

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice: dott.ssa

Curatore Fallimentare: avv.to

R. F. n. 4/2021

Lo stimatore: Ing. Vincenzo Barranti

Con ordinanza del 03/04/2021, il Giudice dott.ssa autorizzava la nomina del sottoscritto ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. quale stimatore nella Procedura Fallimentare R.F. n. 4/21 della società

Ing. Vincenzo Barranti,



PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

L'esperto, esaminati attentamente i documenti, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari presenta la seguente **relazione di stima**, così suddivisa:

- **SOPRALLUOGHI**.....2;
- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**.....3;
- **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**.....5;
- **CONFORMITA' CATASTALE**.....11;
- **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**.....16;
- **CRITERI DI STIMA**19;
- **STIMA DEI BENI IMMOBILI**20;
- **CONCLUSIONI**.....22;
- **ALLEGATI**24.

SOPRALLUOGHI

Le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 18.10.2021 e 19.10.2021 presso gli immobili oggetto della presente, ubicati in territorio di Villabate, via Giovanna D'Arco n° 8 piano S1 ed in territorio di Palermo via Pecori Giraldi n°28, piano 5 scala B.

In queste date è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

Ing. Vincenzo Barranti



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'oggetto della presente perizia di stima sono i beni di seguito identificati:

A) Quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Villabate Via Giovanna D'Arco n.8, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	3497	36		C/3	1	305 mq	354 mq	€ 519,81

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [redacted], con sede in Misilmeri, [redacted] proprietà per 1/1.

L'immobile è pervenuto alla società denominata [redacted] con Atto di compravendita, a rogito del notaio [redacted] di Palermo del 27.11.2015 (rep. n. 10432), trascritto in data 01.12.2015 ai nn.50725/36642, da proprietà [redacted] nato a Genova il 19.04.1968.

B) Quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Villabate Via Giovanna D'Arco n.8, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	3497	37		C/3	1	233 mq	233 mq	€ 345,97

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [redacted] con sede in Misilmeri, [redacted] proprietà per 1/1.

L'immobile è pervenuto alla società denominata [redacted] con Atto di compravendita, a rogito del notaio [redacted] di Palermo del 27.11.2015 (rep. n. 10432), trascritto in data 01.12.2015 ai nn.50725/36642, da proprietà [redacted], nato a Genova il 19.04.1968.

I beni A e B saranno di seguito stimati come unico lotto, denominato Lotto 1, in quanto nello stato dei luoghi gli immobili risultano di fatti fusi in un unico locale.

Ing. Vincenzo Barranti [redacted]



C) Quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Via Pecori Giraldi n.28, piano quinto, scala B, Palermo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
77	847	44	2	A/2	6	6,5 vani	139 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq	€ 419,62

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [redacted], nata a Palermo il 30/06/1980, [redacted], proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nata a Palermo il 04/04/1984 [redacted], proprietà per 1/3;
- [redacted] nato a Palermo il 20/02/1980, [redacted], proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]

L'immobile è pervenuto ai suddetti con Atto di compravendita, a rogito del notaio [redacted] di Palermo del 24.10.2007 (rep. n. 14144).

Il bene C sarà di seguito denominato Lotto 2.

Ing. Vincenzo Barranti, [redacted]
[redacted]
[redacted]



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Lotto 1

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in via Giovanna D'Arco n.8 in territorio del Comune di Villabate e consiste in un locale adibito a laboratorio artigianale, ubicato al piano S1 di un edificio di ad otto elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in c.a.

La destinazione della zona è residenziale con una buona densità commerciale, con presenza nella vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, etc...

L'accesso all'immobile avviene tramite uno scivolo carrabile, delimitato da cancello a due ante battenti, che immette ad un livello seminterrato rispetto al piano stradale.

Il laboratorio artigianale, risultante dalla fusione dei beni A e B prima indicati, è così composto: un vano posto all'ingresso, che dagli atti risulta vincolato a parcheggio; un corridoio di disimpegno; n°6 grandi vani comunicanti tra loro, dove sono state rinvenute diverse macchine per la panificazione, molte delle quali in pessimo stato di conservazione; una riserva idrica; n°6 vani più piccoli adibiti a deposito; n°3 servizi igienici, con anti-wc e relativi spogliatoi.

L'altezza degli ambienti varia da 2,70 m a 3,60 m. Le superfici delle pareti risultano quasi interamente rivestite da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate e definite con idropittura lavabile. I soffitti risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in pvc. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con grate in ferro per ciò che concerne le finestre, mentre l'ingresso principale è munito di saracinesca in ferro.

