

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE G.D. [REDACTED]

FALLIMENTO N. 169/2011

[REDACTED]

CURATORE AVV. [REDACTED] PROFITA

RELAZIONE GENERALE

Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giammona, il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato consulente tecnico con provvedimento del 18-19.01.2012 per effettuare la stima dei beni in attivo al fallimento in epigrafe.

In ossequio all'incarico conferito lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA**
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO**
- 3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO**
- 4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**
- 5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**
- 6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI**

Costituiscono parte integrante della presente relazione generale quattro relazioni di stima, una per ciascuno dei lotti individuati per la vendita.

1. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

In data 23.05.2010, accompagnato dal Curatore avv. Veronica Profita lo scrivente si è recato alle ore dieci a Villaciambra - Monreale in via Cappello n. 13, dove si trovano alcuni beni in attivo al fallimento: in detta occasione lo scrivente

ha preso visione degli immobili siti a piano terra dell'edificio sopra menzionato, effettuandone i rilievi grafici e fotografici. Quindi, accompagnato sempre dal Curatore e dal sig. [REDACTED] fratello del debitore, lo scrivente si è recato ad Altofonte, in contrada Timpone per prendere visione di un ulteriore bene in attivo al fallimento.

Esaminata la documentazione fornita dal Curatore ed in particolare l'atto di donazione del 22.01.2002 in Notaio L. Crescimanno, lo scrivente ha rilevato che il sig. [REDACTED] è proprietario anche di *“un mezzo indiviso del sottotetto soprastante all'appartamento di primo piano a sinistra salendo, con relativa area libera soprastante, facente parte dell'edificio, sito in Villaciambra – Frazione di Monreale via Cappello n. 13, ricadente su terreno distinto nel foglio di mappa 31 con le particelle 393, 591 e 836”*, bene che non è riportato tra i beni di proprietà del sig. [REDACTED], così come individuati nella relazione notarile del Notaio dott.ssa Gloria Grimaldi, redatta in data 24.02.2010. Dopo avere chiesto delucidazioni in merito al Curatore Avv. Profita, lo scrivente ha preso visione di detto bene in data 31.01.2013 per procedere alla stima.

Eseguiti gli ulteriori accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Palermo e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Altofonte e di Monreale, dove lo scrivente ha acquisito la documentazione urbanistica degli immobili, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

I beni in attivo al fallimento sono i seguenti:

- Bene 1 Appartamento sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 11 piano terra, censito al Catasto Urbano di Monreale al foglio 31 particella 836 sub 10
- Bene 2 Magazzino sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13 piano terra, censito al Catasto Urbano di Monreale al foglio 31

particella 836 sub 6;

- Bene 3 Sottotetto sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13, soprastante l'appartamento di primo piano a sinistra salendo, con relativa area libera soprastante
- Bene 4 Magazzino sito in Altofonte, contrada Timpone piano primo, censito al Catasto Urbano di Altofonte al foglio 3 particella 1133 sub 3;

3. REGOLARITÀ URBANISTICO - AMMINISTRATIVA DEI BENI IN ATTIVO AL FALLIMENTO

Verificata l'attuale consistenza degli immobili nel corso dei sopralluoghi effettuati, esaminata la documentazione catastale ed amministrativo-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, lo scrivente ha accertato quanto segue:

Edificio sito a Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13

Per l'edificio, dove insistono gli immobili indicati come bene nn.1, 2 e 3, realizzato abusivamente, è stata rilasciata concessione edile in sanatoria al sig. [REDACTED] recante n. 33 del 12.02.1991 per i piani terra e primo (originaria consistenza) e successivamente l'edificio è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato n. 27 dell'11.06.1997 (sempre per le prime due elevazioni).

Gli immobili in attivo al fallimento alla data dei sopralluoghi erano conformi alla rappresentazione grafica riportata nei grafici allegati alla pratica di sanatoria edilizia ed alla planimetria catastale presentata il 04.02.2002, fatta eccezione per una trascurabile variazione di distribuzione interna.

