

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 pe [REDACTED] e n. 24/2024 pe [REDACTED], di redigere una perizia tecnica di stima, per poter valutare il valore di una unità immobiliare e, più precisamente, una Villetta a schiera destinata a civile abitazione, sita in San Gregorio di Catania (CT) via Leonardo Sciascia n. 4.

La proprietà dell'appartamento [REDACTED] (CT) in data [REDACTED] e [REDACTED] in data [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 Villetta a schiera destinata a civile abitazione, ubicata all'interno di un complesso edilizio composto da altre Villette a schiera. L'accesso avviene mediante l'ingresso condominiale posto su via Leonardo Sciascia n. 4 (in catasto via Dante Alighieri) e, successivamente grazie ad un passaggio pedonale posto a confine con la stradella condominiale. La proprietà oggetto di stima è identificata in Catasto al foglio 1 particella 251 subalterno 22, cat. A/7 "Abitazione in Villini".

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

DESCRIZIONE

Il fabbricato è posizionato all'interno di un lotto di terreno esteso 180 mq circa e si sviluppa su tre livelli di cui un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo.

Alla villa si accede da un portoncino ricavato sul prospetto est, al piano rialzato, e dal quale si fa ingresso in un ampio salone e, proseguendo verso ovest si trova un piccolo disimpegno dal quale si accede alla cucina, ed al bagno. Nella sezione centrale si trova il corpo scala per accedere al piano primo ed al piano seminterrato. Al piano primo sono ricavati un bagno e tre camere da letto. Al piano seminterrato sono ricavati un vano ampio ed un bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio pre – verniciato e vetro, con oscuranti composti da persiane, le porte interne sono in legno tamburato. Le pavimentazioni dei vani dei tre piano sono in melaminico

(finto parquet) ed i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le pareti sono rifinite con ducotone lavabile. Gli impianti sono del tipo sottotraccia.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato necessita di lavori di manutenzione poiché non è stato vissuto per molti anni. In particolare si evincono infiltrazioni di umidità nel calcestruzzo dei ballatoi ed umidità di risalita che interessa la muratura del piano seminterrato. Inoltre si evincono evidenti infiltrazioni d'acqua nel soffitto al piano primo ed all'interno delle tamponature. Infine vi sono evidenti infiltrazioni nel solaio di copertura del locale tecnico posto nel piano seminterrato, a fianco della scivola carrabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il Fabbricato è stato edificato in attuazione delle Concessioni Edilizie del 22/10/1992, n. 26/1992 e n. 27/1992.

La distribuzione degli spazi interni dei tre piani è difforme rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale. Inoltre l'apertura dell'ingresso carrabile posta al piano seminterrato è stata trasformata in finestra, quindi difforme al progetto ed alla planimetria catastale. Infine, nella sezione nord – est del piano seminterrato è presente un locale tecnico non indicato 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 € 4.000,00 per spese tecniche, oneri, sanzioni, diritti di segreteria.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SAN GREGORIO DI CATANIA

Fascia/zona: Periferica/MACELLO-CARCARA-IMMACOLATA-EUROPA-GELATUSI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	1450	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,4	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2100	L	4,8	7,2	L

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:

- 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 1.450,00 €/mq a 2.100,00 €/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 1.300,00 €/mq a 1.800,00 €/mq. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare oggetto di stima necessita di lavori di manutenzione, si applicano i valori immobiliare medi pari ad €/mq 1.775,00 (A.d.E.) e ad €/mq 1.550,00 (q.i.l.).

Pertanto:

Valore immobiliare Agenzia delle Entrate = 1.775,00 €/mq

Valore quotazioni immobiliari locali = 1.550,00 €/mq

Valore di mercato medio di zona: $(1.775,00 \text{ €/mq} + 1.550,00 \text{ €/mq}) / 2 = 1.662,50 \text{ €/mq}$

Inoltre 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.

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

- Villa mq 178,00 x €/mq 1.662,50 = € 295.925,00
 - Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 4.000,00
- Totale valore € 291.925,00**

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 Villetta a schiera destinata a civile abitazione, sita in San Gregorio di Catania (CT) via Leonardo Sciascia n. 4 è pari ad € 291.900,00 (euroduecentonovantunomilanovecentovirgolazerozero).

