



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE



Fallimento R.G. 32/2004

Giudice Dott. Ssa Vittoria Rubino

Curatore Fallimentare Avv. Ignazio Cammalleri

Perizia di stima "Lotto 2"



Fallimento xxx

Palermo, 18/03/2021

L'esperto stimatore

Arch. Carolina Taragnolini





Indice:

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lotto n. 2:

- Identificazione dei diritti reali e dei beni appresi al fallimento;
- Individuazione dei beni componenti il lotto;
- Identificazione catastale;
- Ricostruzione dei passaggi di proprietà;
- Regolarità edilizia – urbanistica;
- Stato di possesso;
- Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- Valutazione del bene;

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visura storica catastale;
- Allegato 2: Planimetria catastale e mappale;
- Allegato 3: Rilievo fotografico;
- Allegato 4: Planimetria stato reale dei luoghi;
- Allegato 5: Sovrapposizione mappale catastale con satellitare;
- Allegato 6: Raffronto tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale;
- Allegato 7: Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
- Allegato 8: Atto di compravendita rep. n. 135.812 del 21/01/1991;
- Allegato 9: Dati Osservatorio mercato immobiliare (OMI);
- Allegato 10: Ispezione ipotecaria.



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. AS9324465, C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260; in data 25/06/2020 riceveva la nomina di **esperto estimatore** dal Giudice Dott. Ssa Vittoria Rubino relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere all'aggiornamento della stima dei beni immobili indicati nell'istanza del 15/06/2020 e precisamente:

- Immobile sito a Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17, piano ottavo, interno 27, identificato al catasto fabbricati al foglio 61 particella 1603 sub 52, categoria A2, classe 6, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 205 mq escluso aree scoperte 187 mq, rendita € 613,29;
- Immobile sito a Palermo in Via Albergheria n. 49, piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 139 particella 638 sub 2, categoria C1, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 365,24;

La scrivente C.T.U. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

L'esperto estimatore
Arch. Carolina Taragnolini

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali (All. 1 e 2) presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, la scrivente, si recava il giorno 17/07/2021 alle ore 15:45 presso i luoghi di Via Carmelo Lazzaro n. 17.

Nella data concordata, sui luoghi era presente oltre alla scrivente, il curatore Avv. Ignazio Cammalleri ed il soggetto fallito la Sig.ra xxx.

In tale data, identificati i beni oggetto del fallimento, contestualmente veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico (All.7- 8) dell'immobile identificato al catasto fabbricati al Fg. 61 p.lla 1603 sub 52 posto al piano ottavo, al fine di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti. Alle 16:00 l'Avv. Cammalleri lascia i luoghi. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile in ordine ad una diversa distribuzione interna, alla presenza di n. 2 balconi chiusi a veranda, alla presenza di una tettoia e di un locale tecnico in muratura nella terrazza prospiciente la Via Carmelo Lazzaro. In fase di sopralluogo sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Atto di compravendita in Notaio Francesco Chiazzese rep. n. 86528 del 30/06/1994;
- Atto in Notaio Giuseppe Fernandez rep. n. 135812 del 21/01/1991;
- Atto in Notaio Giuseppe Fernandez rep. n. 56698 del 16/11/1992;
- Atto in Notaio Lucio Fernandez rep. n. 171510 del 05/12/1967.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 17:30.

Le operazioni peritali continuavano il giorno 24/02/2021 alle ore 15:00 presso l'immobile sito a Palermo in via Albergheria n. 49 identificato al catasto fabbricati al fg. 139 p.lla 638 sub 2 e avente destinazione d'uso di magazzino ma adibito ad abitazione. In fase di sopralluogo l'immobile era occupato senza titolo dalla Sig.ra xxx con i due figli minorenni xxx Durante il sopralluogo veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile e veniva riscontrata la difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti in ordine ad una diversa distribuzione interna. Le operazioni peritali terminavano alle ore 15:10.

