

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

ILL.MO G.D. DOTT.SSA

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nella procedura fallimentare iscritta al N. 25/2024 R.G. denominata:

GRECO MARA RITA LUCILLE

PERIZIA DI STIMA MOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 3: Beni mobili inventariati all'interno dell'appartamento sito in Palermo, in Via Malta n. 21 così suddivisi:

Lotto n. 3.1: Elementi di arredo

Lotto n. 3.2: Servizi di the e caffè

- Liquidatore: Dott.ssa Veronica Pedone
- Esperto Stimatore / C.T.U.: Ing. Salvatore Vivirito

ING. SALVATORE VIVIRITO

SOMMARIO

INCARICO.....1

PREMESSA.....1

1. Elenco beni immobili.....1

2. Inizio operazioni (sopralluoghi).....1

Precisazioni dell’Esperto/C.T.U.....2

3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti.....2

4. Elenco beni mobili.....3

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI.....4

Inventario beni mobili.....4

ALLEGATI1

1. Verbale di sopralluogo del 03/12/2024.

INCARICO

Con provvedimento del 25/11/2024, il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito**, nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] veniva nominato Esperto Stimatore / C.T.U. nel procedimento fallimentare iscritto al N. 25/2024 R.G. (Liquidazione Controllata), al fine di stimare il compendio immobiliare del debitore (appresso dettagliatamente indicato). Preso atto di quanto sopra, in data 27/11/2024 lo scrivente accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale/dichiarazione (trasmessa telematicamente al liquidatore in data 27/11/2024).

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., al fine di rispondere ai quesiti posti, precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva, contenente l'elenco sommario dei beni immobili oggetto di stima e la descrizione delle operazioni svolte, e di una seconda parte, contenente la descrizione e valutazione del compendio immobiliare del debitore, suddiviso in lotti (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

1. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare oggetto di stima, di proprietà dell'odierno debitore (Sig.ra Greco Mara Rita Lucille) è il seguente:

- Piena proprietà (1/1) immobile urbano (appartamento 5°P.) sito in Palermo, in Via Malta n. 21, identificato catastalmente nel Fg. 134, Part.IIIa 15/15;
- Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.

2. Inizio operazioni (sopralluoghi)

In ottemperanza a quanto disposto, in data 03/12/2024 alle ore 10:15, come concordato per le vie brevi con il liquidatore (che ha avvisato le parti interessate), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito si è recato presso l'immobile sito in Palermo, in Via Malta n. 21.

In detto giorno (**03/12/2024 - 1° sopralluogo / inizio operazioni**) sui luoghi (Palermo), sono presenti:

- Dott.ssa Veronica Pedone n.q. di liquidatore;
- Sig.ra Greco Mara Rita Lucille, debitrice;
- [REDACTED] (marito della Sig.ra Greco Mara Rita Lucille);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile de quo

(appartamento 5°P.), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Successivamente, come concordato in occasione del sopralluogo del 03/12/2024 e di cui al relativo verbale (alla presente allegato), lo scrivente, unitamente al liquidatore e concordemente alle parti intervenute, ha fissato il sopralluogo presso gli immobili in Petralia Sottana (Pa), Via Rosa n. 22, per il giorno 11/12/2024 alle ore 10:45.

In detto giorno (**11/12/2024 - 2° sopralluogo**) sui luoghi (Petralia Sottana), sono presenti:

- Dott.ssa Veronica Pedone n.q. di liquidatore;
- Sig.ra Greco Mara Rita Lucille, debitrice;
- [REDACTED] (marito della Sig.ra Greco Mara Rita Lucille);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando l'immobile de quo (fabbricato urbano di antico impianto), prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie dello stesso che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc...) trasmetto al liquidatore entro il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo del 11/12/2024 in Petralia Sottana (Pa), il [REDACTED] informa il liquidatore della presenza di un altro immobile di proprietà della Sig.ra Greco, identificato nel Fg. MU, Part.lla 871/3, pervenuto in forza di successione in morte della [REDACTED]. Nello specifico, trattasi di un modesto immobile posto in adiacenza al precedente, in tutto e per tutto abbandonato, non accessibile e con porzioni interne crollate (come riferito dal [REDACTED] e come intuibile da una visione esterna dello stesso). Tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, il detto immobile è stato visionato solo esternamente mediante rilievi fotografici effettuati dallo scrivente (alla presente allegati).