Belpasso, lì 05/12/2025

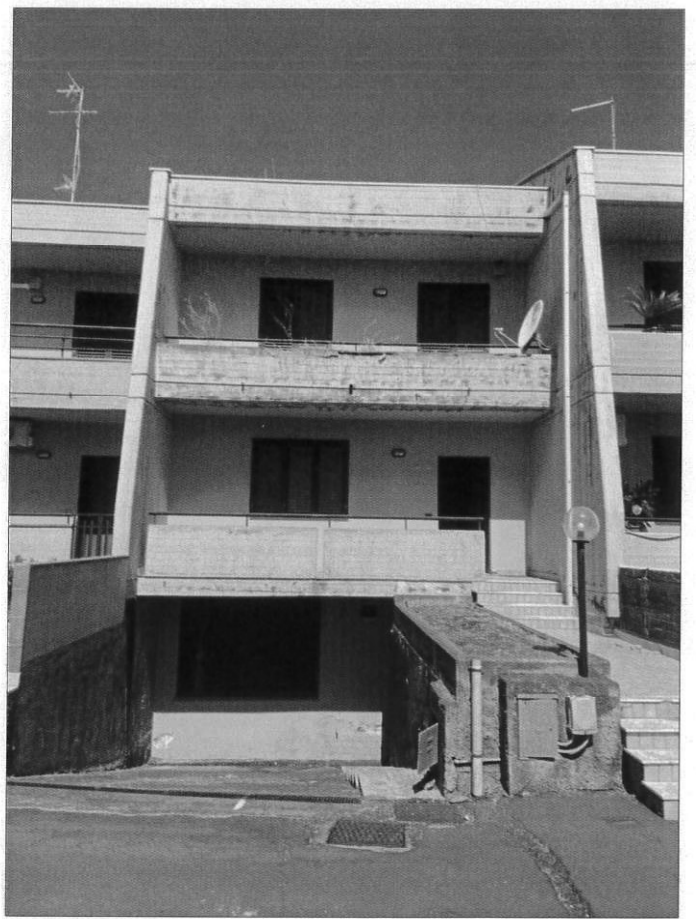
Il Tecnico

Geom. Prastani Davide

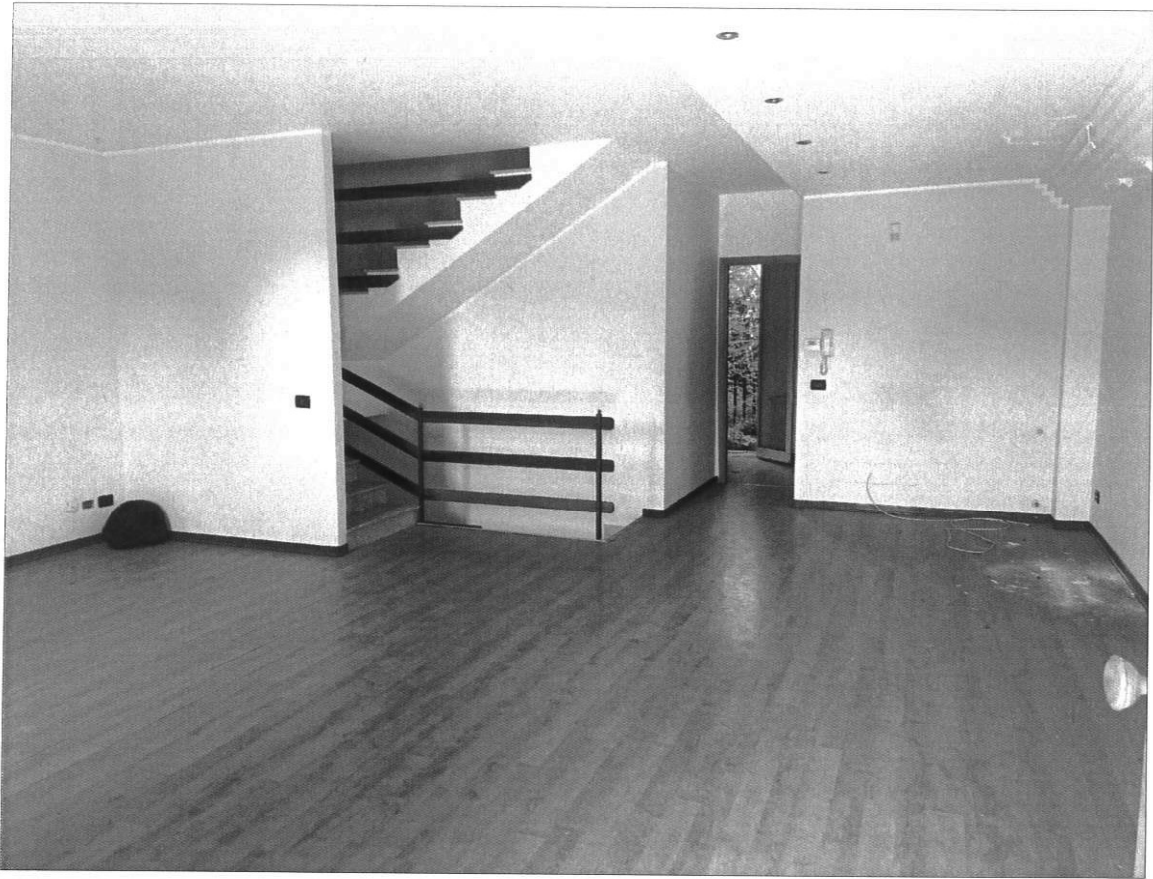
ELENCO ALLEGATI