LOTTI

DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO APPRESI AL FALLIMENTO



Esaminata la visura storica dei beni, emerge che i beni appresi al fallimento risultano:

1. Piena proprietà dell'Immobile sito a Palermo in Via Carmelo Lazzaro n. 17, piano ottavo, interno 27, identificato al catasto fabbricati al foglio 61 particella 1603 sub 52, categoria A2, di proprietà di xxx;
2. Piena proprietà dell'Immobile sito a Palermo in Via Albergheria n. 49, piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 139 particella 638 sub 2, categoria C1, di proprietà di xxx

In riferimento ai beni appresi al fallimento si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita, in quanto viene assicurata la maggiore appetibilità sul mercato dei beni in questione.

Identificazione lotto n.1:

Il lotto n. 1 è composto dal bene indicato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 61 particella 1603 sub 52, non vi è correlazione tra le particelle al catasto fabbricato e al catasto terreni, pertanto la particella correlata al catasto terreni è la particella 2209.

Confini:

La particella 2209 confina a nord con la particella 1017 e 2393, a sud con la Via Carmelo Lazzaro, a est con la particella 2395 ed a ovest con la Via Carrabia.

Identificazione lotto n.2:

Il lotto n. 2 è composto dal bene indicato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 139 particella 638 sub 2.

Confini:

La particella 638 confina a nord con le particelle 616 e 630, a sud con Via Albergheria, a est con la particella 637, a ovest con la Via S. Nicolò all'Albergheria.



Lotto 2:

Sono state rilevate “**difformità**” dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione in ordine ad una diversa distribuzione interna e alla destinazione d'uso.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni appresi al fallimento si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita su internet e la mappa catastale.



ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

In riferimento ai beni appresi al fallimento si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

Lotto n. 2 composto da:

- immobile (C1 negozio-bottega) sito a Palermo in Via Albergheria n 19, posto al piano terra e identificata al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 139, particella 638 sub 2.

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'immobile oggetto della presente relazione si trova all'interno dell'antico centro storico del comune di Palermo, e più precisamente in Via Albergheria, uno dei quartieri storici, all'interno dei quattro mandamenti, caratterizzato dalla presenza del celebre mercato di

"Ballarò". La zona è contraddistinta da palazzine storiche di 2/3 piani fuori terra, adibite ad uso residenziale e commerciale. Via Albergheria è vicina a innumerevoli luoghi di attrazione quali la cattedrale, San Giovanni degli Eremiti, Palazzo dei Normanni, Giardino D'Orleans, la Stazione Centrale ed altri ancora, servita dalla metropolitana e da diverse fermate degli autobus.

La particella 638 è costituita da una palazzina storica a tre elevazioni fuori terra (compreso il piano terra) con accesso da Via Albergheria n. 49. L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano terra.

L'immobile avente destinazione d'uso di bottega/magazzino, risulta adibito ad abitazione, è dotato di un ingresso su strada con pensilina realizzata con profili metallici e pannelli coibentati, per la quale si prevede la dismissione. E' caratterizzato da due vani e da un servizio igienico. La struttura è in muratura portante con altezza interna utile è pari a 4,50 mt. La facciata principale del fabbricato si presenta in buone condizioni vista la recente ristrutturazione. L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica, così come i rivestimenti parietali del servizio igienico di parte della cucina, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colori pastello e colori neutri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sotto traccia non rispondente alla normativa vigente, mentre è assente l'impianto di gas e riscaldamento.

L'immobile non è dotato del certificato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, calcolata come di seguito ai sensi della norma UNI 10750:2005, è pari alla somma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti;
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale raggugiata
Vani principali	49,64	38,17	1	49,64
Totale				49,64

La superficie commerciale raggugiata dell'immobile è pari a 50 mq arrotondata per eccesso.

