a quella individuata dal locale accessorio di piano terra.

Dalla consultazione dei grafici progettuali, allegati alla pratica edile visionata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, sono state riscontrate diverse difformità. In particolare al piano scantinato vi l'ampliamento del locale di deposito (ampliamento di circa 22,80 mq) mediante la demolizione di una parete e lo spostamento del varco carrabile di ingresso al locale stesso, nonché il cambio di destinazione d'uso da agibile ad abitabile (realizzazione di una cucina e di un servizio igienico) ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Si è altresì riscontrata la realizzazione di una scala di collegamento, tra il piano scantinato ed il



giardino, in prossimità del retrospetto. Anche al piano rialzato ed al piano seminterrato si rileva l'ampliamento della volumetria dell'unità immobiliare. In particolare al piano rialzato si è riscontrato la realizzazione della cucina (15,10 mq), della lavanderia (8,70 mq) e di un'ulteriore stanza accessibile dal salone (6,80), nonché di una veranda (13,60 mq) sul preesistente portico, ed ancora l'ampliamento di 22,10 mq del salone in corrispondenza del portico del prospetto principale. Al primo piano si è invece riscontrato l'ampliamento di due camere da letto (rispettivamente di 4,30 mq in corrispondenza di un porticato afferente al terrazzo di piano e di 4,40 mq in corrispondenza del balcone posto su prospetto principale), nonché la realizzazione della camera da letto principale (18,10 mq) sul terrazzo di piano, ed una diversa distribuzione degli spazi interni. Sono state infine riscontrate difformità anche nel corpo accessorio ubicato nel giardino. In particolare si è riscontrata la realizzazione dello stesso con una diversa giacitura rispetto a quanto previsto nella variante al progetto con ampliamento di circa 9,00 mq, nonché una variazione della destinazione d'uso mediante la realizzazione di una cucina esterna. A tal proposito si rileva che secondo il progetto tale vano accessorio era destinato a parcheggio.

In merito all'aumento di volumetria ed alla variazione della destinazione d'uso si rileva che queste non risultano sanabili, e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luoghi. In particolare sarà necessario riportare l'estensione della superficie dei vani ampliati e/o realizzati ex novo alla configurazione originaria, secondo quanto indicato nei grafici progettuali, demolendo gli attualiOMPAGNAMENTI ed arretrandoli, nonché eliminare tutte le cucine presenti (piano seminterrato, piano terra e locale accessorio esterno), e realizzarne una all'interno della volumetria abitabile e regolare. Si stima che gli importi necessari per tali ripristini ammontino a circa € 4.000,00 per quanto concerne le cucine, € 3.000,00 per il piano seminterrato, € 15.000,00 per il piano rialzato, € 15.000,00 per il piano primo ed € 3.000,00 per il corpo accessorio esterno. Si stimano inoltre € 8.000,00 per le competenze e spese del professionista incaricato. In merito alle variazioni



riscontrate nel corpo accessorio ubicato nel giardino è verosimile ritenere che sia possibile procedere ad una regolarizzazione dello stesso limitatamente alla superficie prevista nel progetto di cui alla concessione edilizia in variante. Si renderà pertanto necessario "ridimensionare" il locale accessorio sino alla medesima estensione autorizzata nel progetto di variante (21,00 mq) e dunque regolarizzare urbanisticamente lo stesso mediante la redazione di una pratica edilizia da trasmettere al Comune di Palermo.

Per sanare la difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, nonché per l'inserimento in mappa del locale accessorio, a seguito del ripristino dei luoghi, è necessario presentare un PREGEO ed DOCFA con pagamento per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 3.000,00, oltre spese amministrative pari ad € 169,00.

