

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi

Via Ventimiglia 315 - Via Cavaliere 86

Catania - tel. 095-533424 - mbl 3347083015

Email: angelo@immobiliarenicolosi.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Ricorso liquidazione controllata R.G.n.409- 1/2024 PU

Liquidazione controllata (CCI) R.G.n.37/2024

Liquidazione controllata (CCI) R.G.n.38/2024

Liquidatore: Dott.ssa Luciana Consoli

Giudice: Dott. Roberto Cordio

Relazione Tecnica Illustrativa con:

- Rilievo fotografico
- Planimetrie
- Visura catastale

IL PERITO

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi

Firma



Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania
pag. 1

Il sottoscritto Dott. Nicolosi Angelo Salvatore, agente immobiliare in Catania iscritto al n. 505 del Ruolo dei Periti ed Esperti Sezione Stima e Valutazione di Immobili della Camera di Commercio Sud Est Sicilia, componente esterno del Comitato Consultivo Tecnico dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzie delle Entrate) della Città Metropolitana di Catania è stato incaricato dalla dott.ssa Luciana Consoli, iscritta all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Catania n. AA1794 con studio in Catania Viale Raffaello Sanzio n. 47 e incaricata alle operazioni di liquidazione ex art. 14 ter Legge n.3/2012 nella procedura di liquidazione del beni in epigrafe, con decreto di nomina di liquidatore emesso dalla S.V. il 16/04/2025, per la stima dell'immobile oggetto della procedura di liquidazione. La presente stima è redatta allo scopo di ottenere il più probabile valore di mercato relativo per quanto in incarico assegnato, valutandone dunque il valore dell'immobile sito nel comune di Catania al civico n. 5 di Via Pietro Maroncelli al Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 28, particella 352 sub 1, posto al piano terra, 102 mq escluse le aree scoperte, composto da ingresso, 3 vani oltre cucina e servizio.

Il sottoscritto Dott. Angelo Salvatore Nicolosi, il giorno 05 Giugno 2025, dopo aver effettuato il sopralluogo, ha proceduto ad espletare il suo incarico.

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania
pag. 2

PRECISAZIONI

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle difformità e da un confronto con gli elaborati catastali depositati all'ufficio del territorio di Catania, il sottoscritto ha riscontrato alcune **difformità**, indicate in rosso nella seconda planimetria allegata, che riguardano:

- l'ingresso, nel quale la parete in comunicazione con il primo vano entrando a destra è stata rimossa, unificando il detto vano con l'ingresso; si precisa che nella planimetria depositata in Catasto la parete incriminata risulta senza aperture e graficamente pertanto il vano in questione risulterebbe senza alcun accesso interno e con la sola porta-finestra sull'esterno; ritengo sia un errore materiale che potrà essere regolarizzato nel momento che si depositi una nuova planimetria che sia conforme allo stato attuale;
- la porta di disimpegno tra l'ingresso e il corridoio è stata rimossa compresa la muratura;
- il vano esposto a sud è stato trasformato in cucina;
- il piccolo vano lavanderia di passaggio per l'uscita verso la terrazza di pertinenza è stata eliminata e il bagno originario ospita in parte la lavanderia;
- la cucina è stata trasformata in bagno;

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate con **pratica**

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania
pag. 3

edilizia in sanatoria, salvo prescrizioni o vincoli urbanistici.

Il costo e gli oneri delle pratiche Urbanistica e Catastale per la regolarizzazione delle difformità, compreso il compenso del tecnico per le pratiche urbanistico/catastali e per la Certificazione Energetica necessaria al trasferimento della proprietà, sarà di circa € 3.000,00 (tremila/00). La presente stima viene redatta considerando i beni oggetto della presente conformi al regolamento urbanistico e in regola con le risultanze catastali, pertanto il più probabile valore di mercato che sarà indicato è riferito ai beni in condizioni di trasferibilità di diritto al quale dovrà essere sottratto il costo della regolarizzazione. Si precisa in oltre che la superficie coperta indicata in catasto è leggermente inferiore rispetto alla reale superficie misurata durante il sopralluogo ; infatti tale superficie è pari a circa 98 mq.

PROCEDIMENTO

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è sito nella zona Nord Ovest della città di Catania compresa tra Viale Mario Rapisardi e Corso Indipendenza la Via XXXI Maggio.

La zona è popolare ed è servita da attività commerciali.

COSTRUZIONE

Il fabbricato in cui insistono l'unità immobiliare è stato

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania

pag. 4

costruito a fine anni '80. La costruzione è realizzata in cemento armato e consta di cinque piani fuori terra.

Lo stato delle facciate e dei ballatoi è buono stato di manutenzione.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano terra con esposizione a Nord su via Maroncelli, a Est e Sud su cortile di pertinenza; l'immobile sui vani esposti a nord risulta scarsamente illuminato. La superficie coperta dell'appartamento è in realtà di 75 mq circa e l'area esterna complessiva è di 440 mq circa ;della superficie esterna di pertinenza, come prassi, verrà preso il 25% di 50 mq(pari a 12,5 mq) e il 5% della restante parte pari a 390 mq(pari a 19,5 mq) per il calcolo delle superfici commercial.

L'immobile è in normale stato di manutenzione

STIMA COMMERCIALE

Considerato quanto in premessa, sulla base di ricerche di mercato, visti i prezzi di vendita praticati in zona per immobili simili e stesse condizioni in normale stato di conservazione, il sottoscritto attribuisce all'unità oggetto di valutazione il seguente valore di € 700/mq. e pertanto:

98 mq (superficie coperta) + 32 mq (quota della corte di pertinenza) = 130mq.

Sup. 130 mq x € 700,00 mq. = € 84.500 arrotondato per eccesso a €

85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania
pag. 5



STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Per dare certezza del valore di stima, considerato che l'immobile è una civile abitazione, il sottoscritto ritiene necessario porre una stima anche per capitalizzazione.

Sulla base di ricerche di mercato, visti i canoni di locazione praticati in zona per immobili simili e in ottime condizioni, consultati i valori OMI dell'ultimo semestre del 2024, il sottoscritto attribuisce all'immobile oggetto di valutazione un valore di 4 C/mq al mese per la locazione e pertanto :

$\text{sup. } 130,5 \text{mq} \times 4 \text{C/mq} = \text{€} 520$; $520 \text{C/mese} \times 12 \text{mesi} = \text{€} 6.240$ lordi annui;

$\text{€} 6.240 - 35\% (\text{imposte e tasse}) = \text{€} 4.056$ netti annui arrotondato a $\text{€} 4.000,00$; $\text{€} 4.000 / 0,0385 (\text{tasso di capitalizzazione}) = \text{€} 103.896$

Arrotondando per eccesso a **€ 104.000,00 (centoquattromila/00)**

Mediando i due valori (**commerciale e capitalizzazione**) otteniamo:

$\text{€} 85.000,00 + \text{€} 104.000,00 / 2 = \text{€} 94.500,00$ arrotondato per eccesso
a **€ 95.000,00 (novantacinquemila/00)**

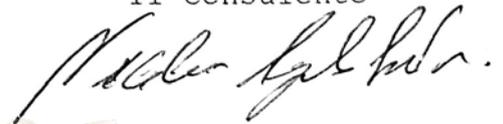
CONCLUSIONI

Pertanto il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato dell'oggetto della presente perizia pari ad **€ 95.000,00 (novantacinquemila/00)**.

Catania 02/07/2025

In Fede

Il consulente



Dott. Angelo Salvatore Nicolosi
Via Cavaliere 86 - Via Ventimiglia 315 Catania
pag. 6