Planimetria stato reale dei luoghi:





Prospetto principale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI APPRESI AL FALLIMENTO

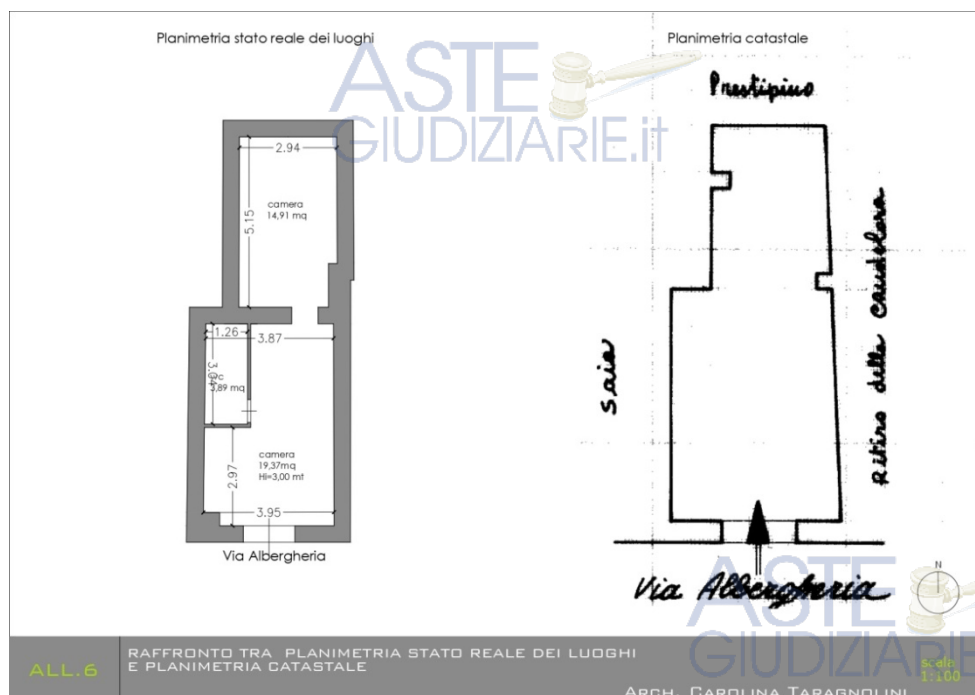
Dalle visure storiche acquisite presso l’Agenzia dell’Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, risulta che:

- l’immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, impianto meccanografico del 30/06/1987 al foglio 138, particella 638 sub 2, zona cens. 2, categoria C1, classe 4, consistenza 34 mq, rendita Lire 2.009, ubicato in Via Albergheria n. 49, piano terra;
- dalla data dell’impianto meccanografico fino al 16/11/1982 l’immobile era intestato a xxx
- atto pubblico del 16/11/1982, voltura in atti dal 18/05/1989, rep. 56698, rogante Fernandez, registrazione n. 897 del 23/11/1982, intestatari xxx proprietà per 1/2 fino al 21/01/1991 e xxx proprietà per 1/2 fino al 21/01/1991;

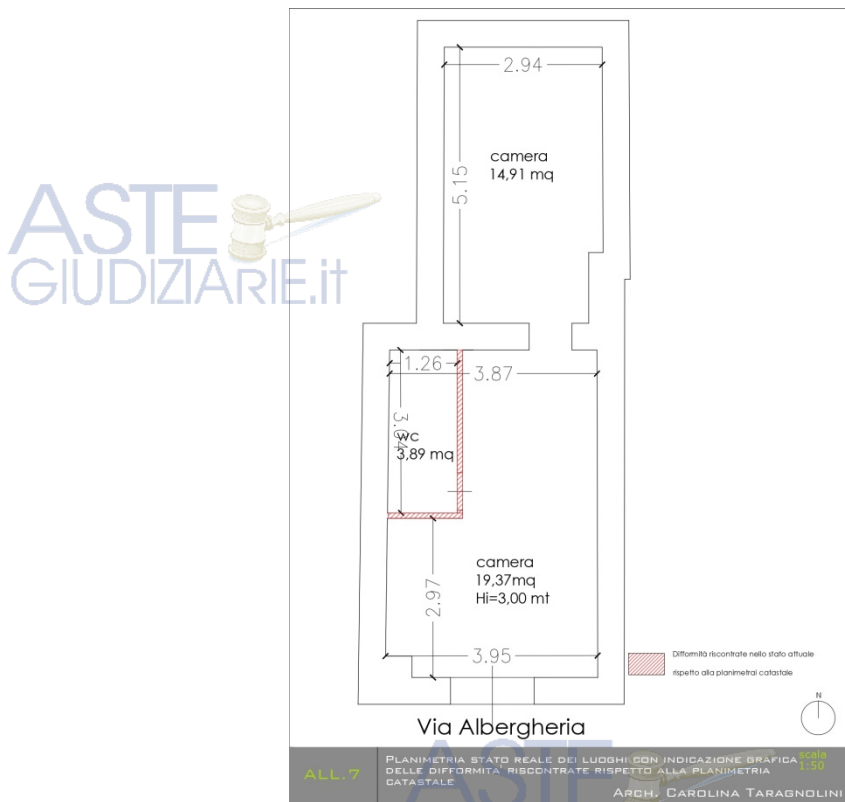
- atto pubblico del 21/01/199, voltura in atti dal 22/12/1993, rep. 135812, rogante Fernandez, registrazione del 05/02/1991, intestataria xxx
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, immobile identificato al fg. 139 p.la 638 sub 2, categoria C1, zona cens. 1, classe 4, consistenza 34 mq, rendita € 365,24;
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, immobile identificato al fg. 139 p.la 638 sub 2, zona cens. 1, categoria C1 classe 4 consistenza 34 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 365,24.

