

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLO**  
*Procedura Giudiziale n. 36/2025 R.G.*  
**CURATORE AVV. Anna Rita Lo Giudice**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA GIUDIZIALE N. 36/2025 R.G  
PRESSO IL TRIBUNALE DI CATANIA**

**Oggetto:**

**PERIZIA DI STIMA**

*Valverde, li 17/09/2025*

*Il Consulente Tecnico D'Ufficio  
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)*

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>MANDATO.....</b>	<b>2</b>
<b>PERIZIA DI STIMA .....</b>	<b>3</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	5
<b>CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI.....</b>	<b>8</b>
<b>INDAGINI EFFETTUATE.....</b>	<b>9</b>
<b>INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO.....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>13</b>
<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER L'IMMOBILE.....</b>	<b>13</b>
<b>SUPERFICI.....</b>	<b>14</b>
<b>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....</b>	<b>16</b>
<b>CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI.....</b>	<b>17</b>
<b>INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO.....</b>	<b>19</b>
<b>TITOLARITÀ DEI DUE POSTI AUTO .....</b>	<b>22</b>
<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER I DUE POSTI AUTO ESTERNI (SUB. 83 E 84) .....</b>	<b>23</b>
<b>SUPERFICI.....</b>	<b>23</b>
<b>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>
<b>METODOLOGIA DI STIMA .....</b>	<b>24</b>
<b>INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO.....</b>	<b>25</b>
<b>VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE NELLA SUA INTEREZZA .....</b>	<b>28</b>
INDAGINI DI MERCATO.....	28
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>31</b>

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLO

*Procedura Giudiziale n. 36/2025 R.G.***Procedura Giudiziale N. 36/2025 r.g.**

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di liquidazione giudiziale n. 36/2025 R.G presso il Tribunale di Catania

***Premessa***

In data 09/06/2025, il Giudice Dott. Fabio Letterio CiraoLO, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura giudiziale di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Anna Rita Lo Giudice, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo ed accertamenti di rito presso i luoghi oggetto della presente procedura ed oggetto di mandato. Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo alla presenza del curatore.

***Mandato***

Così recita il mandato:

- ✚ Determinazione del valore estimativo del compendio immobiliare sito in Roccalumera

(ME) censito al NCEU del Comune di Roccalumera (ME) e precisamente:

1. **Appartamento** al NCEU foglio 13 particella 978 sub. 24- Categoria A/2- Classe settima- Consistenza 3 vani- avente superficie catastale totale di mq. 50,00 e totale escluse le aree scoperte di mq. 45,0- Rendita € 185,92;

2. **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 83- Categoria C/6-

Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 12,00 - Rendita € 15,49;

3. **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 84- Categoria C/6-

Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 11,00 - Rendita €  
15,49.

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare:

- ✚ **Appartamento** al NCEU foglio 13 particella 978 sub. 24- Categoria A/2-  
Classe settima- Consistenza 3 vani- avente superficie catastale totale di mq.  
50,00 e totale escluse le aree scoperte di mq. 45,0- Rendita € 185,92;
- ✚ **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 83- Categoria  
C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale  
di mq. 12,00 - Rendita € 15,49;
- ✚ **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 84- Categoria  
C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale  
di mq. 11,00 - Rendita € 15,49.



**Figura 1- Visualizzazione esterna del complesso immobiliare e dell'edificio ospitante l'appartamento per civile abitazione oggetto di perizia**



**Figura 2- Visualizzazione delle aree esterne al complesso immobiliare in cui insistono i posti auto esterni tra cui quelli oggetto della presente relazione**

## 1. Identificazione dei beni

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona residenziale centrale (codice zona Agenzia delle entrate B/1) del Comune di Roccalumera (ME) in corrispondenza della strada urbana denominata Via Piccolo Torrente Pagliara snc e costituiscono un appartamento per civile abitazione all'interno di un edificio condominiale denominato Corpo A costituito da quattro scale di cui quella su cui insiste l'immobile è la scala B, a più elevazione fuori terra oltre alla copertura oltre a due posti auto esterni. Il complesso immobiliare in cui fa parte l'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è circondato da ampia corte di natura condominiale su cui si trovano ampie aree a verde ed aree a servizi, il tutto dalle caratteristiche estetiche gradevoli. Su tali aree esterne insiste una ampia area carrabile bitumata con accesso dalla Via Piccolo Torrente Pagliara snc mediante cancello pedonale e carrabile destinata sia all'accesso alla palazzina e sia al posteggio esterno delle autovetture. Tale area risulta essere in parte divisa attraverso segnaletica orizzontale in posti auto esterni scoperti su cui insistono i due posti auto oggetto della presente perizia.



Figura 3- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 4- Visualizzazione dell'edificio condominiale e dell'immobile oggetto di valutazione



