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. 23/2024 per [redacted] e n. 24/2024 per [redacted] di redigere una perizia tecnica di stima, per poter valutare il valore di una unità immobiliare e, più precisamente, una Villa destinata a civile abitazione, sita in Mascalucia (CT) via Annunziata n. 4.

La proprietà della villa è del Sig. [redacted], nato a [redacted] cod. fisc. [redacted] residente in [redacted]

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 una Villa destinata a civile abitazione, ubicata all'interno di un complesso edilizio composto da altre Ville. L'accesso avviene mediante l'ingresso condominiale posto su via Annunziata n. 4 e, successivamente grazie ad un portone pedonale ed un portone carrabile posti a confine con la stradella condominiale. La proprietà oggetto di stima è identificata in Catasto al foglio 14 particella 52 subalterno 27, cat. A/7 "Abitazione in Villini".

La proprietà confina a nord e ad est con lotti di terreno liberi di proprietà altre ditte, a sud con stradella carrabile e pedonale condominiale e ad ovest con proprietà altra ditta, salvo più esatti confini.

DESCRIZIONE

Il fabbricato, è posizionato al centro di un lotto di terreno esteso 640 mq circa, si sviluppa su tre livelli di cui un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo e presenta una superficie coperta di mq 86 circa. La superficie commerciale dei tre piani, a lordo delle murature è pari a mq 258 circa.

Alla villa si accede da un portoncino ricavato sul prospetto sud, al piano terra, e dal quale si fa ingresso in un ampio salone e, proseguendo verso nord si trova un piccolo disimpegno dal quale si accede alla cucina, al bagno e ad un vano. Nella sezione centrale si trova il corpo scala per accedere al piano primo ed al piano seminterrato. Al piano primo sono ricavati due bagni e quattro camere da letto. Al piano seminterrato sono ricavati un ampio soggiorno, un bagno ed una camera da letto.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro, con oscuranti composti da avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ceramica, mentre le pareti sono rifinite con ducotone lavabile. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato necessita di alcuni lavori di manutenzione. In particolare si evincono infiltrazioni di umidità nel calcestruzzo dei ballatoi ed umidità di risalita che interessa la muratura del piano seminterrato. Inoltre, i bagni devono essere rinnovati e gli infissi esterni necessitano di sostituzione. Per tali lavori si prevede una spesa di € 40.000,00 circa.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il Fabbricato è stato edificato in attuazione della Concessione Edilizia n. 37/88 del 06/07/1988.
La distribuzione degli spazi interni del piano seminterrato è difforme rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale. Inoltre è presente un'apertura al piano seminterrato, ricavata nel prospetto sud, non riportata in progetto ed in planimetria catastale. Pertanto si rende necessaria una regolarizzazione Urbanistica e Catastale.
Per le regolarizzazioni sopra esposte si stima un costo di € 3.000,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, 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 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA
Comune: MASCALUCIA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREMESTIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,1	3	L
Autorimesse	NORMALE	550	800	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,4	5,1	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- L'unità Immobiliare oggetto di perizia presenta categoria catastale A/7 "Abitazione in Villini". La forbice del valore immobiliare presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate va da 950,00 €/mq a 1.400,00 €/mq mentre, le quotazioni immobiliari della zona di riferimento per ville che presentano caratteristiche simili alla villa oggetto di perizia hanno una forbice che va da 850,00 €/mq a 2.000,00 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima comprende un'ampia area esterna, si applicano i valori immobiliare massimi pari ad €/mq 1.400,00 (A.d.E.) e ad €/mq 2.00,00 (q.i.l.).

  Pertanto:

Valore immobiliare Agenzia delle Entrate =	1.400,00 €/mq
Valore quotazioni immobiliari locali =	2.000,00 €/mq
Valore di mercato medio di zona: (1.400,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 2 =	**1.700,00 €/mq**

Come sopra riportato sono presenti alcune difformità urbanistiche e catastali, per le quali si stima un costo pari ad € 3.000,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, diritti di segreteria. Inoltre, si prevede una spesa di € 40.000,00 per la ristrutturazione dei bagni, la sostituzione degli gli infissi esterni, la riparazione del calcestruzzo dei balcoeni e l'eliminazione dell'umidità di risalita al piano seminterrato.

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

- Villa mq 258,00 x €/mq 1.700,00 = ... € 438.600,00
- Costi di Ristrutturazione = ... € 40.000,00
- Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: ..... - € 3.000,00

Totale valore € 395.600,00

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 una Villa destinata a civile abitazione, sita in Mascalucia (CT) via Annunziata n. 4 è pari ad € 395.600,00 (eurotrecentonovantacinquemilaseicentovirgolazerozero).

Belpasso, lì 19 settembre 2025

Il Tecnico

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

1) Documentazione fotografica;

2) Visura catastale;

3) Planimetria Catastale;

4) Titolo di Proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009