I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in cattivo stato di conservazione. Le finiture interne sono in pessimo stato di conservazione, in quanto l'immobile risulta abbandonato da tempo, sono inoltre presenti diverse macchie di umidità con relativi scrostamenti d'intonaco, dovuti a probabili fenomeni infiltrativi provenienti dagli impianti di scarico condominiali.

Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia e nell'agibilità dei locali, è menzionata una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte (art.7 D.M. N.37 del 22.01.2008), rilasciata in data 15.05.2012, dal sig. [redacted] titolare della ditta "CF [redacted] ovviamente ad oggi lo stesso impianto andrebbe revisionato al fine di adeguarlo alle più recenti normative in materia.

È presente impianto idrico – sanitario e nell'agibilità è menzionata una dichiarazione di conformità dell'impianto idrico alla regola d'arte (art.7 D.M. N.37 del 22.01.2008), rilasciata in data 28.05.2021, dal

Ing. Vincenzo Barran [redacted]
[redacted]
[redacted]



sig. [redacted] titolare della ditta [redacted]. È presente impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale (come da Autorizzazione allo Scarico fognario n°30 del 16.05.2012).

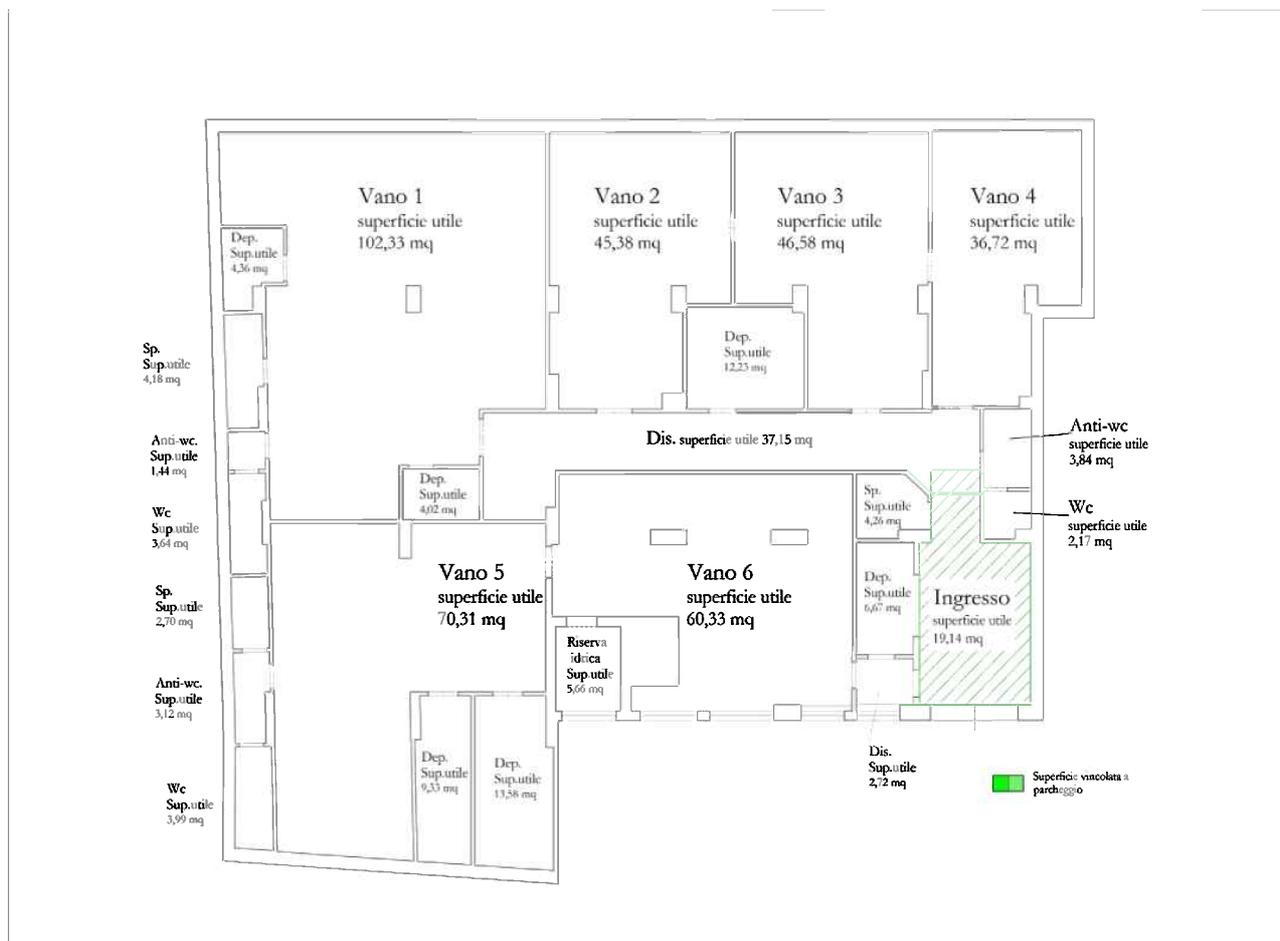
Sono state rinvenute nei locali n°3 pompe di calore, di cui non si conosce l'effettivo funzionamento, in quanto non vi è un contratto di fornitura di energia elettrica attivo e pertanto non è stato possibile provare a metterle in funzione. La quasi totalità dei locali principali è servita da canalizzazione per la corretta aerazione dei locali ed espulsione dei fumi.