Figura 5- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale



Figura 5- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

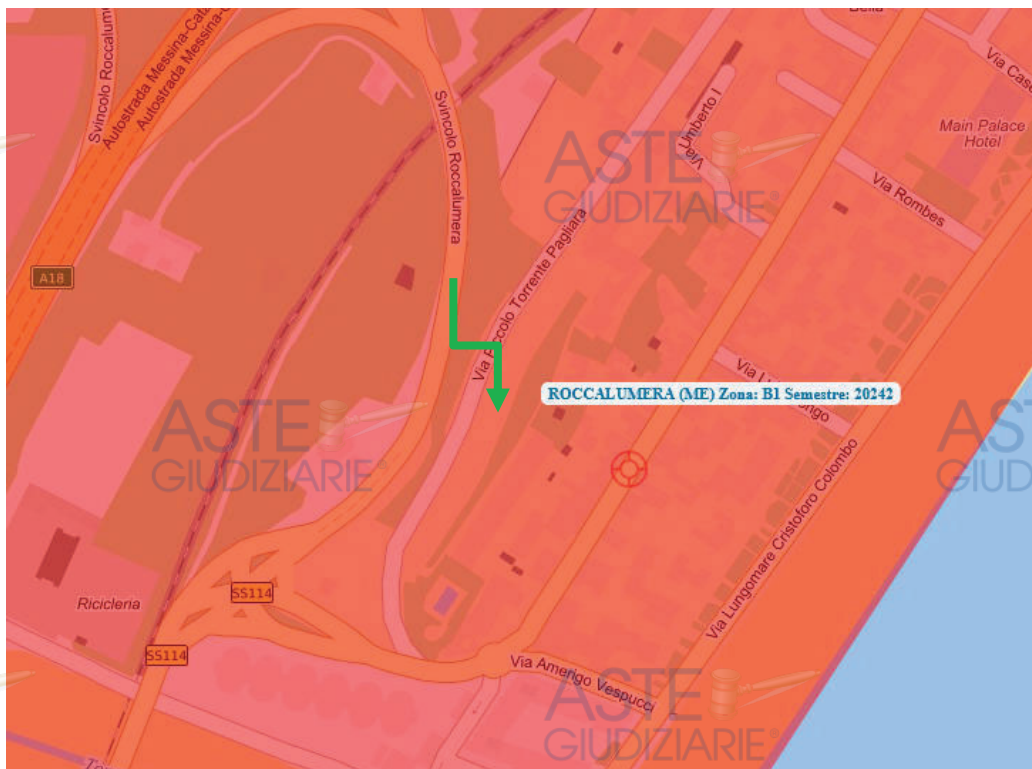


Figura 6- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agencia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione



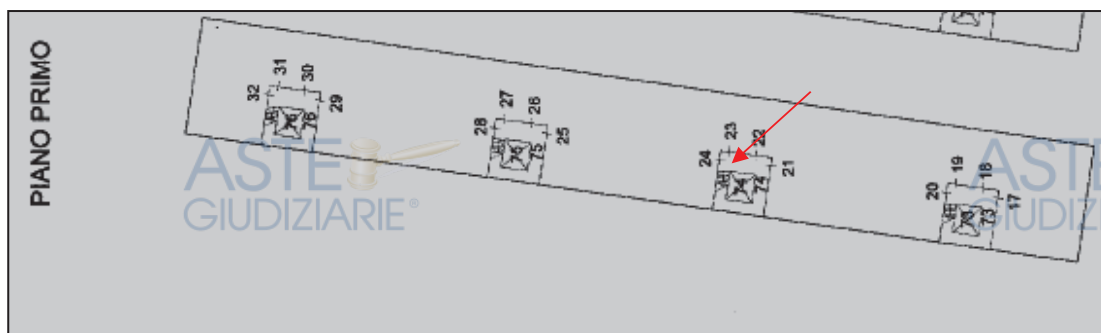


Figura 7- Visualizzazione dell'edificio condominiale e dell'ingresso al vano scala dello stabile condominiale

**1. Appartamento al NCEU foglio 13 particella 978 sub. 24- Categoria A/2- Classe settima- Consistenza 3 vani- avente superficie catastale totale di mq. 50,00 e totale escluse le aree scoperte di mq. 45,0- Rendita € 185,92;**

**CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI**

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un edificio condominiale con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, costruito all'incirca nel 2010. Tale edificio è del tipo multipiano con più elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella 978 del foglio catastale 13. A seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che il fabbricato nel suo complesso ha accesso dal civico non univocamente determinato ma ricadente sulla Via Piccolo Torrente Pagliara e percorrendo un breve tratto carrabile e pedonale esterno scoperto di natura condominiale appartenente alla particella 972 costituente corte del complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbrica, si accede alla palazzina "Corpo A" che è quella più a nord del complesso edilizio ed entrando dalla scala B si raggiungono i diversi livelli di piano ed in particolare il piano primo in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione.



**Figura 8- Visualizzazione del corpo A e della scala B**

L'ingresso al corpo scala avviene a piano terra. L'immobile oggetto di perizia è posto urbanisticamente e catastalmente al piano primo.

#### *Indagini effettuate*

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati.

#### *Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo*

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione posto a piano primo. Si accede ad esso mediante scala condominiale o ascensore e precisamente salendo le scale l'immobile è posto con la porta di accesso sulla sinistra. L'immobile è costituito da 2 vani ed accessori quest'ultimi costituiti da un WC ed un disimpegno. Nel primo vano entrando nell'immobile dal vano scala è presente l'angolo cottura. Inoltre è dotato di un ballatoio prospettante sul prospetto ovest.

Tale situazione si è potuta evincere sia dalla constatazione diretta sui luoghi che dalla planimetria catastale estratta dall'agenzia del territorio.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione.