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

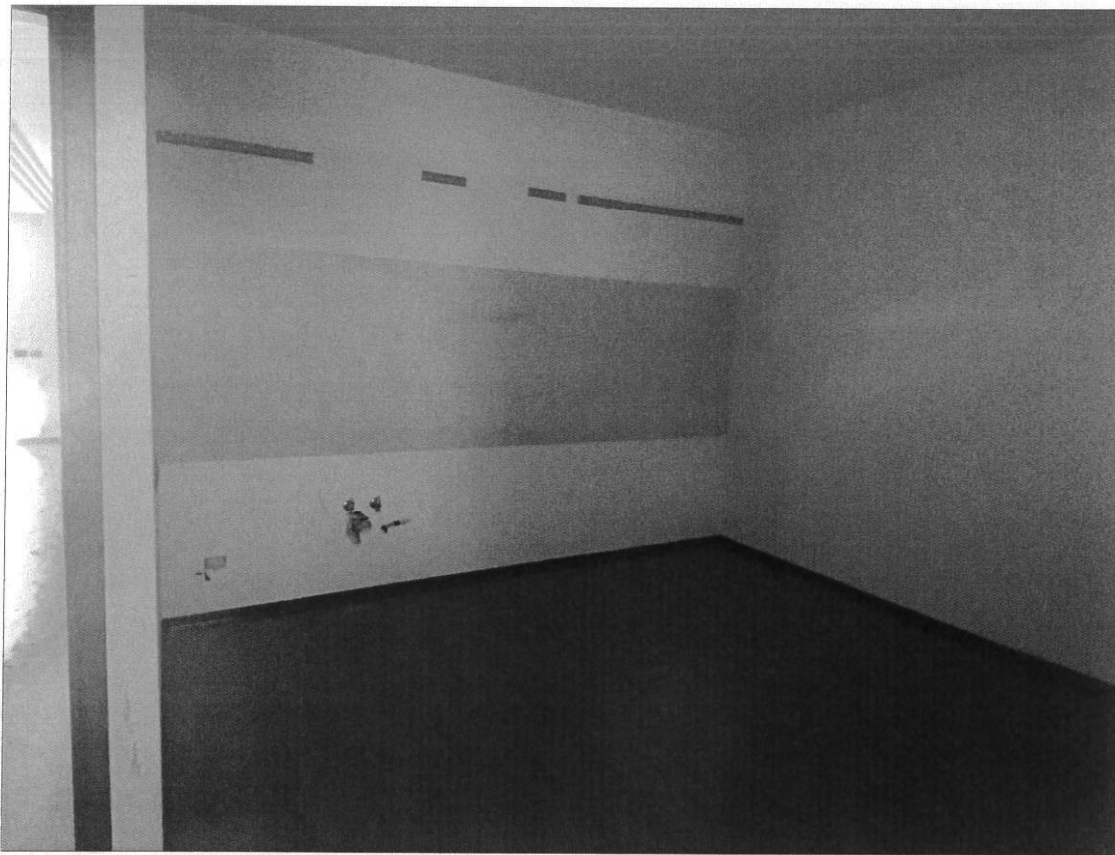
Allegato "1" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Prospetto principale