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 1.950,00 €/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 (superfici calcolate secondo la configurazione originaria) risulta pari a:

- piano rialzato: 93,10 mq
- piano primo: 50,20 mq

A tali valori deve essere sommata la superficie delle pertinenze (già considerate regolarizzate), ovvero dei portici, dei balconi, delle terrazze, dei locali tecnici oltre il piano seminterrato. Per quanto concerne il terreno di pertinenza, pari a circa 529,00 mq risulta 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:

- 50% piano seminterrato;
- 35% per portici;



30% per balconi e terrazzi fino a 25 mq e 10% per l'eccedenza;

25% per locali tecnici non comunicanti;

10% per portico di piano seminterrato;

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

$$68,80 \times 0,50 + (47,40 + 44,20 + 4,30) \times 0,35 + 25,00 \times 0,30 + (3,00 + 38,30 + 4,40 - 25,00) \times 0,10 + 21,00 \times 0,25 + 22,80 \times 0,10 \approx 85,00 \text{ mq}$$

Pertanto la superficie commerciale complessiva è:

$$93,10 + 50,20 + 85,00 = 228,30 \text{ mq.}$$

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: 1.950,00 €/mq

Superficie commerciale: 228,30 mq

Valutazione dell'immobile: 1.950,00 x 228,30 = € 445.185,00

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 (€ 4.000,00 + € 3.000,00 + € 15.000,00 + € 15.000,00 + € 3.000,00 + € 8.000,00 + € 3.000,00 + € 169,00 + € 300,00), pertanto il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 394.000,00 (trecentonovantaquattromila/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%):	€ 49.250,00
nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ usufrutto (75% + $\frac{1}{2}$ di 25%):	€ 344.750,00

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%):	€ 39.400,00
nuda proprietà e $\frac{1}{2}$ usufrutto (80% + $\frac{1}{2}$ di 20%):	€ 354.600,00

Considerato che la commerciabilità della nuda proprietà e di $\frac{1}{2}$ di usufrutto 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 **€ 337.000,00** (trecentotrentasettemila/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:

€ 286.000,00 (duecentottantaseimila/00).



4. SCHEDA RIASSUNTIVA

<u>Ubicazione:</u>	via Nettuno, 33 – Palermo		
<u>Tipologia:</u>	Abitazione in villino		
<u>Diritto:</u>	nuda proprietà + ½ usufrutto		
<u>Piano:</u>	S1-T-1		
<u>Dati catastali:</u>	Foglio: 4	Particella: 90000	Sub.: 71
<u>Stato:</u>	Normale		
<u>Superficie:</u>	228,30 mq		
<u>Valore stimato quota 1/1:</u>	€ 394.000,00		
<u>Valore a B.A. nuda proprietà e ½ usufrutto:</u>	€ 286.000,00		

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, 20/10/2020

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 dell'unità immobiliare da via Nettuno