Figura 9- Visualizzazione della planimetria dell'immobile così come oggi si presenta

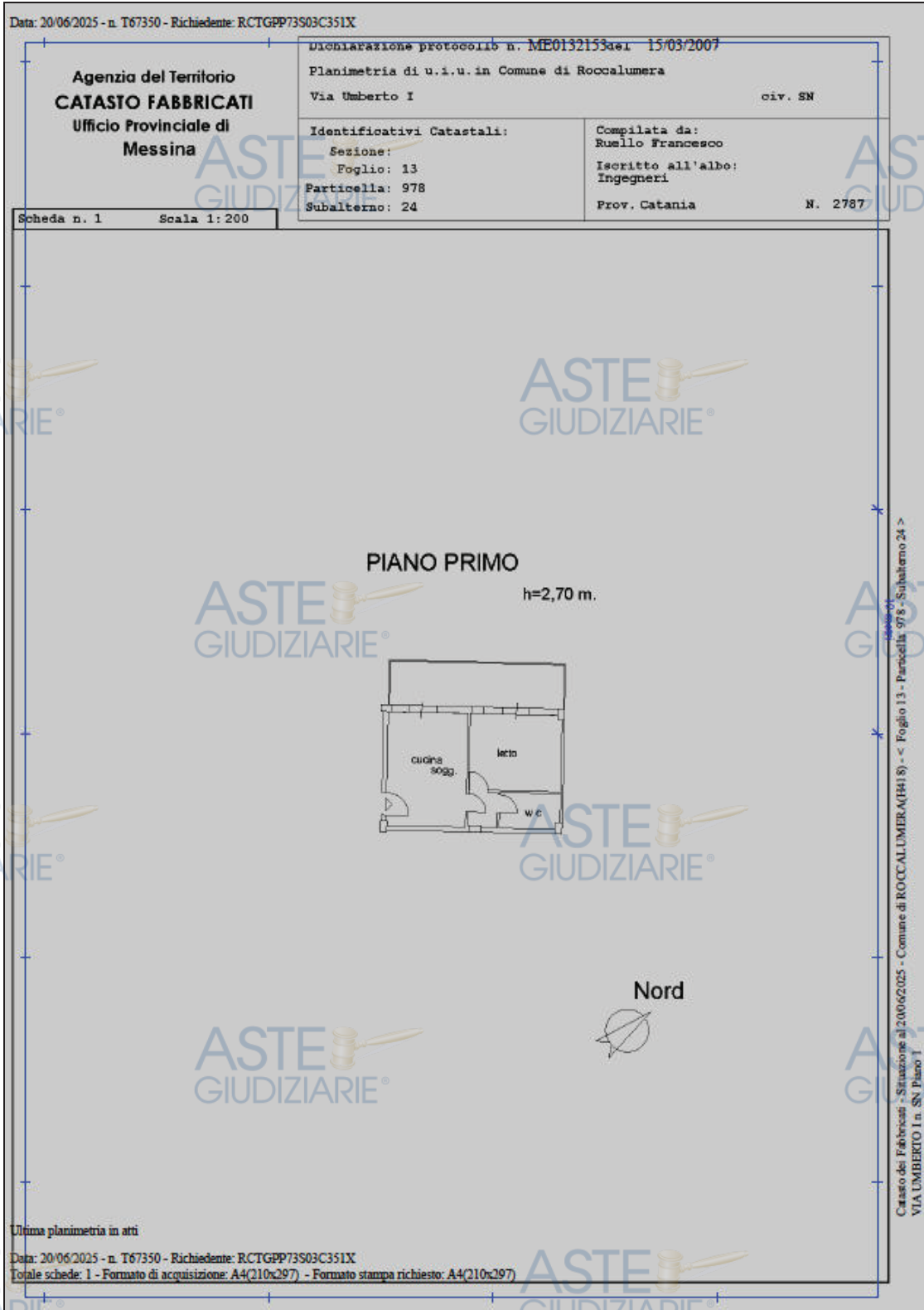


Figura 10- Visualizzazione della planimetria catastale dell'immobile destinato ad appartamento

(vedere allegato 1. Copia dell'estratto di mappa catastale- particella 978)

(vedere allegato 2. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile censito col sub. 24)

(vedere allegato 3. Elaborato planimetrico riferito all'unità immobiliare censita con la particella 978 sub. 24)

(vedere allegato 4. Elenco subalterni riferito al sub 24)

L'immobile ha una conformazione planimetrica rettangolare.

La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- pavimentato;
- possiede il bagno completo di maiolica e pavimentazione di normale qualità e dotati di pezzi sanitari installati;
- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico e di condizionamento con impianto localizzato per camera mediante split interno e motore posto su ballatoio ad ovest, ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati necessari per poter relazionare quanto di seguito:

- Non esistevano non conformità sia catastali che urbanistiche



**Figura 11- Visualizzazione della planimetria dell'immobile così come oggi si presenta**

(vedere allegato 5. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/A)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

a Nord con altra unità immobiliare appartenente allo stesso edificio;  
a Sud con vano scala;  
ad Est con altra unità immobiliare appartenente alla stessa scala B;  
ad Ovest con area condominiale a piano terra

*Titolarietà dell'immobile*

A seguito la documentazione in possesso, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile appartiene:

- Alla Società [REDACTED] con sede in Catania P.IVA [REDACTED] per la quota pari a 1/1

A seguito:

1. Atto di compravendita datato 01/09/2016 n. 27441 di repertorio e n. 8929 di raccolta – Notaio Raffaele Fatuzzo – Notaio in Catania trascritto il 02/09/2016 ai nn. 2299/14092 da potere della Società [REDACTED] P.IVA [REDACTED].

Si fa presente che alla Società [REDACTED] ha costruito gli immobili i lotti di terreno su cui ha realizzato il complesso immobiliare è pervenuto dall'atto di compravendita e costituzione di servitù del 31/05/2004 rep. 29.8/4 registrato a Messina il 08/06/2004 al n. 525 serie IV, trascritto il 08/06/2004 ai nn. 21515/14255 per la vendita e ai nn. 21514/14256 per la servitù – Notaio Grazia Maria Rita Terranova – Notaio in Santa Teresa Di Riva, atto stipulato con la [REDACTED]

(vedere allegato 6. Copia titolo di proprietà)

*Formalità pregiudizievoli per l'immobile*

A seguito estrapolazione di documentazione ipotecaria il sottoscritto ha determinato quanto segue:

TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 17602 Registro Generale 1750  
Pubblico ufficiale FATUZZO RAFFAELE Repertorio 17602 del 01/09/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 2739 Registro Generale 22351  
Pubblico ufficiale FATUZZO RAFFAELE Repertorio 2739 del 01/09/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

TRASCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 3274 Registro Generale 329  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI MESSINA Repertorio 4219 del 16/12/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 08/05/2025 - Registro Particolare 9320 Registro Generale 11934  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 54/2025 del 16/04/2025  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

**Figura 12- Visualizzazione delle formalità presenti ed inerenti l'immobile oggetto di valutazione contraddistinto con il sub. 24**

Il sottoscritto fa notare la presenza di iscrizioni e formalità pregiudizievoli riquadrati in rosso.