L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 556,00 mq.

La Superficie Utile Totale è pari a 502,36 mq.



Ing. Vincenzo Barranti [redacted]



Ing. Vincenzo Barranti,



Lotto 2

L'unità immobiliare oggetto di accertamento è situata in via Pecori Giraldi al civico n°28, ad essa si accede tramite un cancello in ferro che immette in un cortile condominiale dal quale è raggiungibile la portineria della scala B in cui si trova l'unità in oggetto.

L'immobile si trova in una zona ad alta densità commerciale con presenza nelle vicinanze di banche, uffici postali, farmacie, impianti sportivi, scuole. Inoltre è servita dalla linea del tram con fermata in prossimità dell'entrata del palazzo. La destinazione della zona è pressoché residenziale, con la presenza di diverse attività commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di accertamento fa parte di un complesso edilizio, costituito da due grandi corpi di fabbrica e diversi corpi bassi. La struttura portante è in c.a., il tetto di copertura è del tipo a lastrico solare. La tipologia d'abitazione è di tipo civile. L'immobile al suo interno risulta così composto: un ingresso; un corridoio di disimpegno; un servizio igienico-sanitario con finestra per aerazione naturale dei locali; una cucina con finestra ed apertura prospiciente su balcone; n°4 vani tutti serviti di finestre e/o aperture; un ripostiglio.

L'altezza interna degli ambienti è pari a circa 2,90 m in tutti gli ambienti, tranne nel servizio igienico-sanitario, che risulta contro-soffittato, dove si ha un'altezza pari a circa 2,70 m. Le pareti del bagno sono rivestite per tutta l'altezza da piastrelle in ceramica. Così come le pareti della cucina che risultano rivestite da piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m, mentre per la restante altezza sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti da piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno e in legno e vetro. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in discreto stato di conservazione.

Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia (non è stato fornito certificato di adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente).

È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale, impianto di riscaldamento, impianto citofonico, si rileva inoltre la presenza di due pompe di calore, di cui non si conosce l'effettivo funzionamento.