Accesso dell'unità immobiliare da via del Melograno



Immobile oggetto di stima



Retrospetto dell'unità immobiliare



Portico di accesso al piano rialzato



Porta di ingresso dell'appartamento



Ingresso



Ingresso



Sala da pranzo



Salone



Salone



Cucina



Servizio igienico



Veranda



Lavanderia



Scala di collegamento con il primo piano



Scala di collegamento con il piano terra



Camera da letto principale



Camera da letto principale



Servizio igienico accessibile dalla camera da letto principale



Seconda camera da letto



Terrazzo accessibile dalla seconda camera da letto



Terza camera da letto



Secondo servizio igienico di primo piano



Vano principale del piano seminterrato



Soggiorno di piano seminterrato



Cucina di piano seminterrato



Servizio igienico di piano seminterrato



Locale tecnico



Cucina esterna



Cucina esterna



Cucina esterna



Giardino in corrispondenza del prospetto principale

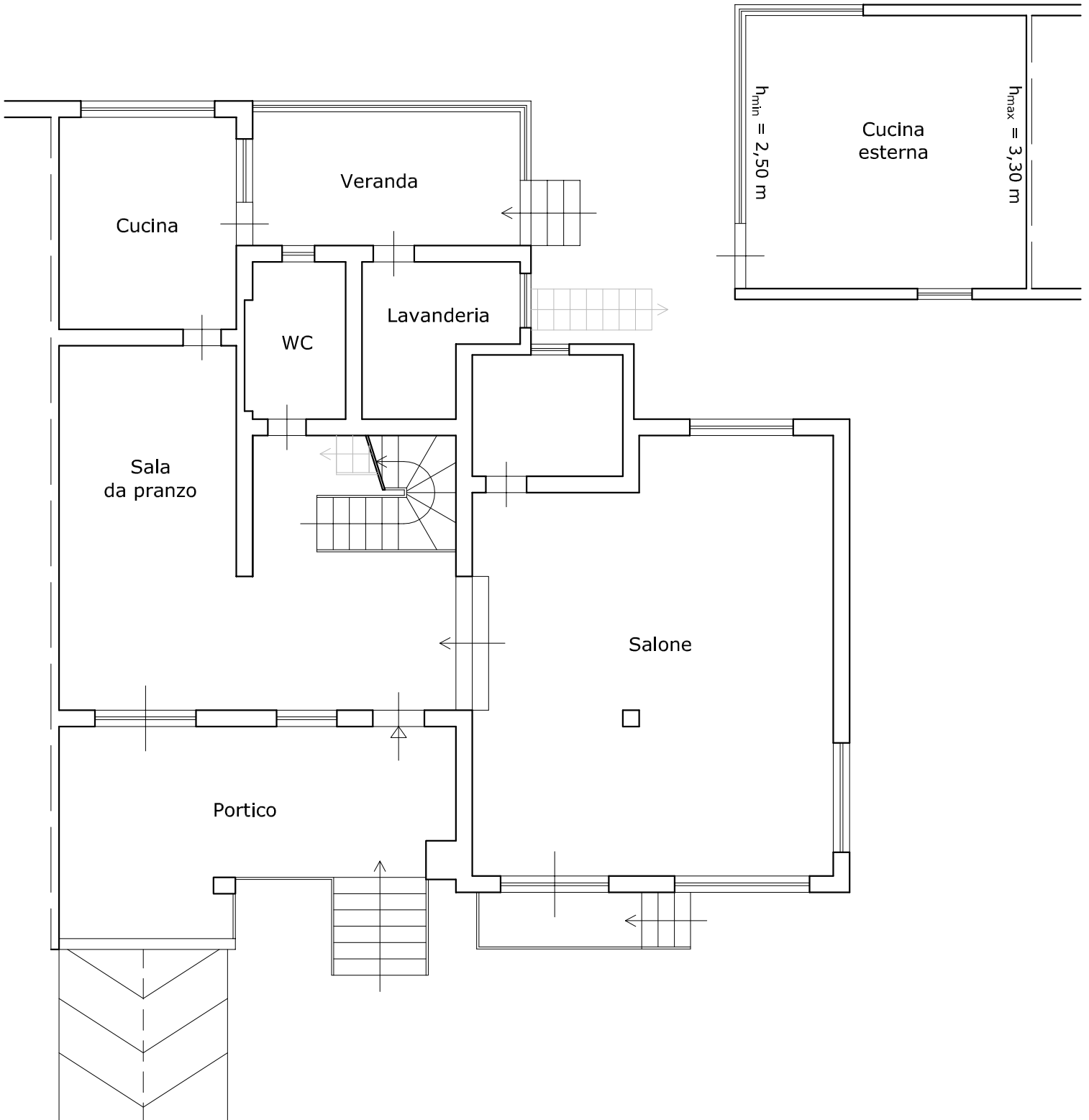


Giardino di retrospetto



Giardino di retrospetto

PIANO TERRA
h = 2,90 m

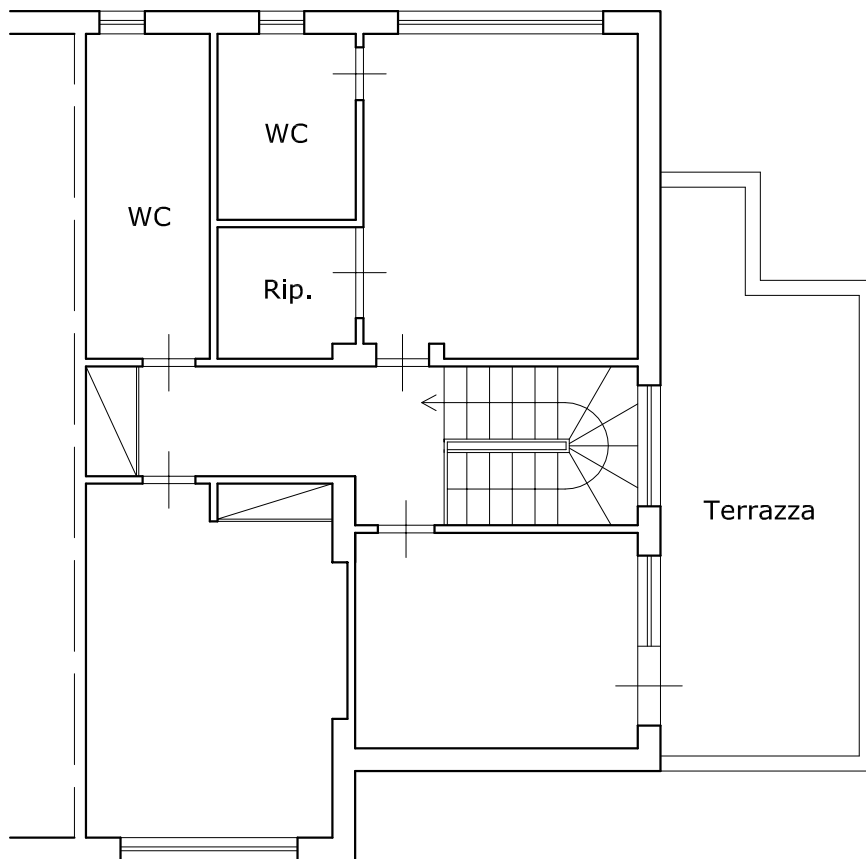


Abitazione in villino
Palermo, via Nettuno, 33 - PS1, terra e primo
Foglio 4 p.lla 90000 sub. 71