(vedere allegato 7. Elenco sintetico delle formalità inerenti l'immobile individuato con il sub. 24)

### Superfici

L'immobile è dotato delle seguenti superfici utili e precisamente:

- Vano con angolo cottura mq. 19,60;
- Vano letto matrimoniale mq. 13,40;
- Disimpegno mq. 1,95;
- WC mq. 3,95;
- Ballatoio mq. 16,00.

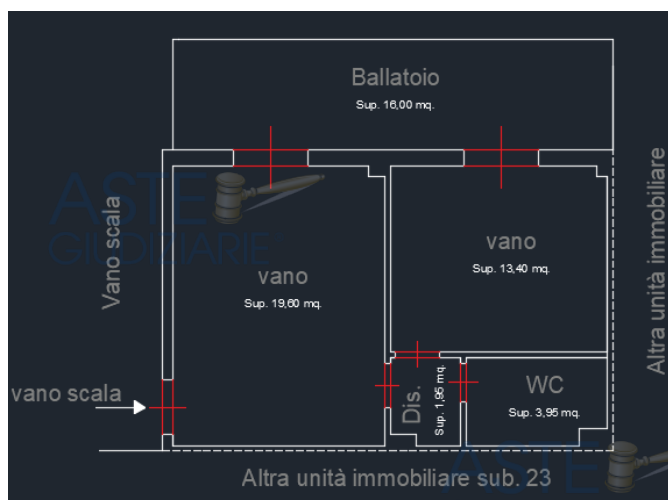


Figura 13- Visualizzazione della planimetria dell'immobile con indicazione delle diverse superfici utili dei vani ed accessori

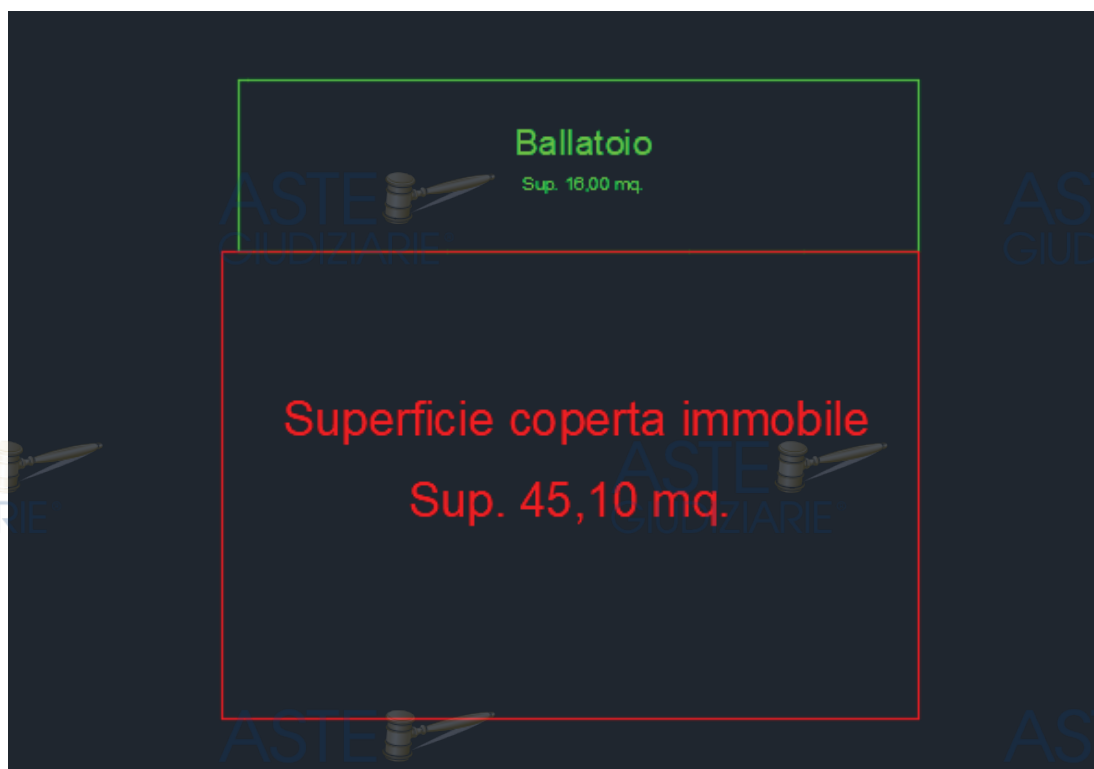
- la superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano primo destinato ad appartamento per civile abitazione misura:

- a. Superficie esterna lorda misura circa mq 45,10;
- b. Superficie del ballatoio misura circa mq 16,00.