Magazzino sito in Altofonte, contrada Timpone piano primo

Dall'esame dei documenti catastali, risulta che l'immobile è stato dichiarato in catasto in data 24.03.1993. Nell'atto di compravendita del 20.06.2002 in notaio Leoluca Crescimanno, il venditore sig. [REDACTED] ha dichiarato che

l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1942 e che da quella data non ha subito modifiche soggette ad autorizzazione o concessione edile.

Dalle caratteristiche costruttive si evince che si tratta di un immobile di vecchia realizzazione, nel quale è stato rifatto il solaio di calpestio in cemento armato ed è stata realizzata una comunicazione con l'immobile a piano terra, di proprietà di terzi. Dette opere realizzate successivamente al 10.06.2003 (data di presentazione della planimetria catastale) non sono sanabili ai sensi dell'articolo 40 comma 6 della Legge Nazionale n. 47/85; è possibile però sanare le opere mediante richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 (ex articolo 13 della L.N. 47/85).

L'immobile è difforme alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata il 10.06.2003: nello stato attuale il bene è messo in comunicazione con l'immobile sottostante, oltre ad essere errata l'altezza massima dell'immobile riportata nella planimetria catastale.

4. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Sulla scorta della situazione urbanistico – amministrativa dei beni, lo scrivente ha formato i seguenti lotti per la vendita

Lotto n.1 Appartamento sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 11 piano terra

Lotto n.2 Magazzino sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13 piano terra

Lotto n.3 Sottotetto sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13 soprastante piano primo a sinistra

Lotto n. 4 Magazzino sito in Altofonte, contrada Timpone piano primo

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati il sottoscritto si è prefissato di

determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso venisse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto più opportuno fare uso del criterio sintetico: tale scelta, consolidata tra gli operatori del settore, è motivata soprattutto dalle attuali condizioni del mercato, che sconsigliano l'uso di differenti metodi, che porterebbero a determinazioni di valori di stima "fuori mercato".

Dalle indagini effettuate sui costi storici di immobili analoghi per sito, caratteristiche strutturali ed epoca di costruzione a ciascun bene oggetto della presente stima, lo scrivente ha determinato i valori venali unitari medi, ai quali sono stati applicati dei coefficienti correttivi per riportare detti valori, relativi ad immobili con caratteristiche standard, alle particolari condizioni, caratteristiche e situazione amministrativa degli immobili da valutare.

6. QUADRO RIEPILOGATIVO DEI BENI

Di seguito si riporta un quadro sinottico dei beni in attivo al fallimento, il lotto cui appartengono, l'aliquota pignorata ed il valore di stima del lotto:

DESCRIZIONE BENE	LOTTO	ALIQUOTA IN	VALORE DEL
-------------------------	--------------	--------------------	-------------------

		ATTIVO AL FALLIMENTO	LOTTO
Appartamento sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 11 piano terra	Lotto 1	Intera nuda proprietà	75.536,90 euro
Magazzino sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13 piano terra	Lotto 2	¼ di piena proprietà	12.870,00 euro
Sottotetto sito in Villaciambra, frazione di Monreale, via Cappello n. 13 soprastante piano primo a sinistra	Lotto 3	½ piena proprietà	3.100,00 euro
Magazzino sito in Altofonte, contrada Timpone piano primo	Lotto 4	½ piena proprietà	6.000,00 euro

Quanto sopra in fede all'incarico conferitomi.

Palermo, 04.02.2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno..... del mese di febbraio duemilatredecim, è comparso innanzi a Noi l'ing. Cinzia Desi, nato a Palermo il 07.02.1968 ed ivi residente in via Torquato Tasso n.4, chiedendoCi di asseverare con il giuramento la presente relazione tecnica di consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito: "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al mandato assegnato concessomi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Del che il presente verbale

Il Giudice

Dott.ssa Gabriella Giammona

il tecnico

Ing. Cinzia Desi