Ingresso - Soggiorno al piano terra



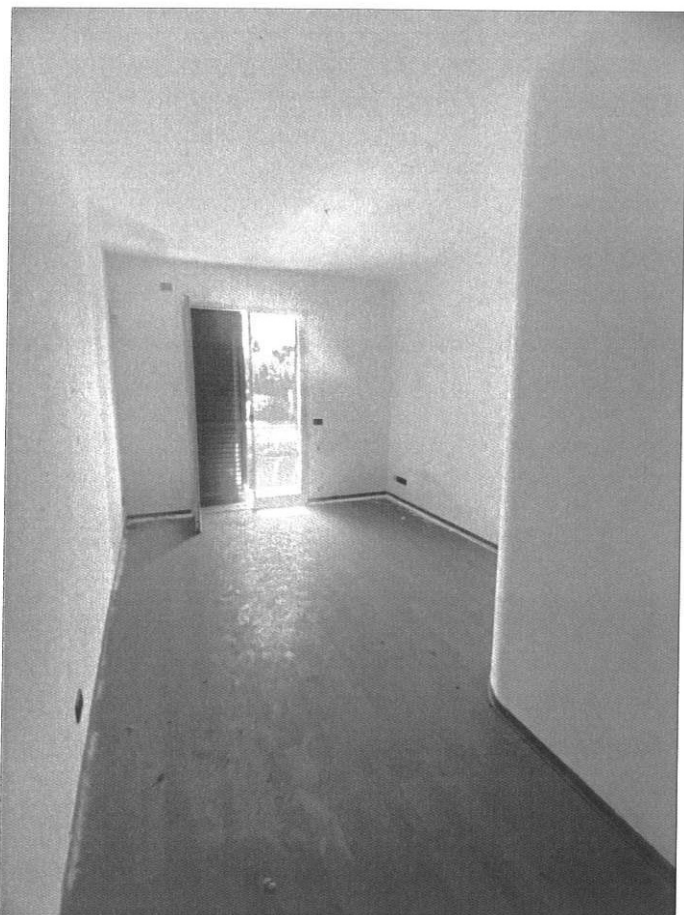
Cucina al piano terra



Corpo scala al piano terra



Bagno al piano terra



Stanzetta 1



Stanzetta 2

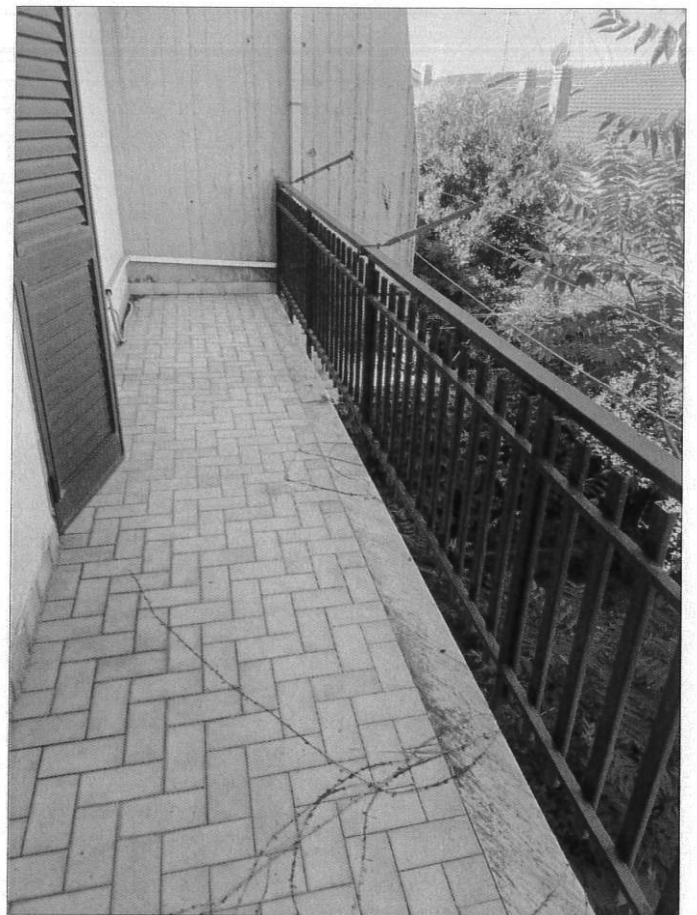


Stanza da letto matrimoniale





Bagno piano primo



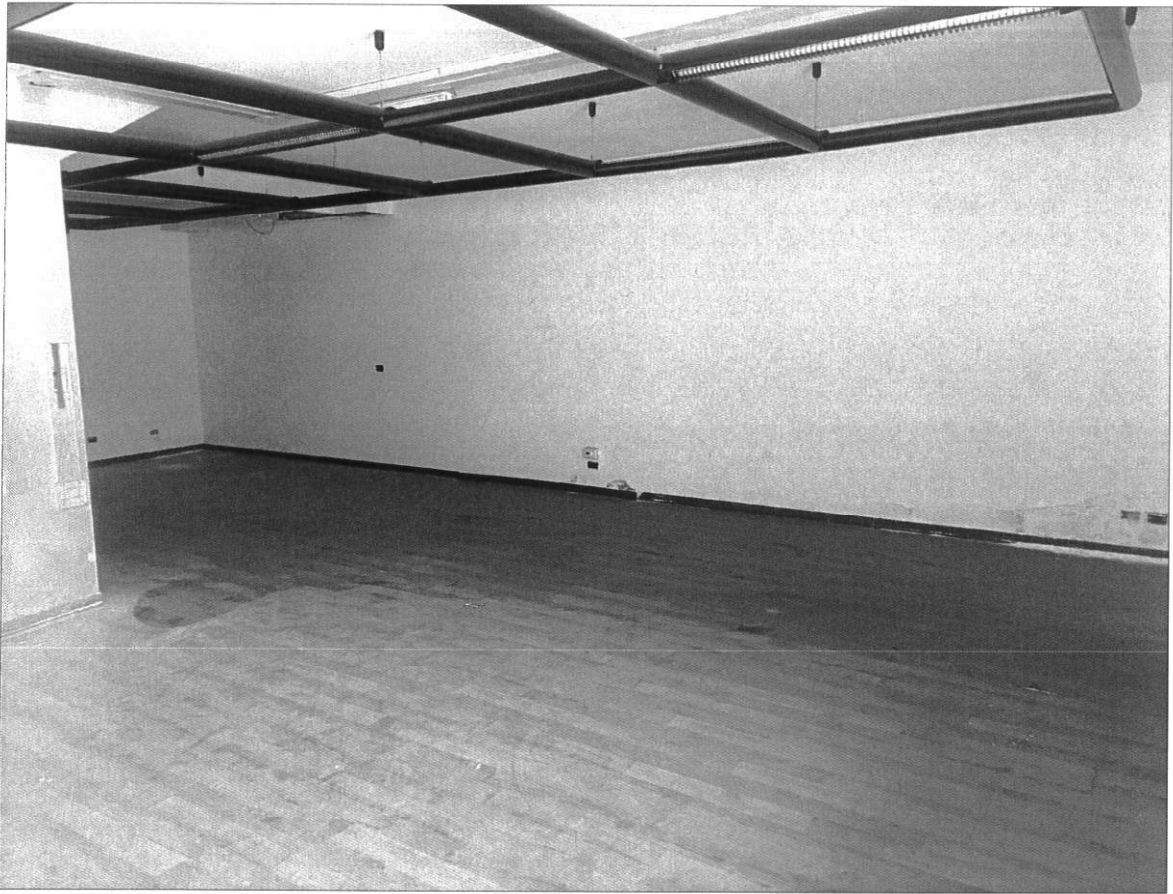
Balcone al piano primo



Cortile interno



Balcone al piano primo



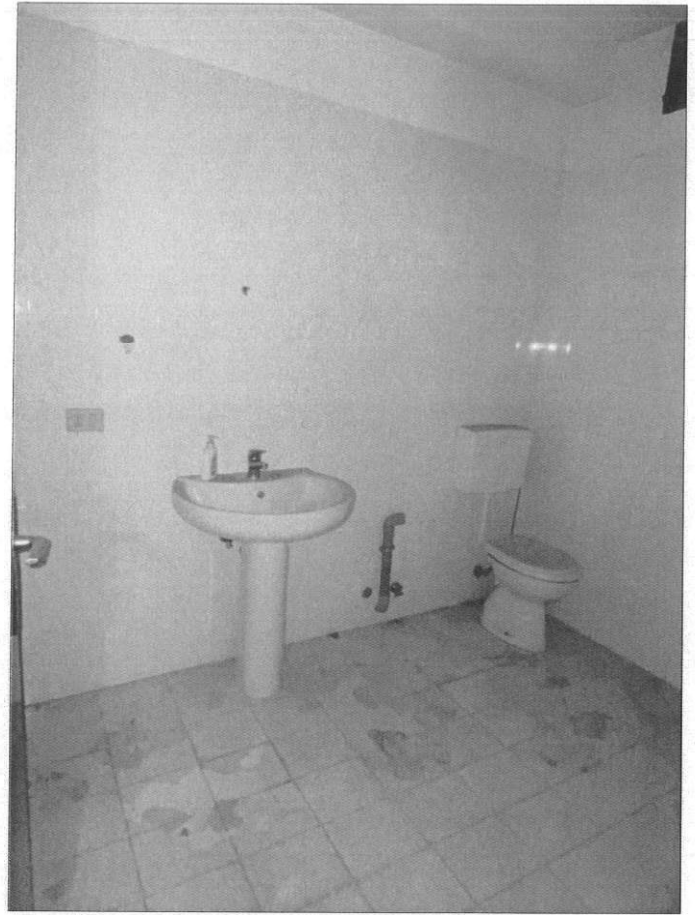
Vano al piano interrato



Vano al piano interrato



Corpo scala piano interrato



Bagno al piano interrato



Locale tecnico



Area antistante il piano interrato

Allegato "2" – VISURA CATASTALE

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN GREGORIO DI CATANIA (Codice:H940)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 1 Particella: 251 Sub.: 22

INTERESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare 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	Rendita
1		1	251	22			A/7	5	6,5 vani	Totale: 187 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 178 m ²	Euro 721,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI Piano S1 - T - 1										
Notifica		Notifica n. 10340/1997		Partita		2607		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H940 - Foglio 1 - Particella 251

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/1994

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		1	251	22			A/7	5	6,5 vani		Euro 721,75 L. 1.397.500	COSTITUZIONE del 26/01/1994 in atti dal 10/10/1997 CLASS. DEL 08/10/97 (PROG. FIN. 1/96) (n. 20351.1/1994)
Indirizzo		VIA DANTE ALIGHIERI Piano S1 - T - 1										
Notifica		Notifica n. 10340/1997		Partita		2607		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H940 - Foglio 1 - Particella 251



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/08/2025 Ora: 15.01.11 Fine

Visura n.: T175151 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

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

Situazione degli intestati dal 26/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 13/07/1993
DATI DERIVANTI DA			
	COSTITUZIONE del 26/01/1994 in atti dal 10/10/1997 CLASS. DEL 08/10/97 (PROG. FIN. 1997) (n. 20551/171994)		