**per un totale di superficie commerciale di circa mq. 50,70**

(vedere allegato 3. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/A)





**Figura 14- Visualizzazione delle superfici coperte dell'immobile**

#### *Accertamento della conformità urbanistico – edilizia*

A seguito della documentazione in possesso ottenuta mediante accesso agli atti direttamente presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Roccalumera, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

1. L'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
  - Concessione edilizia n. 25/99 del 20/12/2000;
  - Concessione edilizia in variante n. 35/2001 del 04/04/2002;
  - Proroga alla concessione edilizia datata 07/11/2005
  - Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 approvata dal responsabile del procedimento del Comune di Roccalumera in data 26/01/2006;

L'edificio è dotato di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal responsabile del servizio Area Tecnica del Comune di Roccalumera in data 05/03/2014.

**Dall'indagine eseguita non risultano irregolarità urbanistiche.**

(vedere allegato 8. Documentazione urbanistica)

Liquidazione Giudiziale n. 36/2025- Immobile sito in Roccalumera (ME)  
Via Piccolo Torrente Pagliara snc – Tribunale di Catania

2. **Posto auto esterno al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 83- Categoria C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 12,00 - Rendita € 15,49;**
3. **Posto auto esterno al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 84- Categoria C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 11,00 - Rendita € 15,49**

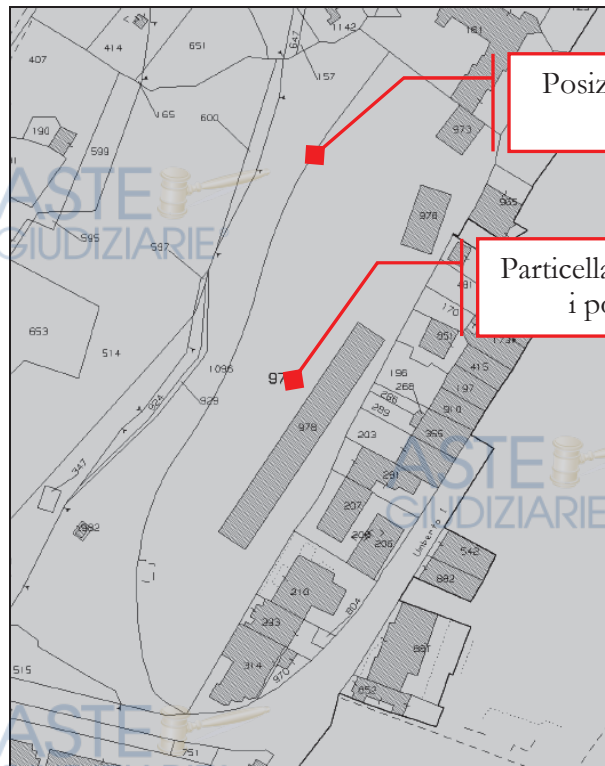
### CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI

I due posti auto esterni oggetto di stima, fanno parte del complesso immobiliare in cui insiste l'immobile descritto al punto 1. e sono individuati catastalmente all'interno della particella 972 del foglio 13. Tali posti auto esterni ben individuati sul manto bituminoso con gli stessi numeri dei subalterni catastali (sub. 83 ed 84) si trovano percorrendo il tratto carrabile bitumato da nord verso sud, sulla destra. L'accesso a tale particella avviene dalla Via Piccolo Torrente Pagliara snc ingresso comune ai pedoni che devono raggiungere la palazzina individuata con la particella 978.



Area bitumata contraddistinta con la particella 972 del foglio 13 su cui insistono i posti auto esterni

Figura 15- Visualizzazione dei luoghi sulla particella 972



Posizione dell'ingresso dalla via pubblica

Particella 972 su cui insistono i posti auto esterni

Figura 16- Visualizzazione della particella 972 sull'estratto di mappa catastale



Figura 17- Visualizzazione nell'elaborato planimetrico catastale dei due posti auto scoperti



Figura 18- Visualizzazione ingrandita dei due posti auto sull'elaborato planimetrico

Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

Trattasi di due posti auto esterni scoperti posti a piano terra.

Al momento del sopralluogo essi si presentavano in normali condizioni di manutenzione.