Cionondimeno, in seguito agli opportuni accertamenti ed in particolare tenuto conto delle informazioni fornite dal liquidatore, per il detto cespite (part.lla 871/3) non risulta la continuità dei titoli e pertanto lo stesso, tenuto conto anche della consistenza e dell'attuale stato di conservazione (rudere inaccessibile ed inagibile) non sarà oggetto di stima.

N.B. Per quanto sopra si rimanda agli allegati verbali di sopralluogo, sottoscritti da tutti gli interessati intervenuti (alla presente in copia allegati).

3. Elenco beni immobili e suddivisione in lotti

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da due immobili individuati catastalmente in modo univoco e separato che per la loro tipologia, natura, estensione e consistenza, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono individuati-suddivisi dallo scrivente in **N. 2 LOTTI**

separati ed autonomamente commerciabili e precisamente.

- **LOTTO 1: Piena proprietà (1/1) immobile urbano (appartamento 5°P.) sito in Palermo, in Via Malta n. 21, identificato catastalmente nel Fg. 134, Part.IIIa 15/15;**
- **LOTTO 2: Piena proprietà (1/1) fabbricato urbano di civile abitazione (P.T. - 1°P. - 2°P.) sito in Petralia Sottana (Pa), in Via Rosa n. 22, identificato catastalmente nel Fg. MU, Part.IIIa 871/6.**

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio immobiliare de quo, predisponendo due relazioni di stima (una per ciascun lotto), come appresso dettagliatamente riportato.

4. Elenco beni mobili

In occasione del sopralluogo del 03/12/2024 presso l'immobile di Via Malta, in Palermo, dopo una ricognizione in presenza degli interessati intervenuti, lo scrivente, unitamente al liquidatore, ha inventariato alcuni beni mobili che si ritiene possano avere un valore di mercato. Nello specifico trattasi di elementi di arredo, rinvenuti all'interno della stanza destinata a studio e nell'adiacente salone, nonché tutta una serie di elementi di arredo e servizi da tè e caffè per i quali lo scrivente procederà ad effettuare la stima, individuando gli stessi come **Lotto N. 3** (di cui alla relazione di stima con descrizione dettagliata degli stessi).

LOTTO 3: Beni mobili rinvenuti all'interno dell'appartamento sito in Palermo, in Via Malta n. 21

* * * * *

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio immobiliare de quo, predisponendo tre relazioni di stima (una per ciascun lotto), come appresso dettagliatamente riportato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE BENI MOBILI

LOTTO N. 3: Beni mobili inventariati all'interno dell'appartamento sito in Palermo, in Via Malta n. 21 così suddivisi:

Lotto n. 3.1: Elementi di arredo

Lotto n. 3.2: Servizi di the e caffè

Inventario beni mobili

All'interno della stanza destinata a studio si rinveno i seguenti mobili/arredi:

1. n. 1 scrivania (foto 5);
2. n. 1 poltrona con braccioli e schienale alto (foto 5);
3. n. 2 sedie (foto 5);
4. n. 1 pendolo a parete (foto 3);
5. n. 1 tavolino da dattilografo (foto 2);
6. n. 1 armadio/libreria a 4 ante (foto 1 e 4).



Foto 01



Foto 02

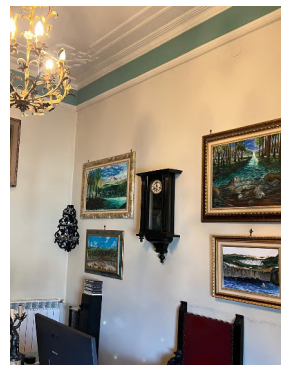


Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06

All'interno della stanza destinata a salone si rinveno i seguenti mobili/arredi:

7. n. 1 tavolo da gioco (circolare) con n. 6 sedie abbinate (foto 6).

All'interno della stanza destinata a salone si rinveno i seguenti mobili/arredi:

8. n. 1 vetrina di legno con ceramiche varie (foto 7 e 8);

9. n. 3 vasi (potiche) con decorazioni floreali (foto 9).