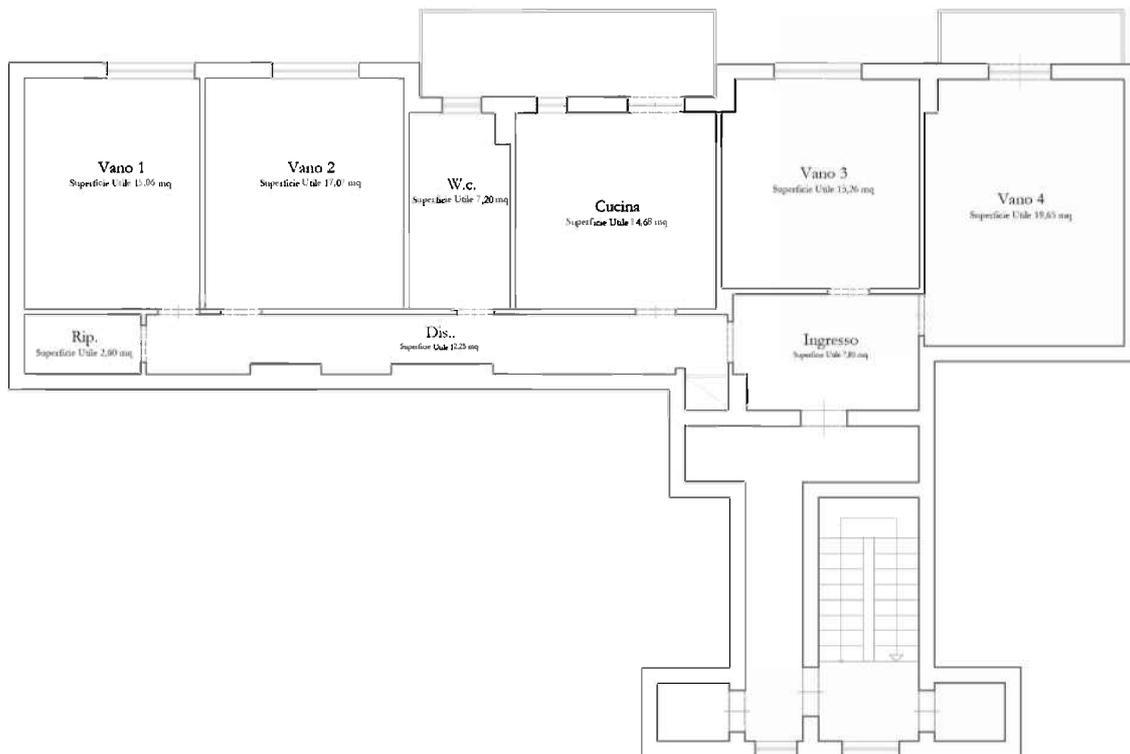
L'immobile non è dotato di Attestato di prestazione energetica (Ape).

Ing. Vincenzo Barranti

Superfici:

La Superficie Commerciale Totale è pari a 132,98 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 111,62 mq.



Ing. Vincenzo Barranti





Ing. Vincenzo Barranti.



Quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Villabate Via Giovanna D'Arco n.8, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	3497	37		C/3	1	233 mq	233 mq	€ 345,97

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [redacted] con sede in Misilmeri, [redacted] proprietà per 1/1.

Le due unità immobiliari, come precisato nei precedenti paragrafi, sono trattate congiuntamente, in quanto nello stato dei luoghi gli immobili risultano di fatti fusi in un unico locale.

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

- fusione delle due diverse unità immobiliari, in un unico locale, con conseguente variazione di tramezzi interni, per consentire la suddetta fusione;
- ampliamento volumetrico del sub.37;
- trasformazione di apertura in finestra.

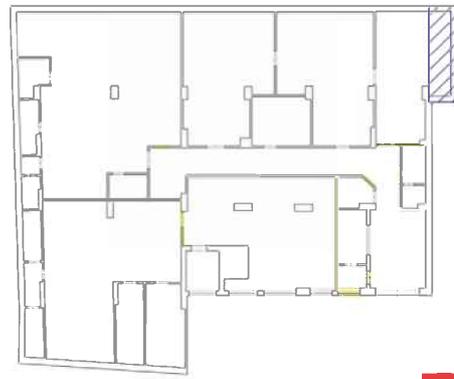
In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica e necessarie operazioni di ripristino dello stato dei luoghi, di seguito meglio descritte, è necessaria la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione docfa.....1.500,00 €.

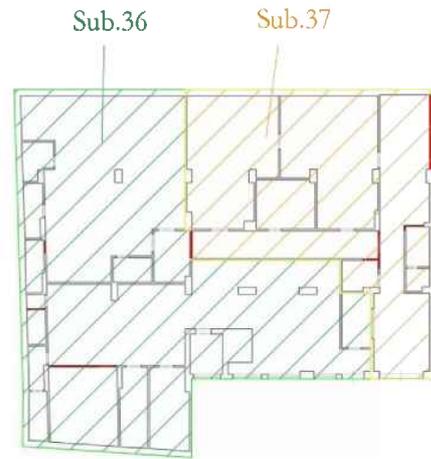
Ing. Vincenzo Barranti [redacted]
[redacted]
[redacted]