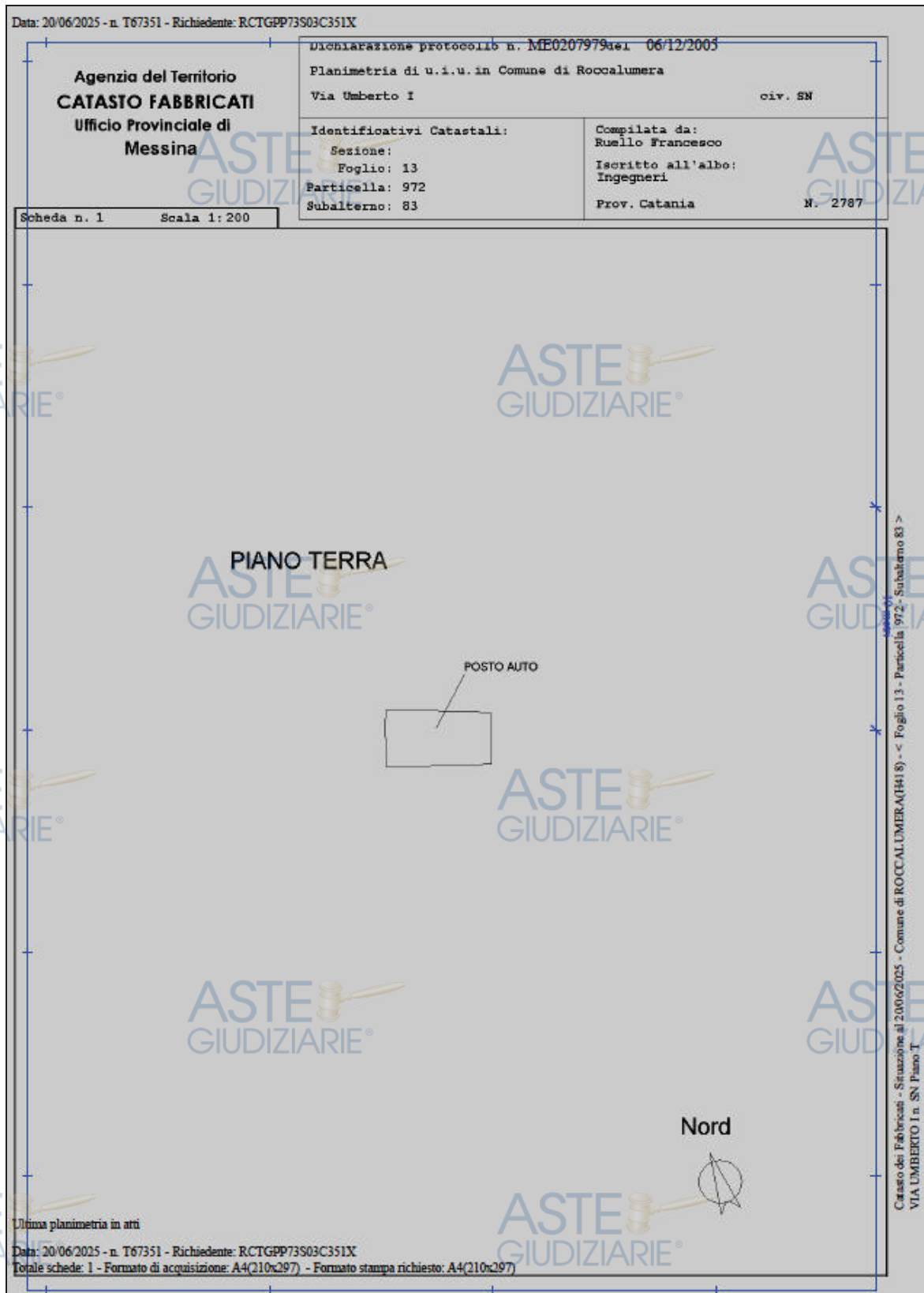


Figura 19- Visualizzazione della planimetria catastale del posto auto esterno individuato con il sub. 83

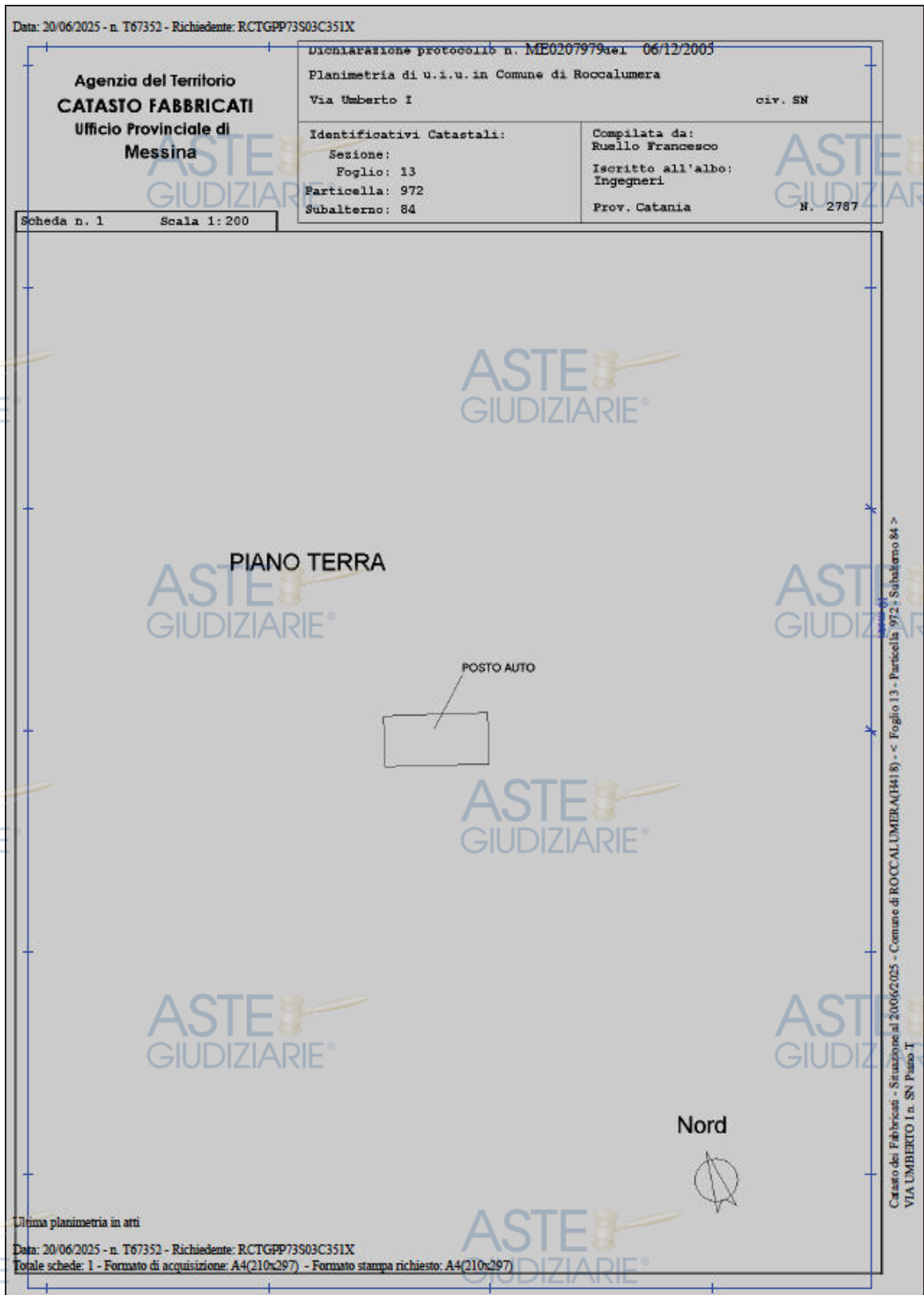


Figura 20- Visualizzazione della planimetria catastale del posto auto esterno individuato con il sub. 84