Sono state rilevate delle “**difformità**” dello stato reale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale di cui ai dati di identificazione in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi dell'immobile con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale.



- Ai fini della regolarizzazione catastale dovrà essere presentato, presso l'ufficio del territorio di Palermo, il DOCFA (documento catasto fabbricati), ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale per la diversa distribuzione interna. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa relativa ai costi presumibili per l'eliminazione delle difformità catastali riscontrate.

Versamenti	€ 50,00
Spese tecniche DOCFA	€ 500,00
Totale	€ 550,00

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE APPRESO AL FALLIMENTO

Con atto di compravendita del 21/01/1991 rep. n. 135.812 raccolta n. 2. 540 in Notaio Dott. Giuseppe Fernandez, i Signori xxx coniugi in comunione dei beni, vendevano e trasferivano alla Signora xxx, unico ambiente di vecchia costruzione al piano terra in Via Albergheria n. 49 di mq 34, confinante con Via ritiro della Candelara e Via Prestipino, riportato al catasto fabbricati al fg. 139 p.la 638 sub 2, C4, rendita Lire 2.099. Ai fini del dominio la parte venditrice dichiarava che detto immobile era pervenuto per atto presso il Notaio Dott. Giuseppe Fernandez del 16/11/1982 reg. to a Bagheria al n. 897 in data 23/11/1982 e trascritto il 29/11/1982 ai nn. 44130/36699.

La parte venditrice dichiarava che le opere di costruzione dell'immobile sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile risulta di epoca anteriore al 1 settembre del 1967, come da dichiarazione della parte venditrice nell'atto di compravendita, pertanto non sussistono licenze edili e abitabilità. La planimetria catastale in atti risale al 17/03/1969 e pertanto risulta l'unico documento valido ai fini della conformità urbanistica ed edilizia.

L'unità immobiliare risulta **non conforme** dal punto di vista urbanistico ed edilizio, a causa di opere abusive realizzate in assenza di comunicazione di inizio lavori al Comune di Palermo consistenti in una diversa distribuzione interna dei tramezzi e al cambio di destinazione d'uso da negozio/bottega ad abitazione.

Ai fini della regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio si rappresenta quanto segue:

1. Per quanto concerne la diversa distribuzione interna, dovrà essere presentata a firma di un tecnico abilitato, comunicazione di inizio lavori tardiva asseverata (CILA tardiva) ai sensi della L.R.16/2016, previo pagamento della sanzione pari a €

- 1.000,00 e diritti di istruttoria pari a € 100,00, oltre onorario per le spese tecniche, esclusa I.V.A. per un importo complessivo approssimativamente pari a € 1.600,00.
2. Relativamente alla diversa destinazione d'uso, si rappresenta che considerate le caratteristiche fisiche dell'immobile e la sua posizione al piano terra in centro storico, non è ammesso, dal regolamento edilizio del comune di Palermo, il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione; pertanto sarà consentita esclusivamente la destinazione d'uso a negozio previo smontaggio e dismissione della cucina esistente, dei punti acqua e degli scarichi.
3. successivamente alla presentazione della CILA tardiva asseverata, dovrà essere presentata a firma di un tecnico abilitato, la segnalazione certificata di abitabilità, per un importo approssimativo pari a € 1.500,00 compreso onorario per le spese tecniche ed esclusa I.V.A.