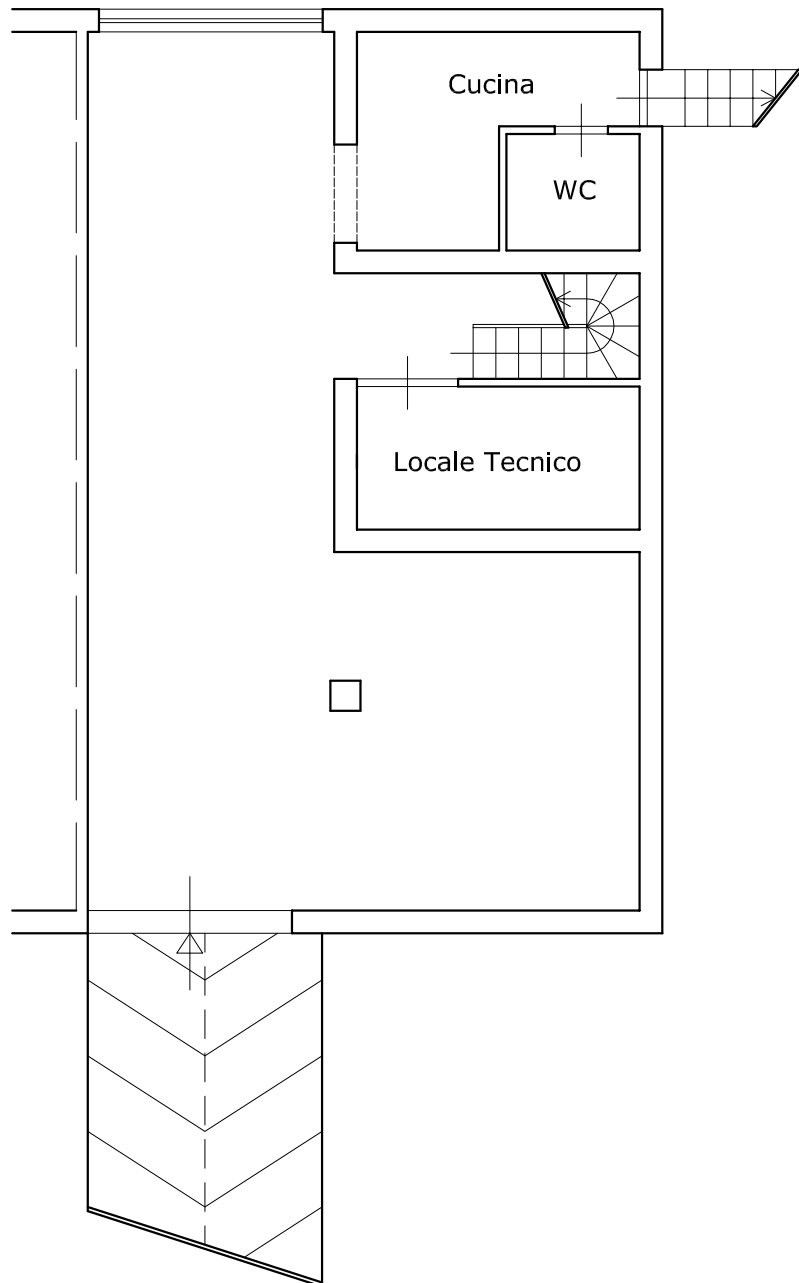
scala 1:100



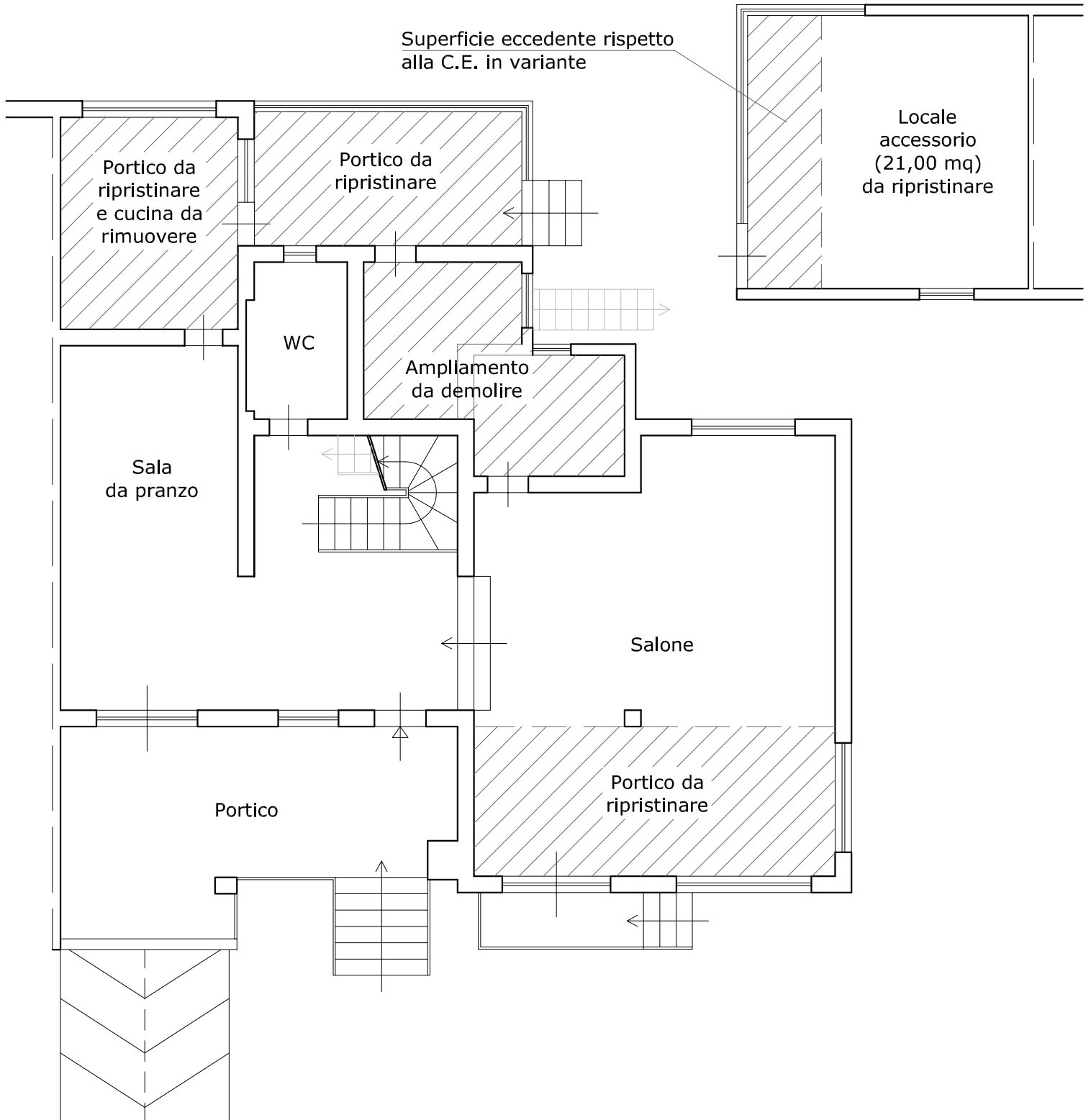
PIANO PRIMO
h = 2,90 m



PIANO SEMINTERRATO
h = 2,70 m



PIANO TERRA
h = 2,90 m