Rilievo

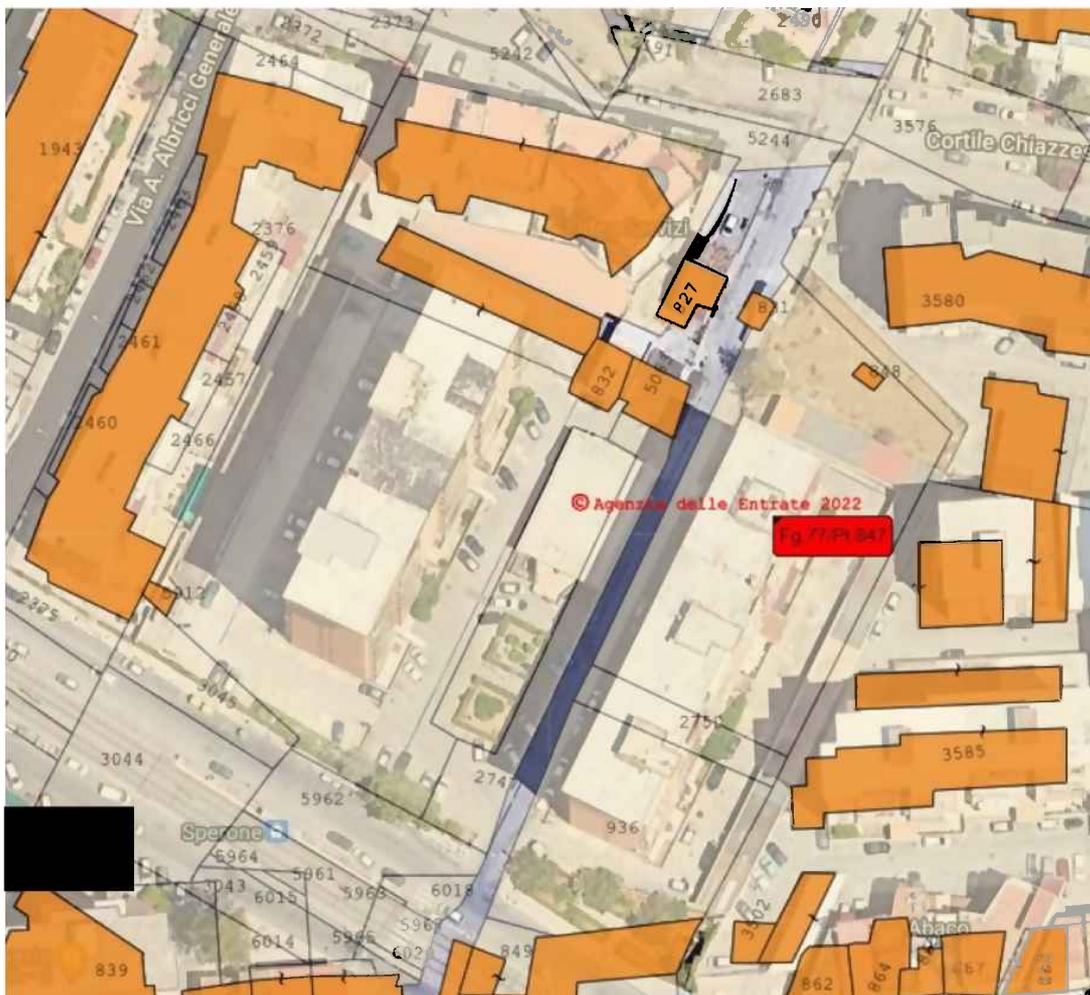
- LEGENDA**
- Demolizione totale e/o parziale
 - Ricostruzione totale e/o parziale
 - Aumento volumetrico



Planimetria Catastale



Lotto 2



Dall'esame della mappa catastale, non risulta in questa censito l'intero complesso immobiliare. Stessa mancanza si ravvisa per diversi altri grandi complessi immobiliari facenti parte dello stesso foglio di mappa.

Quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Via Pecori Giraldi n.28, piano quinto, scala B, Palermo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
77	847	44	2	A/2	6	6,5 vani	139 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq	€ 419,62

Ing. Vincenzo Barranti

Intestazione:

- [redacted] nata a Palermo il 30/06/1980, [redacted] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con;
- [redacted] nata a Palermo il 04/04/1984, [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] nato a Palermo il 20/02/1980, [redacted] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

- leggera traslazione di due tramezzi, che non ha alterato la distribuzione interna dell'immobile;
- leggera traslazione di aperture su prospetto.

Suddette traslazioni delle aperture su prospetto, oltre ad essere di entità modesta, si verificano in tutte le altre unità immobiliari del palazzo, pertanto possono essere considerate come errata rappresentazione grafica.

In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica, di seguito meglio descritte, è necessaria la redazione di un nuovo docfa per l'aggiornamento dei dati catastali.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento dei dati catastali:

- Spese tecniche per la redazione docfa.....1.000,00 €.



