

PERIZIA TECNICA DI STIMA VALORE IMMOBILE



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Prastani Davide, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania al n. 3345, con studio tecnico in Belpasso via Fiume n. 98/B, ha ricevuto l'incarico dal Dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, quale Liquidatore della procedura del Tribunale di Catania, R. G. n. 52/2024 [REDACTED] redigere una perizia tecnica di stima, per poter valutare il valore di una unità immobiliare e, più precisamente, un appartamento destinato a civile abitazione, sito in Catania via Nuovalucello n. 74, secondo piano.

La proprietà dell'appartamento è del Sig. [REDACTED], nato [REDACTED] in data [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita del 18/11/1999, rogitato dal dott. Paolo Saporita, notaio in Randazzo (CT), Repertorio n. 4356, Raccolta n. 1487, Trascritto in Catania in data 20/11/1999 con n. di registro gen. 40207, n. di registro part. 29207 e Registrato in Catania in data 26/11/1999.

Avendo effettuato il sopralluogo, visionato l'immobile ed eseguiti i necessari rilievi si è proceduto a redigere le valutazioni di seguito riportate.

UBICAZIONE

La proprietà consiste in un Appartamento destinato a civile abitazione, posto al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. L'accesso avviene mediante il corpo scala condominiale ricavato nella sezione nord – ovest del fabbricato, con ingresso su via Nuovalucello n. 74. Unità immobiliare oggetto di stima è identificata in Catasto al foglio 11 particella 1763 subalterno 4, cat. A/3 "Abitazione di tipo economico", superficie coperta di mq 119 circa, oltre balconi.

La proprietà confina a nord – est con via Antonio Cagnoni, a sud – est con area su cortile di pertinenza del piano terra, a sud – ovest con proprietà altra ditta ed a nord – ovest con via Nuovalucello, salvo più esatti confini.

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è posizionato ad angolo tra via Nuovalucello e via A. Cagnoni, è composto da tre elevazioni fuori terra ed è stato realizzato con struttura portante in muratura, con soprastante copertura in orditura lignea e manto composto da coppi siciliani.

L'appartamento oggetto di perizia è composto da un ingresso – soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale si accede alla cucina e a due bagni, e da due camere da letto. Dalla cucina si accede al balcone posto a sud – est dell'appartamento, nel quale sono ricavate una piccola lavanderia ed una

veranda. Nei due balconi posti a sud – est e a nord – est dell'appartamento sono presenti due tettoie realizzate con struttura metallica leggera e pannelli di termo – copertura. Infine, l'appartamento comprende anche un balcone che si affaccia su via Nuovalucello.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro, con oscuranti composti da “scuretti” anch’essi in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica, mentre le pareti sono rifinite con ducotone lavabile. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento si presenta in buono stato di mantenimento e non necessitano particolari interventi di manutenzione per renderlo abitabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

Come riportato nell'Atto di Compravendita del 18/11/1999, l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 ma, lo stato dei luoghi risulta difforme alla rappresentazione riportata in planimetria catastale depositata in data 09/11/1988, e più precisamente: a) è presente una diversa distribuzione degli spazi interni; b) sono presenti difformità nelle aperture esterne; c) sul balcone est è presente una tettoia e sul balcone sud sono presenti una veranda ed una tettoia.

Per le regolarizzazioni delle difformità sopra esposte si stima un costo di € 4.000,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni e diritti di segreteria.

VALORE DELLA PROPRIETA'

Osservando i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Catania ed i valori provenienti dalle quotazioni immobiliari della zona di riferimento, risulta congrua la seguente valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/Via Galermo/P, S.Sofia/P, Nuovalucello, A.Doria, Fleming/P, Dell'Ova/P

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,2	L
Box	NORMALE	1200	1800	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	4,6	6,7	L

- L'unità Immobiliare oggetto di perizia presenta categoria catastale A/3 "Abitazione di tipo economico". La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 700,00 €/mq a 1.000,00 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento per appartamenti che presentano caratteristiche simili all'appartamento oggetto di perizia hanno una forbice che va da 820,00 €/mq a 1.750,00 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata prima dell'01/09/1967 e che la stessa si presenta in buone condizioni di mantenimento, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 850,00 (A.d.E.) ed €/mq 1.285,00 (q.i.l.). Pertanto:

Valore immobiliare Agenzia delle Entrate =	850,00 €/mq
Valore quotazioni immobiliari locali =	<u>1.285,00 €/mq</u>
Valore di mercato medio di zona: (850,00 €/mq + 1.285,00 €/mq) / 2 =	1.067,50 €/mq

Come sopra riportato sono presenti alcune difformità urbanistiche e catastali da regolarizzare, per cui si stima un costo pari ad € 4.000,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, diritti di segreteria.

