

## 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] 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 Villa destinata a civile abitazione, sita in Mascalucia (CT) via Annunziata n. 4.

La proprietà della villa è [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

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)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
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

- 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 =	<u>2.000,00 €/mq</u>
<b>Valore di mercato medio di zona: (1.400,00 €/mq + 2.000,00 €/mq) / 2 =</b>	<b>1.700,00 €/mq</b>

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 infissi esterni, la riparazione del calcestruzzo dei balconi 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
<b>Totale valore</b>	<b>€ 395.600,00</b>

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, li 19 settembre 2025

Il Tecnico

 *Prastani Davide*  
Geom. Prastani Davide

#### **ELENCO ALLEGATI**

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

**Allegato "1" – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto Prospetti Esterni

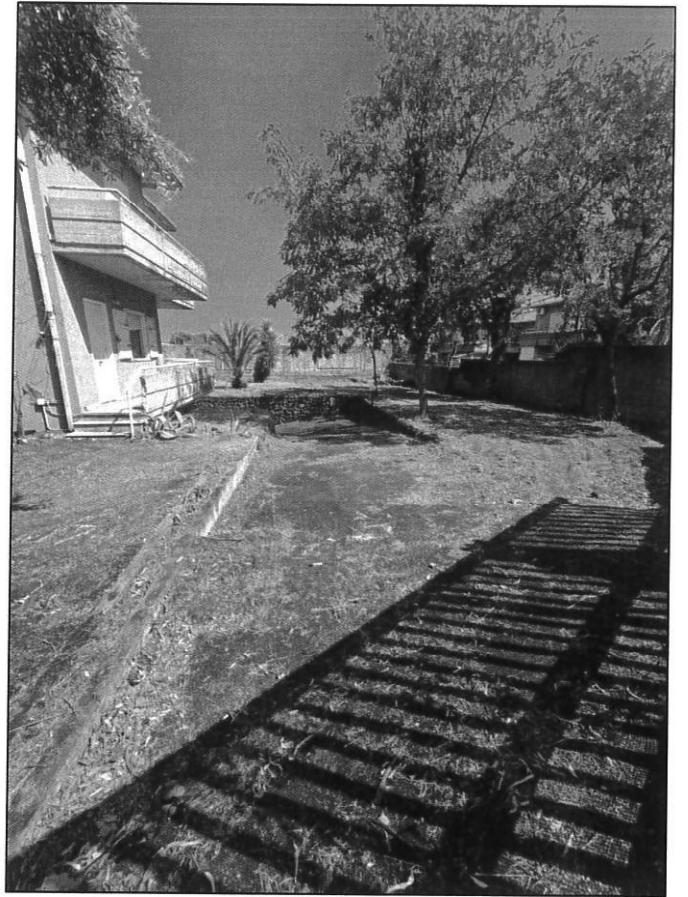
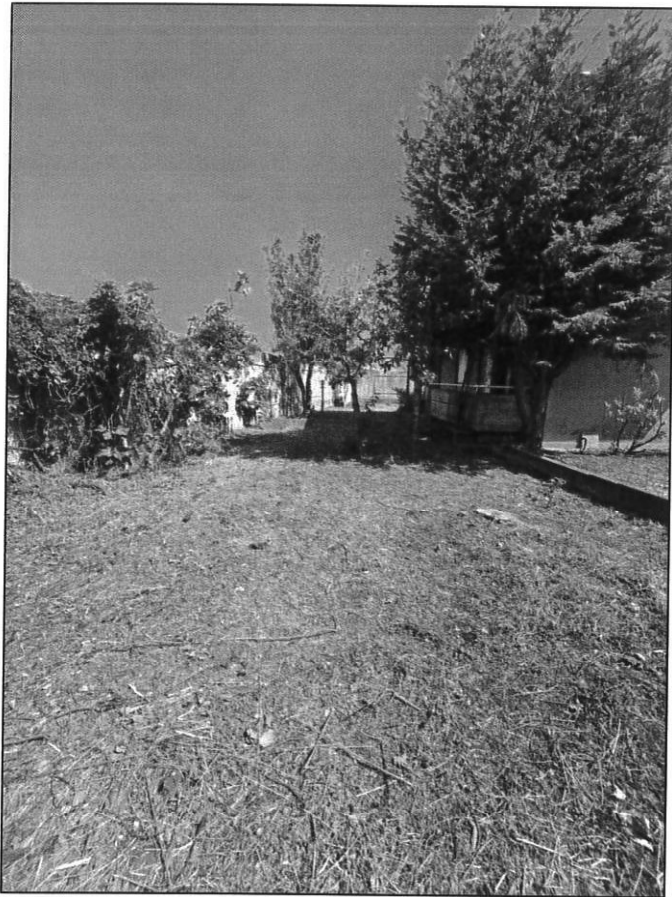