Situazione degli intestati dal 13/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	CNSMHL49R07F005C*	(1) Proprieta' 500/1000
2	[REDACTED]	MRBFNC53R46C351P*	(1) Proprieta' 500/1000
DATI			
	PUBBLICO UFFICIALE GIUSEPPE LOMBARDO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 10192 - AP Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 7716 registrato in data 19/07/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5484.1/2011 - Pratica n. CT0138859 in atti dal 08/03/2011		

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



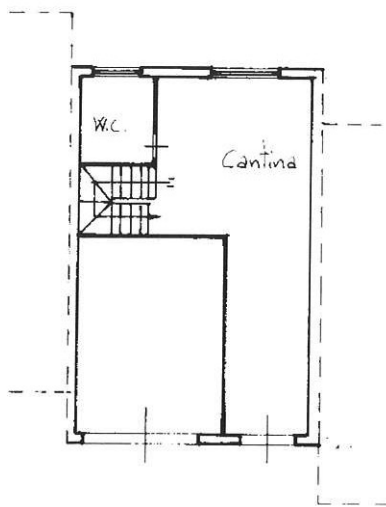
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (GEU)

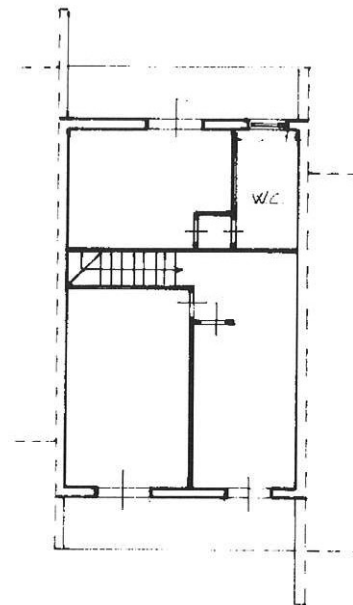
198
500

Planimetria di un' in Comune di S. Gregorio di Catania via Dante Alighieri

civ. s.n.c.

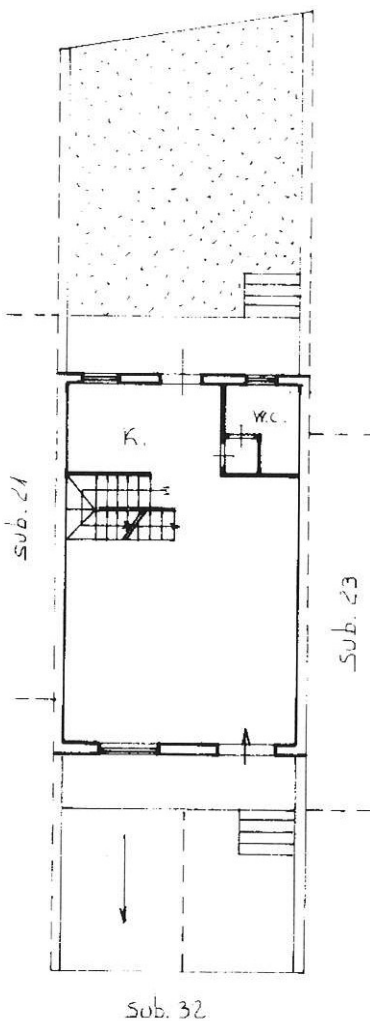


Piano Primo sottostrada
h=mt.2.80



Piano Primo
h=mt.2.80

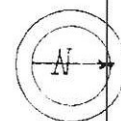
ditta Lombardo



Piano Terra
h=mt.2.80

2002216

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
Amantia Giorgio
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de l. Geometri

PRSDVD78T16C351N
2654
data Firma

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data presentazione: 26/01/1994 - Data: 06/08/2025 - n. T71094 - Richiedente: PRSDVD78T16C351N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

020301-160299

inattu 01
Catasto dei fabbricati - Situazione 06/08/2025 - Comune di SAN GREGORIO DI CATANIA(H940) - < Foglio 1 - Particella 251 - Subaltemo 22 >
VIA DANTE ALIGHIERI Piano SI - T - 1