Foto 07



Foto 08



Foto 09

All'interno della stanza da pranzo si rinveno i seguenti servizi da tè e caffè:

10. servizio da caffè composto da 12 tazzine e 11 piattini completo di vassoio, zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 10 e 11);
11. servizio misto di bicchieri costituito da n. 52 pezzi, completo di caraffe e brocca (foto 12 e 13);
12. servizio di bicchieri acqua/vino/calici costituito da n. 34 pezzi, compreso di menage, brocca e bottiglia (foto 14);
13. servizio misto caffè e tè costituito da n. 6 pezzi (tè) e n. 6 pezzi (caffè), completo di zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 15 e 16);
14. servizio misto caffè e tè costituito da n. 6 pezzi (tè) e n. 4 pezzi (caffè), completo di caffettiera, zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 17).



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

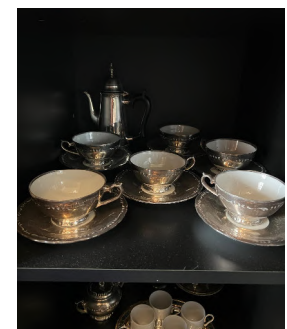


Foto 17

Tenuto conto della tipologia, consistenza e stato di conservazione dei beni mobili inventariati (sopra riportati) lo scrivente procederà alla valutazione degli stessi individuando n. 2 lotti separati, come appresso riportato.

Lotto n. 3.1: Elementi di arredo

1. n. 1 scrivania (foto 5);
2. n. 1 poltrona con braccioli e schienale alto (foto 5);
3. n. 2 sedie (foto 5);
4. n. 1 pendolo a parete (foto 3);
5. n. 1 tavolino da dattilografo (foto 2);
6. n. 1 armadio/libreria a 4 ante (foto 1 e 4);
7. n. 1 tavolo da gioco (circolare) con n. 6 sedie abbinate (foto 6).

Stima Lotto n. 3.1 € 3.000,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lotto n. 3.2: Servizi di tè e caffè

8. n. 1 vetrina di legno con ceramiche varie (foto 7 e 8);
9. n. 3 vasi (potiche) con decorazioni floreali (foto 9).
10. servizio da caffè composto da 12 tazzine e 11 piattini completo di vassoio, zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 10 e 11);
11. servizio misto di bicchieri costituito da n. 52 pezzi, completo di caraffe e brocca (foto 12 e 13);
12. servizio di bicchieri acqua/vino/calici costituito da n. 34 pezzi, compreso di menage, brocca e bottiglia (foto 14);
13. servizio misto caffè e tè costituito da n. 6 pezzi (tè) e n. 6 pezzi (caffè), completo di zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 15 e 16);
14. servizio misto caffè e tè costituito da n. 6 pezzi (tè) e n. 4 pezzi (caffè), completo di caffettiera, zuccheriera, teiera e lattiera in argento (foto 17).

Stima Lotto n. 3.2 € 1.000,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

RIEPILOGO VALORI

Lotto n. 3.1: Elementi di arredo	€ 3.000,00
Lotto n. 3.2: Servizi di tè e caffè	€ 1.000,00
Sommano complessivamente	€ 4.000,00

quale prezzo base d'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

N.B.: Si precisa che i valori di cui sopra tengono conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni mobili inventariati. Nello specifico, relativamente agli elementi di arredo dello studio si evidenzia che trattasi di mobili in stile

liberty siciliano dei primi del 900 (come riferito anche da parte debitrice), tutti in buono-sufficiente stato di conservazione; cionondimeno, il prezzo stimato tiene altresì conto delle oggettive difficoltà di trasporto degli stessi. Relativamente ai beni di cui al lotto n. 3.2 si precisa che trattasi di servizi di porcellana ed argento, in massima parte Bavaria / Germany, costituiti da numerosi pezzi, tutti in buono-sufficiente stato di conservazione.

* * * * *

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto Stimatore/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 19/02/2025

  **L'esperto Stimatore / C.T.U.**
Salvatore Vivirito

N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni inerenti le procedure esecutive, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.D., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.