LEGENDA
■ Demolizione totale e/o parziale
■ Ricostruzione totale e/o parziale

Ing. Vincenzo Barrani [redacted]
[redacted]
[redacted]



REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Lotto 1

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

L'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza n°159 del 06.09.1968, nonché di successiva Licenza di variante del 05.03.1971. Successivamente è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 12.03.1971.

In data 02.12.2011 è stata rilasciata Concessione Edile n°40 per le seguenti opere edilizie:

“1) frazionamento del magazzino di piano S1 in due unità distinte (A-B), 2) diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente modifica del prospetto, 3) cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratori artigianali e depositi”.

In seguito è stato rilasciato certificato di Agibilità n°24 del 13.06.2012, inerente: *“Laboratorio Artigianale a Piano cantinato denominato “A” composto da un ampio vano adibito a laboratorio artigianale, cinque vani adibiti a deposito, due spogliatoi, locale riserva idrica, due servizi igienico-sanitari muniti di ant. wc, cella frigo, lavanderia e locale tecnico; Laboratorio Artigianale a Piano cantinato denominato “B”, composto da un ampio vano adibito a laboratorio artigianale, corridoio di disimpegno, tre vani adibiti a deposito, spogliatoio, servizio igienico-sanitario munito di ant. Wc”.*

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati al progetto relativo alla Concessione Edilizia n.40 del 02.12.2011 e lo stato di fatto rilevato, medesime a quelle rilevate tra quest'ultimo e le planimetrie catastali, che si elencano di seguito:

- fusione delle due diverse unità immobiliari, in un unico locale, con conseguente variazione di tramezzi interni, per consentire la suddetta fusione;
- ampliamento volumetrico del sub.37;
- trasformazione di apertura in finestra.

Per ciò che concerne l'ampliamento volumetrico del sub.37, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi, come quanto rappresentato in planimetria allegata alla Concessione, ossia mediante la ricostruzione della porzione di tomagno, demolita per consentire il suddetto l'ampliamento.

Successivamente è necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria (art.37 Dpr.380/2001), per la regolarizzazione della fusione delle due unità immobiliari, nonché per la regolarizzazione delle ulteriori variazioni interne, unitamente all'aggiornamento del Docfa catastale. Successivamente, entro il termine di giorni 15, occorrerà presentare SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001) con allegati alla stessa: i Certificati di conformità degli impianti (idrico ed elettrico); l'Attestato di Prestazione Energetica (APE, ai sensi del D. lgs. n. 192/2005).

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

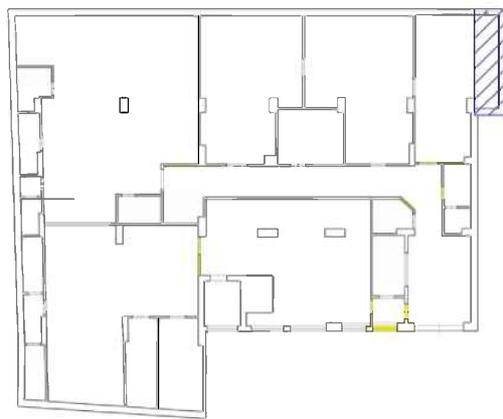
Ing. Vincenzo Barranti

- Scia in Sanatoria (comprensivo di sanzione e diritti).....€ 7.500,00;
- Aggiornamento Docfa.....€ 1.500,00;
- Presentazione SCA.....€ 1.500,00;
- Certificazioni impianti.....€ 1.200,00;
- Redazione Ape.....€ 250,00.

Per ciò che concerne la verifica degli impianti e gli eventuali adeguamenti che ne conseguono, non è possibile in questa sede quantificarne i costi.

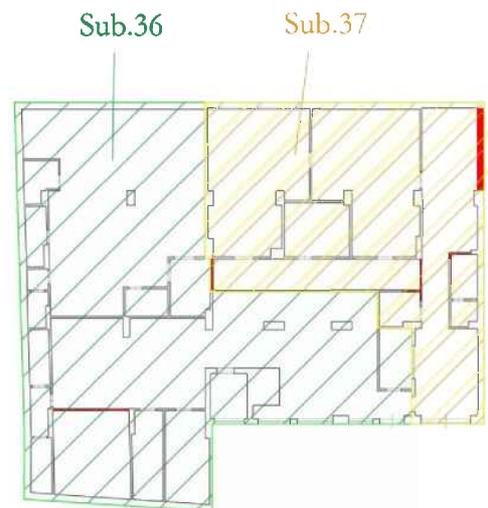
Le spese di necessarie per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale sono quindi pari a € 11.950,00.