(vedere allegato 9. Copia dell'estratto di mappa catastale- particella 972)

(vedere allegato 10. Visura storica e planimetria catastale dei posti auto censiti col sub. 83 e 84)

(vedere allegato 11. Elaborato planimetrico riferito alle unità immobiliare censite con i sub 83 e 84 della particella 972 sub. 24)

- Non esistevano non conformità sia catastali che urbanistiche

(vedere allegato 12. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/B ed 1/C)

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 83, confina come di seguito:

a Nord con altro posto auto appartenente ad altra ditta proprietaria;  
a Sud con altro posto auto appartenente alla stessa ditta proprietaria;  
ad Est con area di veicolazione appartenente alla particella 972 di natura condominiale;  
ad Ovest con la Via Pubblica

L'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 84, confina come di seguito:

a Nord con altro posto auto appartenente alla stessa ditta proprietaria;  
a Sud con altro posto auto appartenente ad altra ditta proprietaria;  
ad Est con area di veicolazione appartenente alla particella 972 di natura condominiale;  
ad Ovest con la Via Pubblica

#### Titolarità dei due posti auto

A seguito la documentazione in possesso, il sottoscritto ha potuto constatare che i due posti auto appartengono

- Alla Società [redacted] con sede in Catania P.IVA [redacted] per la quota pari a 1/1

A seguito:

2. Atto di compravendita datato 01/09/2016 n. [redacted] di repertorio e n. [redacted] di raccolta – Notaio Raffaele Fatuzzo – Notaio in Catania trascritto il 02/09/2016 ai nn. [redacted], [redacted] da potere della Società [redacted] con sede in San Giovanni La Punta Via Giuseppe parini 41 P. IVA [redacted]

Si fa presente che alla Società [redacted] con sede in San Giovanni La Punta Via Giuseppe Parini 41 P. IVA [redacted] che ha costruito gli immobili i lotti di terreno su cui ha realizzato il complesso immobiliare è pervenuto dall'atto di compravendita e costituzione di servitù del 31/05/2004 rep. [redacted] registrato a Messina il 08/06/2004 al n. [redacted], trascritto il 08/06/2004 ai nn. [redacted] per la vendita e ai nn. [redacted] per la servitù – Notaio Grazia Maria Rita Terranova – Notaio in Santa Teresa Di Riva, atto stipulato con la [redacted]

(vedere allegato 6. Copia titolo di proprietà)

### Formalità pregiudizievoli per i due posti auto esterni (sub. 83 e 84)

A seguito estrapolazione di documentazione ipotecaria il sottoscritto ha determinato quanto segue:

<p>TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]            Pubblico ufficiale FATUZZO RAFFAELE Repertorio [redacted] del 01/09/2016            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
<p>ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]            Pubblico ufficiale FATUZZO RAFFAELE Repertorio [redacted] del 01/09/2016            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
<p>TRASCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]            Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI MESSINA Repertorio [redacted] del 16/12/2024            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>
<p>TRASCRIZIONE del 08/05/2025 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio [redacted] del 16/04/2025            ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE            Nota disponibile in formato elettronico</p>

**Figura 21- Visualizzazione delle formalità presenti ed inerenti i due posti auto esterni oggetto di valutazione contraddistinti con il sub. 83 ed 84 del foglio 13 particella 972**

Il sottoscritto fa notare la presenza di iscrizioni e formalità pregiudizievoli riquadrati in rosso.

(vedere allegato 13. Elenco sintetico delle formalità inerenti i posti auto esterni individuati con il sub. 83 ed 84)

### Superfici

La superficie utile e commerciale ottenuta dalla visura catastale dei due posti auto esterni misura:

- **Sub. 83**

Superficie utile circa mq 12,00;

- **Sub. 84**

Superficie utile circa mq 11,00;



**per un totale di superficie commerciale di circa mq. 9,20**

(vedere allegato 11. Planimetria dei posti auto esterni- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/B ed 1/C)

(vedere allegato 14. Allegato fotografico)

**Accertamento della conformità urbanistico – edilizia**

A seguito della documentazione in possesso ottenuta mediante accesso agli atti direttamente presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Roccalumera, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

2. L'edificio è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:
  - Concessione edilizia n. 25/99 del 20/12/2000;
  - Concessione edilizia in variante n. 35/2001 del 04/04/2002;
  - Proroga alla concessione edilizia datata 07/11/2005
  - Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 approvata dal responsabile del procedimento del Comune di Roccalumera in data 26/01/2006;

L'edificio è dotato di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal responsabile del servizio Area Tecnica del Comune di Roccalumera in data 05/03/2014.