Foto Area Esterna



Foto Piano Seminterrato

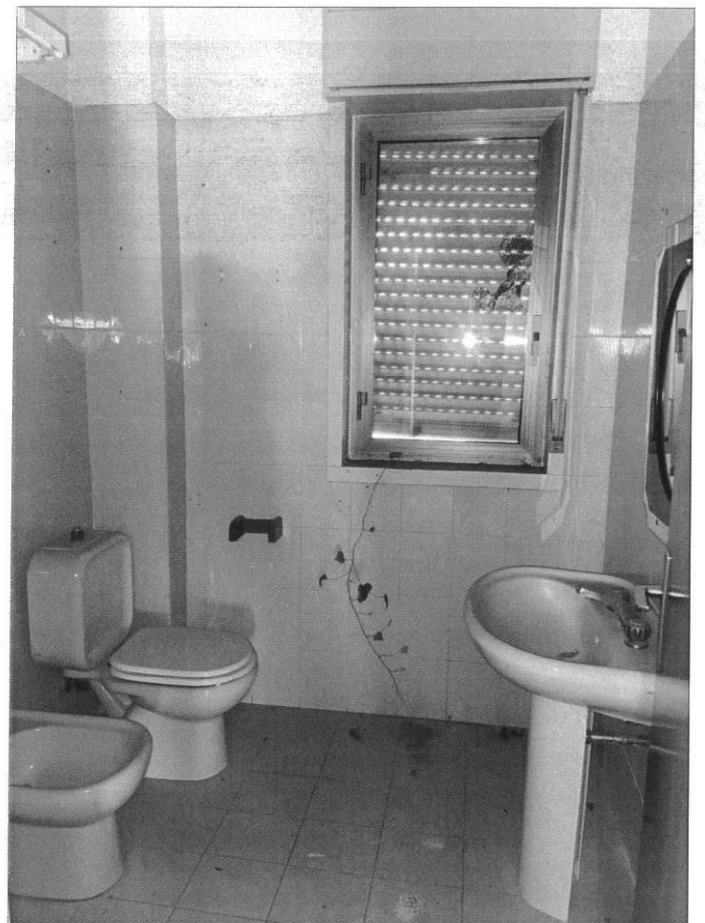


Foto Piano Terra

Foto Piano Terra

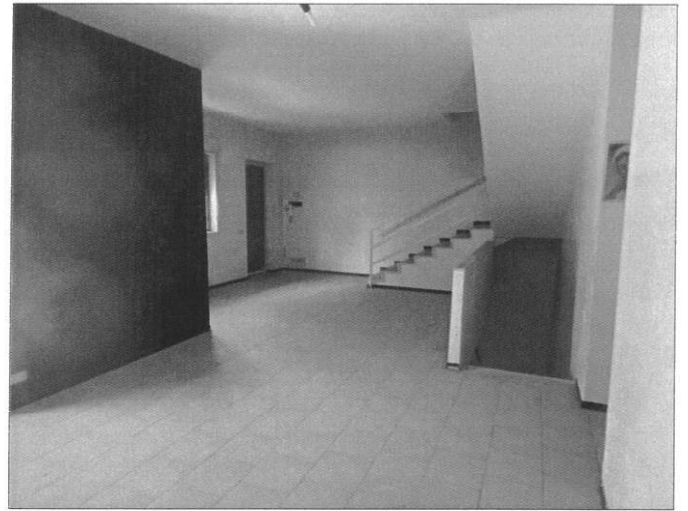


Foto Piano Primo

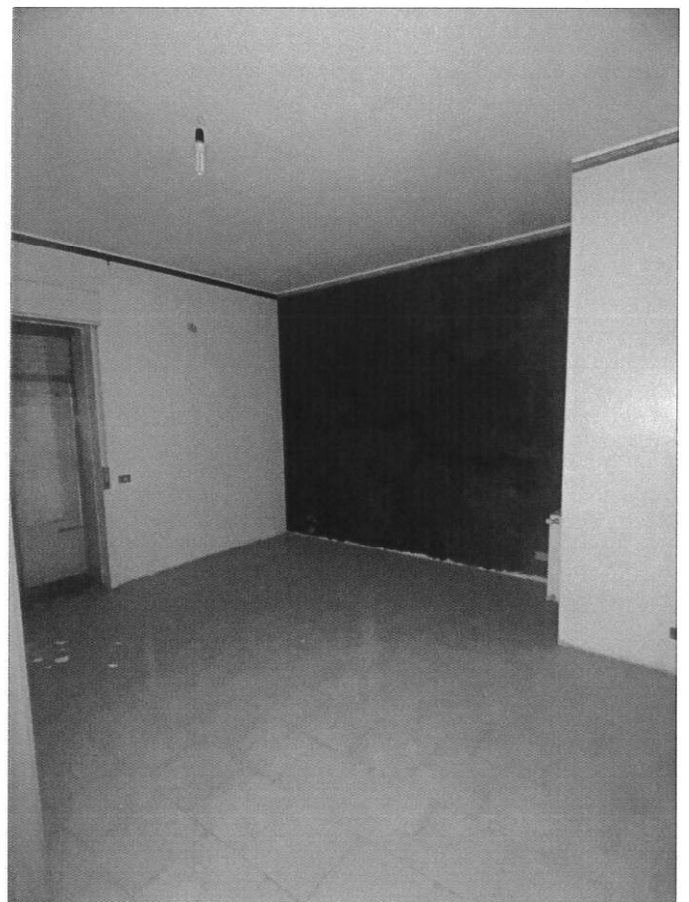




Foto Piano Primo

**Allegato "2" – VISURA CATASTALE**

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MASCALUCIA</b> (Codice:F005)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>CATANIA</b> Foglio: <b>14</b> Particella: <b>52</b> Sub.: <b>27</b>