Dal p.r.g. di Villabate si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B1", ossia "aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati".



Rilievo

LEGENDA
■ Demolizione totale e/o parziale
■ Ricostruzione totale e/o parziale
■ Aumento volumetrico



Planimetria allegata alla Concessione

Lotto 2

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

L'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza n°683 del 21.06.1975, nonché di successiva variante n°1955 del 25.05.1979.

Inoltre lo stesso è stato dichiarato abitabile con certificato n°9428 rilasciato in data 05.08.1980.

Sono state riscontrate, delle difformità tra gli elaborati progettuali allegati al progetto di variante n°1955 del 25.05.1979 e lo stato di fatto rilevato, che si elencano di seguito:

- leggera traslazione di due tramezzi, che non ha alterato la distribuzione interna dell'immobile;
- leggera traslazione di aperture su prospetto.

Suddette traslazioni delle aperture su prospetto, come prima precisato, sono di modesta entità e si verificano in tutte le altre unità immobiliari del palazzo, pertanto possono essere considerate come errata rappresentazione grafica e/o rientranti nei limiti di tolleranza di cantiere.

Per quanto concerne invece le opere interne inerenti allo spostamento dei tramezzi, le stesse possono essere regolarizzate, mediante presentazione di una pratica di tipo Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01).

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

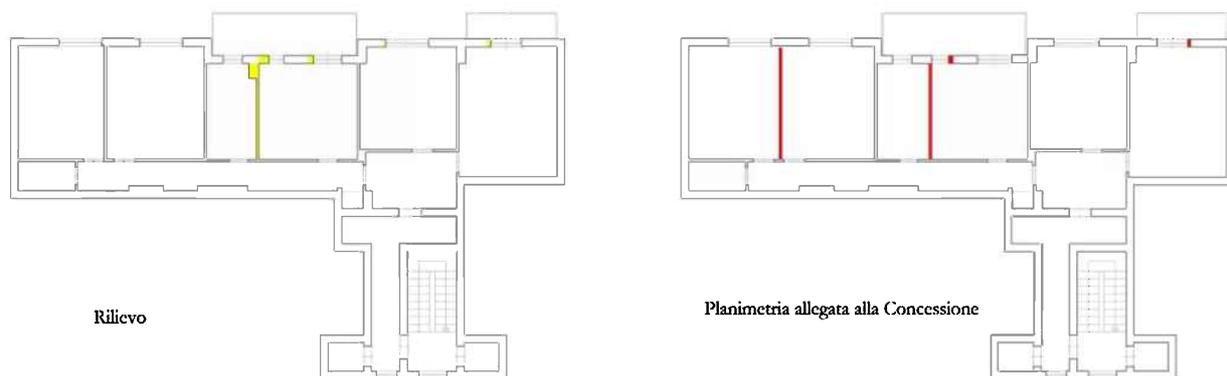
- Spese tecniche per la redazione docfa.....€ 1.000,00.
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01.....€ 2.000,00;
- diritti d'istruttoria/segreteria e sanzione.....€ 1.100,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 1.000,00 + € 2.000,00 + € 1.100,00 + € 200,00=

€ 4.300,00

Dal p.r.g. di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B3", ossia parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità.

Ing. Vincenzo Barranti



CRITERI DI STIMA

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati

Ing. Vincenzo Barranti

sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio dei Valori Immobiliari”, tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni oggetto di fallimento e del loro stato di conservazione.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Lotto 1

Per ciò che concerne il Lotto 1, con riferimento ai valori della banca dati dell’Agenzia del Territorio OMI “Osservatorio dei Valori Immobiliari”, nonché con riferimento ai valori rilevati da indagini di mercato, tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene oggetto di fallimento e dello stato di conservazione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, il valore unitario è stimato pari a **600,00 € per mq** di superficie commerciale.

Stima delle consistenze

Descrizione	Sup. Utile Interna	Sup. Commerciale
Piano cantinato	502,36 mq	556,00 mq

Pertanto, il valore stimato del Lotto 1 è pari ad:

$$556,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 333.600,00}$$

Da tale valore si detraggono le spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica precedentemente stimate:

$$\mathbf{€ 333.600,00 - € 11.950,00 = € 321.650,00}$$

Ing. Vincenzo Barranti



Lotto 2

Per ciò che concerne invece il Lotto 2, con riferimento ai valori della banca dati dell’Agenzia del Territorio OMI “Osservatorio dei Valori Immobiliari”, nonché con riferimento ai valori rilevati da indagini di mercato, tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene oggetto di concordato e dello stato di conservazione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, il valore unitario è stimato pari a **1.150,00 € per mq** di superficie commerciale.