**Dall'indagine eseguita non risultano irregolarità urbanistiche.**

**METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dell'appartamento e dei due posti auto esterni è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il

prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

## INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

### Stima economica dell'immobile

#### METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

**1.1. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI**

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

**Prezzo marginale della caratteristica “Data”**

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area condominiale**

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$p'$  = prezzo medio dell’area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

**Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna**

Si ricava il prezzo marginale dell’area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

### **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

## VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE NELLA SUA INTEREZZA

## VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (superfici SEL)

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano primo	45,10			45,10
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		45,10
		Superficie commerciale		45,10

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ballatoio lungo il prospetto ovest	16,00			16,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (35%)		Superficie totale		16,00
		Superficie commerciale		5,60

Posti auto scoperti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Posto auto scoperto sub. 83 ed 84	23,00			23,00
Posti auto scoperti (40%)		Superficie totale		23,00
		Superficie commerciale		9,20
			Superficie commerciale	59,90

## INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra gli immobili stessi ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Bilocale in Roccalumera Via Piccolo Torrente Pagliara 2, a	Immobile per civile abitazione in Roccalumera al foglio 13 particella 210	

Liquidazione Giudiziale n. 36/2025- Immobile sito in Roccalumera (ME)  
Via Piccolo Torrente Pagliara snc – Tribunale di Catania

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

ICMQ valutatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e UNI/Pdr 19:2016



		pochi passi dal mare avente superficie commerciale di mq. 41 posto al piano terzo con ascensore all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra. L'immobile è dotato di n. 1 bagno. L'impianto di riscaldamento è costituito da impianto di condizionament o caldo/freddo. Annuncio idealista settembre 2025	Via Umberto I categoria A/2 della superficie commerciale i mq. 53- posto al piano primo - atto di vendita datato 19/04/2024 n. 55685 di repertorio e n. 36340 di raccolta- Notaio Francesco Mazzullo di Catania	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	57.150,00 €	75.000,00 €	
3	Data del contratto	01/09/2025	19/04/2024	16/09/2025
4	Differenziale [in mesi]	0	-17	
5	Prezzo marginale	-23,81 €	-31,25 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>531,25 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m²]	41,00	53,00	59,90
8	Differenziale	18,90	6,90	
9	Prezzo al m² Superficie	975,73 €	1.415,09 €	
10	Prezzo marginale Superficie	975,73 €	975,73 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>18.441,30 €</b>	<b>6.732,54 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Terzo	Primo	Primo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	3	1	1
15	Differenziale	-2,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	-0,008	-0,008	
17	Rapporto mercantile utente	0,040	0,040	
18	Prezzo marginale	2.381,25 €	3.000,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>-4.762,50 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>Impianti [Prezzo]</b>				
20	Impianto idrico	Scadente	Scadente	Scadente
21	Differenziale	0,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	

Liquidazione Giudiziale n. 36/2025- Immobile sito in Roccalumera (ME)  
Via Piccolo Torrente Pagliara snc – Tribunale di Catania

26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>				
27	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Normale	Normale
28	Valore numerico	0	1	1
29	Differenziale	1,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	10.000,00 €	0,00 €	
<b>Manutenzione interna [Prezzo al m<sup>2</sup>]</b>				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	
36	Prezzo marginale	12.300,00 €	15.900,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati</b>				
38	Prezzo corretto	80.828,80 €	82.263,79 €	
39	Prezzo corretto medio	81.546,30 €	81.546,30 €	
40	Scarto %	-0,88%	0,88%	
41	Scarto assoluto	-717,50 €	717,49 €	

Divergenza:	1,78%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	81.546,30 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	81.546,00 €

Il più probabile valore di mercato dei cespiti nella loro interezza è attualmente pari a 81.546,00 €. Si dovrà tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 15% del valore stimato. Pertanto il valore attuale dei beni oggetto della presente perizia è precisamente:

1. **Appartamento** al NCEU foglio 13 particella 978 sub. 24- Categoria A/2- Classe settima- Consistenza 3 vani- avente superficie catastale totale di mq. 50,00 e totale escluse le aree scoperte di mq. 45,0- Rendita € 185,92;
2. **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 83- Categoria C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 12,00 - Rendita € 15,49;
3. **Posto auto esterno** al NCEU foglio 13 particella 972 sub. 84- Categoria C/6- Classe quinta- Consistenza 10,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 11,00 - Rendita € 15,49.

è pari a € 69.314,10 che si arrotonda ad **€ 69.000,00**

**SI FA PRESENTE CHE LA VENDITA DI TALI BENI DOVRÀ ESSERE IN UNICO LOTTO**

Liquidazione Giudiziale: Tribunale di Catania n. 36/2025- Immobile sito in Roccalumera (ME)  
Via Piccolo Torrente Pagliara snc – Tribunale di Catania

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarla della fiducia accordatagli e porgendole cordiali saluti.

---

**ELENCO ALLEGATI**

---

**ALLEGATO N. 1. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PARTICELLA 978**

**ALLEGATO N. 2. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO COL SUB. 24**

**ALLEGATO N. 3. ELABORATO PLANIMETRICO RIFERITO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA CON LA PARTICELLA 978 SUB. 24**

**ALLEGATO N. 4. ELENCO SUBALTERNI RIFERITO AL SUB 24**

**ALLEGATO N. 5. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A**

**ALLEGATO N. 6. COPIA TITOLO DI PROPRIETÀ**

**ALLEGATO N. 7- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ INERENTI L'IMMOBILE INDIVIDUATO CON IL SUB. 24**

**ALLEGATO N. 8. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO N. 9. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PARTICELLA 972**

**ALLEGATO N. 10. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEI POSTI AUTO CENSITI COL SUB. 83 E 84**

**ALLEGATO N. 11. ELABORATO PLANIMETRICO RIFERITO ALLE UNITÀ IMMOBILIARE CENSITE CON I SUB 83 E 84 DELLA PARTICELLA 972 SUB. 24**

**ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B ED 1/C**





**ALLEGATO N. 13. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ INERENTI I POSTI AUTO ESTERNI  
INDIVIDUATI CON IL SUB. 83 ED 84**

**ALLEGATO N. 14. ALLEGATO FOTOGRAFICO**

Valverde, 17/09/2025

IL CTU



Ing. Giuseppe Raciti