**INTESTATO**

I [REDACTED] nato [REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni
------------------------------	---

**Unità immobiliare dal 15/03/2024**

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		14	52	27			A/7	4	11,5 vani	Totale: 217 m² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m²	Euro 1.366,03	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2024 Pratica n. CT0058618 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58618.1/2024)
Indirizzo					VIA ANNUNZIATA n. 2 Piano S1 - T - 1							
Notifica					Partita		1006554		Mod.58			

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune F005 - Foglio 14 - Particella 52

**Situazione dell'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		14	52	27			A/7	4	11,5 vani	Totale: 217 m² Totale: escluse aree scoperte**: 208 m²	Euro 1.366,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

Indirizzo	VIA PULEI n. SN Piano SI - T - I		
Notifica	Partita	1006554	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		14	52	27			A/7	4	11,5 vani		Euro 1.366,03 L. 2.645.000
Indirizzo	VIA PULEI n. SN Piano SI - T - I										
Notifica	Partita	1006554	Mod.58	-							

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		14	52	27			A/7	4	11,5 vani		Euro 1,57 L. 3.036
Indirizzo	VIA PULEI n. SN Piano SI - T - I										
Notifica	Partita	1006554	Mod.58	-							

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		14	52	27							COSTITUZIONE in atti dal 19/09/1991
Indirizzo	VIA PULEI Piano T - I - IS										
Notifica	Partita	5167	Mod.58	-							

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2025

#### Situazione degli intestati dal 04/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/10/1991 Pubblico ufficiale NOT. A.PITTELLA Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 7454 - COMPRAVENDITA Voltura n. 23378.3/1992 in atti dal 13/05/1996			

#### Situazione degli intestati dal 19/09/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CO.ED. S.R.L.sede in MISTERBIANCO (CT)		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/10/1991
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE in atti dal 19/09/1991			

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. 497



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

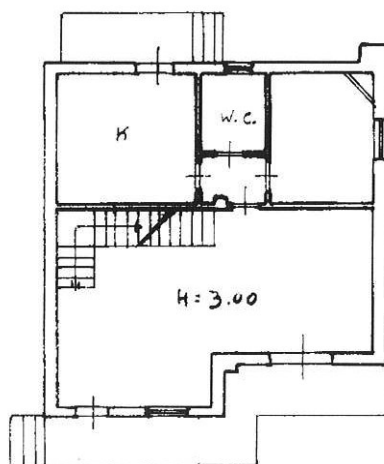
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di MASCALUCIA via Pulei civ. S.O.S.

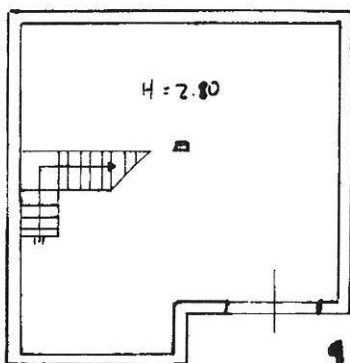
Ditta Montagna

Sub 26

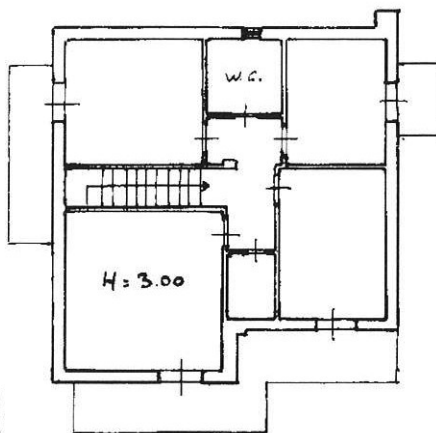


Piano Terra

Sub 31



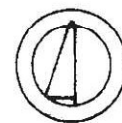
Piano Cantinato



Piano Primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra Mavcieri  
Antonino  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/07/1990 - Data: 06/08/2025 - n. T18276 - Richiedente: PRSDVD78T16C351N

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 52 sub 34 della provincia di Catania n. 2308

data 16/7/1990 Firma [Signature]

2110

Ugatu 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2025 - Comune di MASCALUCIA(F005) - < Foglio 14 - Particella 52 - Subalterno 27 >  
VIA ANNUNZIATA n. 2 Piano SI - T - I