Alla luce di quanto riscontrato e descritto precedentemente, si è stimato che il costo approssimativo per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile identificato sia pari ad € 2.100,00, comprensive di spese tecnico professionali, oltre I.V.A.

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo l'immobile risultava occupato senza titolo dalla Sig.ra xxx e dai suoi due figli minorenni xxx, la quale, in fase di sopralluogo, dichiarava di aver occupato l'immobile abusivamente.

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile dal 08/06/1992 al 17/03/2021 emerge che sul bene gravano le seguenti formalità, che si allegano alla presente (vedi allegato n. 10):

1. Trascrizione del 17/09/2004 - Registro Particolare 28065 Registro Generale 44797 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 32 del 11/03/2004 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento;

2. Rettifica a trascrizione del 27/01/2010 - Registro Particolare 3907 Registro Generale 5350 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 32 del 11/03/2004 atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento.

VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

A seguito degli accertamenti preventivi effettuati dalla scrivente, risulta che i beni appresi al fallimento non ricadono su suolo demaniale.

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

VALUTAZIONE DEI BENI

Al fine di determinare la stima del più probabile valore del bene oggetto della presente perizia di stima si procede con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Palermo, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per i negozi;
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori dei negozi a Palermo, riferiti al secondo semestre 2020 e per la zona centrale delimitazione: Vittorio Emanuele - Maqueda - Tukory - Re Ruggero, codice di zona B15, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, destinazione commerciale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	Max	
Negozi	normale	760	1100	L	6	7,5	L

Il valore di mercato dei negozi che risulta dall'analisi e che viene preso in considerazione è pari al valore medio € **930,00**.

Il Borsino immobiliare riporta invece, per la zona in questione e per i negozi il valore medio di € **853,54**.

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali e dall'analisi di compravendite di beni assimilabili, il valore medio di mercato dell'appartamento è approssimabile ad €/mq **1.333,33** (vedi tabella riepilogativa di seguito riportata).

Fonte	Tipologia immobile	indirizzo	Superficie	Piano	Stato d'uso	Prezzo totale	Prezzo unitario
gabetti	negozio	Via Albergheria 130	24 mq	T	ristrutturato	32.000,00 €	1.333,33 €

Pertanto, il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti e quindi pari a € 930,00, € 853,54 e € 1.333,33 e quindi pari a €/mq **1.038,95**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zonali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati per l'immobile in questione.

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,95
	Più di 40 anni	0,9
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	Assenti	0,96
FINISTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		0,65

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerando i coefficienti relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro, si ottiene il coefficiente correttivo pari a **0,65**.

Valore di stima:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = € 1.038,95 \times 0,65 = € 675,32$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale pari a 50 mq, si ottiene il seguente valore:

$$€ 675,32 \times 50 \text{ mq} = € 33.766,00$$

Valore di mercato lotto 2= € 33.766,00

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio – urbanistico e catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere quantificate indicativamente pari a **€ 2.100,00** oltre IVA per la regolarizzazione edilizia e urbanistica, oltre spese per regolarizzazione delle difformità catastali pari complessivamente a circa **€ 550,00**.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 150,00**.

Pertanto il valore dell'immobile è il seguente:

Valore di stima lotto 2

$(€ 33.766,00 - € 2.100,00 - 550,00 - 150,00) = € 30.966,00$

Il Valore di stima del lotto 2 è pari a:

€ 30.966,00

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Il fallimento ha come oggetto l'intera proprietà.

Con il presente elaborato, l'esperto stimatore ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 18/03/2021

L'esperto stimatore

Arch. Carolina Taragnolini