Di conseguenza il valore complessivo della proprietà oggetto di stima viene così calcolata:

• Appartamento mq 119,00 x €/mq 1.067,50 =	€ 127.032,50
• Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<u>- € 4.000,00</u>
Totale valore	€ 123.032,50

Ciò premesso, il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti:

ASSEVERA

che, il valore complessivo di stima della proprietà sopra descritta, la quale consiste in un Appartamento destinato a civile abitazione posto al secondo piano, sito in Catania via Nuovalucello n. 74 è pari ad € 123.000,00 (eurocentoventitremilavirgolazerozero).

Belpasso, lì 20 novembre 2025

Il Tecnico


Geom. Prastani Davide

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Titolo di Proprietà.





Allegato "1" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Prospetto nord - ovest



Prospetto nord - est



Corpo scala



Corpo scala



Disimpegno zona giorno



Cucina



Cucina



Balcone cucina - veranda



Primo bagno



Primo bagno



Secondo bagno



Disimpegno zona notte



Stanza da letto matrimoniale



Stanza da letto matrimoniale



Stanzanzino



Stanza da letto ragazzi

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2025

Data: 22/09/2025 Ora: 19.01.31
 Visura n.: T371780 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CATANIA (Codice:C351) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 1763 Sub.: 4

INTESTATO
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 28/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	1763	4	1		A/3	4	6 vani	Totale: 123 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 119 m ²	Euro 464,81	Variazione del 28/04/2016 Pratica n. CT0087014 in atti dal 28/04/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31699.1/2016)
Indirizzo VIA NUOVA LUCELLO n. 74 P.ano 2												
Notifica [REDACTED] Partita Mod.58												
Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fig 11 pla 454 sub 4 per allineamento mappe												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C351 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 1763

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
 Situazione degli intestati dal 28/04/2016

DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE [REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2025

Data: 22/09/2025 Ora: 19.01.31
 Visura n.: T371780 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	454	4	1		A/3	4	6 vani	Totale: 123 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 119 m ²	Euro 464,81
Indirizzo VIA NUOVA LUCELLO n. 74 Piano 2											
Notifica Partita 58745 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	454	4	1		A/3	4	6 vani		Euro 464,81 L. 900.000
Indirizzo VIA NUOVA LUCELLO n. 74 Piano 2											
Notifica Partita 58745 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		11	454	4	1		A/3	4	6 vani		Euro 0,76 L. 1.476
Indirizzo VIA NUOVA LUCELLO n. 74 Piano 2											
Notifica Partita 58745 Mod.58											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2025

Data: 22/09/2025 Ora: 19.01.31
Visura n.: T371780 Pag: 3

Fine

Situazione degli intestati dal 18/11/1999

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/04/2016
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 18/11/1999 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Sede RANDAZZO (CT) Repertorio n. 4336 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 29207.1/1999 in atti dal 23/11/1999		

Situazione degli intestati dal 15/04/1992

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/11/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 18/11/1999
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 15/04/1992 Pubblico ufficiale CARUSO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 5825 registrato in data 29/04/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9502.1/1992 - Pratica n. 361687 in atti dal 22/10/2001		

Situazione degli intestati dal 15/04/1992

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 15/04/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 15/04/1992
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 15/04/1992 Pubblico ufficiale CARUSO GAETANO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 71466 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9502.1/1992 in atti dal 23/05/1996		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare propriet per 1000/1000 e usuf per 0666/1000 fino al 15/04/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 334/1000 fino al 15/04/1992
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

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).



Allegato "3" – PLANIMETRIA CATASTALE



MODULARIO
F. rig. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

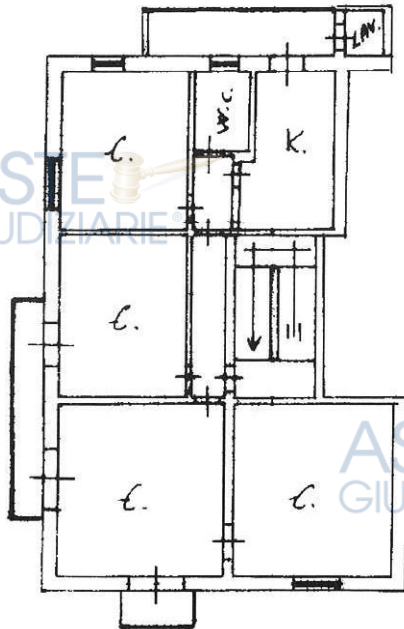
MOD. 8N (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CATANIA via NUOVA LUCELLO civ. 74

PIANTA Piano 2°

PROPR.



H = 3.00

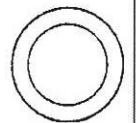
VIA A. CAGNONI

VIA NUOVA LUCELLO

0126074



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

input 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2025 - Comune di CATANIA(C351) - < Foglio 11 - Particella 1763 - Subalterno 4 >
VIA NUOVA LUCELLO n. 74 Piano 2

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. R. CASINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/11/1988 - Data: 22/09/2025 - n. T: 143433 - Richiedente: PRSDVD78116C351N
Identificativi catastali
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Prot. n. 27
9 NOV 1988

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. - Aut. Min. Giustizia PDG 2/10/2009