Stima delle consistenze

Descrizione	Sup. Utile Interna	Sup. Commerciale
Piano quinto	111,62 mq	132,98 mq

Pertanto, il valore stimato del Lotto 2 è pari ad:

$$132,98 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.927,00$$

Da tale valore si detraggono le spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica precedentemente stimate:

$$\text{€ } 152.927,00 - \text{€ } 4.300,00 = \text{€ } 148.627,00$$

Stima della quota oggetto di fallimento pari ad 1/3:

$$\text{€ } 148.627,00 / 3 = \text{€ } 49.542,33$$

Ing. Vincenzo Barranti



CONCLUSIONI

In virtù di quanto sopra esposto, essendo oggetto della presente perizia di stima la quota pari a 1/1 di piena proprietà del Lotto 1 e la quota pari a 1/3 di piena proprietà del Lotto 2, di seguito si riporta il valore di stima delle suddette quote al netto delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica:

Lotto 1

Quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Villabate Via Giovanna D'Arco n.8, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	3497	36		C/3	1	305 mq	354 mq	€ 519,81

Quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in territorio di Villabate Via Giovanna D'Arco n.8, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	3497	37		C/3	1	233 mq	233 mq	€ 345,97

I beni risultano catastalmente intestati a:

- [redacted] con sede in Misilmeri, [redacted] proprietà per 1/1.

Il valore di stima della quota di 1/1 di piena proprietà relativa al Lotto 1, al netto delle decurtazioni per la regolarizzazione catastale ed urbanistica è pari a:

€ 333.600,00 – € 11.950,00= **€ 321.650,00**

Ing. Vincenzo Barranti [redacted]
[redacted]
[redacted]



Lotto 2

Quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Via Pecori Giraldi n.28, piano quinto, scala B, Palermo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti identificativi:

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
77	847	44	2	A/2	6	6,5 vani	139 mq, totale escluse aree scoperte 134 mq	€ 419,62

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [redacted] nata a Palermo il 30/06/1980, [redacted] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nata a Palermo il 04/04/1984 [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] nato a Palermo il 20/02/1980, [redacted] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Il valore di stima della quota di 1/3 di piena proprietà relativa al Lotto 2, al netto delle decurtazioni per la regolarizzazione catastale ed urbanistica è pari a:

€ 152.927,00 – € 4.300,00 = € 148.627,00

€ 148.627,00/3= € 49.542,33

Ing. Vincenzo Barranti [redacted]
[redacted]
[redacted]



ALLEGATI

- x Allegato A : Documentazione Fotografica Lotto 1;
- x Allegato B : Documentazione Fotografica Lotto 2;
- x Allegato C : Rilievo Lotto 1;
- x Allegato D : Rilievo Lotto 2;
- x Allegato E : Difformità Catastali Lotto 1;
- x Allegato F : Difformità Catastali Lotto 2;
- x Allegato G : Difformità Progettuali Lotto 1;
- x Allegato H : Difformità Progettuali Lotto 2;
- x Allegato I : Documentazione Catastale Lotto 1;
- x Allegato L : Documentazione Catastale Lotto 2;
- x Allegato M : Documentazione rilasciata dal Comune di Villabate Lotto 1;
- x Allegato N : Documentazione rilasciata dal Comune di Palermo Lotto 2;
- x Allegato O : Dati Omi Lotto 1;
- x Allegato P : Dati Omi Lotto 2.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n.24 pagine dattiloscritte e n.14 allegato, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trabia 06/06/2022

Lo stimatore

Ing. Vincenzo Barranti

Ing. Vincenzo Barranti, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2021

Data: 08/03/2021 - Ora: 11.53.39

Fine

Visura n.: T152745 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PALERMO [REDACTED] nata a PALERMO il 04/04/1984 C.F.: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PALERMO(Codice G273) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		77	847	44	2		A/2	6	6,5 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte*: 134 m ²	Euro 419,62	VIA MARESCIALLO GUGLIELMO PECORI GIRALDI n. 28 piano: 5 interno: FR scala: B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a PALERMO il 30/06/1980	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] nata a PALERMO il 04/04/1984	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3
3	[REDACTED] nato a PALERMO il 20/02/1980	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 29/10/2007 Repertorio n.: 14144 Rogante: [REDACTED] Sede: PALERMO
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44761.1/2007)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).