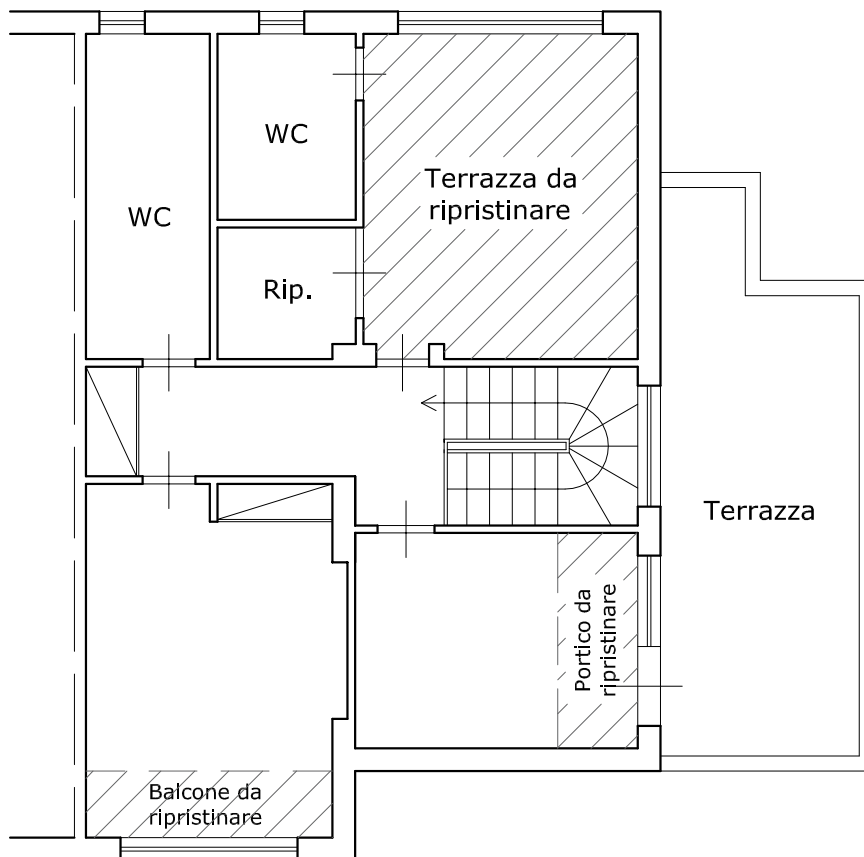


Abitazione in villino
Palermo, via Nettuno, 33 - PS1, terra e primo
Foglio 4 p.lla 90000 sub. 71

scala 1:100



PIANO PRIMO
h = 2,90 m



PIANO SEMINTERRATO
h = 2,70 m

