

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**GIUDICE DOTT.SSA SERGIO ROSSETTI**  
***Procedura Giudiziale n. 599/2025 R.G.***



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA GIUDIZIALE N. 599/2025 R.G  
PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO**

**Oggetto:**

**PERIZIA DI STIMA**

***Valverde, li 03/04/2026***

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

# 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

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA.....</b>                                                               | <b>2</b>  |
| <b>MANDATO.....</b>                                                                | <b>2</b>  |
| <b>PERIZIA DI STIMA .....</b>                                                      | <b>3</b>  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....                                                   | 4         |
| <b>CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI.....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>INDAGINI EFFETTUATE.....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI E DEI CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE .....</b>                                              | <b>9</b>  |
| <b>SUPERFICI.....</b>                                                              | <b>10</b> |
| <b>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA.....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>METODOLOGIA DI STIMA .....</b>                                                  | <b>12</b> |
| <b>INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO.....</b>                                         | <b>12</b> |
| <b>VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE NELLA SUA INTERESSA .....</b>                   | <b>15</b> |
| INDAGINI DI MERCATO .....                                                          | 16        |
| <b>ELENCO ALLEGATI.....</b>                                                        | <b>18</b> |

**TRIBUNALE DI MILANO**

GIUDICE DOTT.SSA SERGIO ROSSETTI

*Procedura Giudiziale n. 599/2025 R.G.*

**Procedura Giudiziale N. 599/2025 r.g.**

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di liquidazione giudiziale n. 599/2025 R.G presso il Tribunale di Milano

***Premessa***

In data 27/01/2026, il Giudice Sergio Rossetti, 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. Fabiana Emma Casotto Colnaghi, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo ed accertamenti di rito presso i luoghi oggetto della presente procedura ed oggetto di mandato. Dopo aver ricevuto le chiavi dell'immobile a mezzo posta dal curatore, il sottoscritto in data 21/02/2026 ha eseguito il sopralluogo. In tale data con le chiavi fornite dal curatore non si è potuto accedere perché esse non erano idonee all'apertura del portone. Per cui il sottoscritto ha chiesto al negozio adiacente se avessero le chiavi dell'immobile. La commessa del negozio dopo essersi documentata con la direzione, ha fornito le chiavi consentendo al sottoscritto di accedere.

***Mandato***

Così recita il mandato:

✚ Determinazione del valore estimativo dell'immobile e precisamente:

1. **Deposito** al NCEU foglio 25 particella 866 sub. 36- Categoria C/2- Classe sesta-

Consistenza 109,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 138,00 - Rendita € 349,02-

Viale Mario Rapisardi 23- Piano primo sottostrada;

*PERIZIA DI STIMA*

**del più probabile valore di mercato dell'immobile:**

✚ **Deposito al NCEU foglio 25 particella 866 sub. 36- Categoria C/2- Classe sesta- Consistenza 109,0 mq.- avente superficie catastale totale di mq. 138,00 - Rendita € 349,02- Viale Mario Rapisardi 23- Piano primo sottostrada**



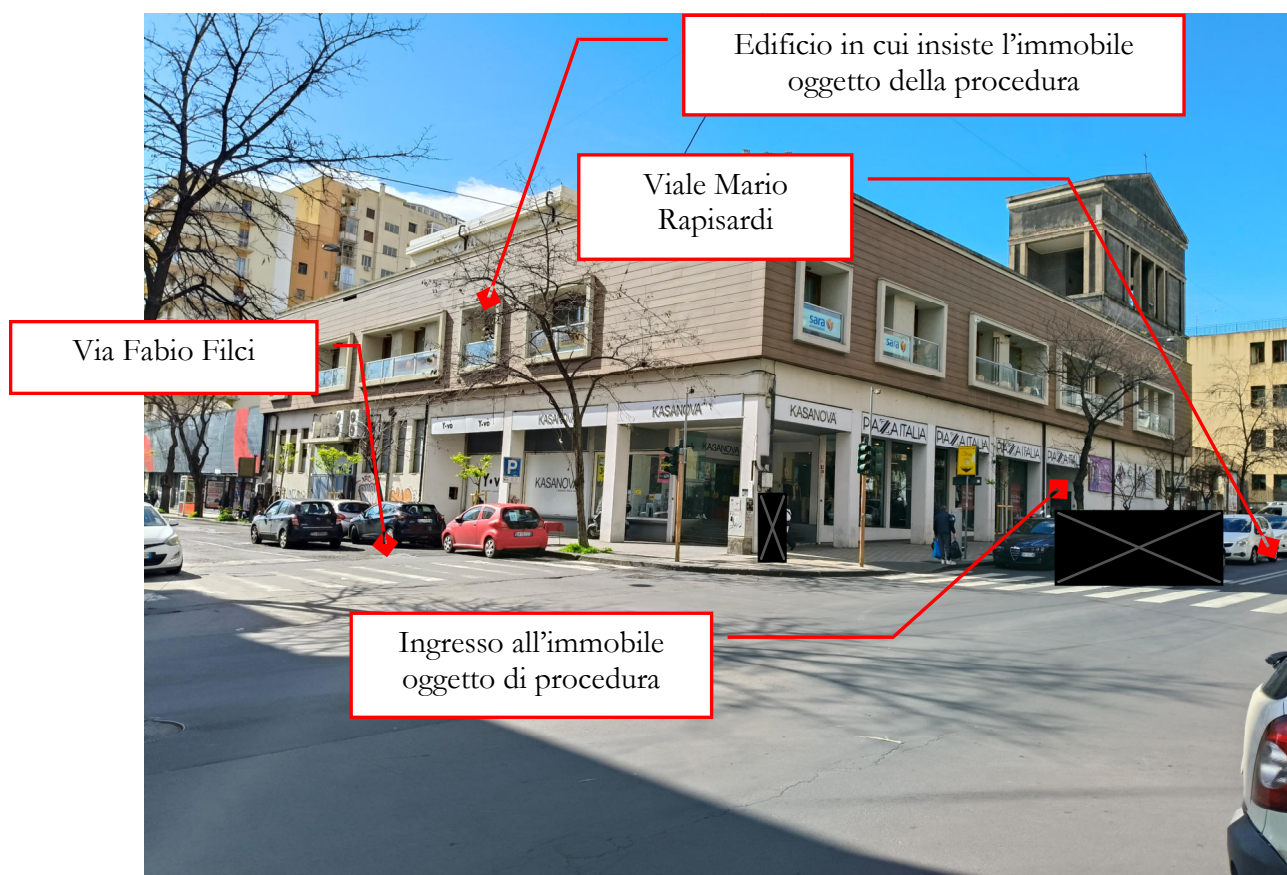
**Figura 1- Visualizzazione dell'edificio in cui insiste al piano primo sottostrada l'immobile oggetto di perizia**



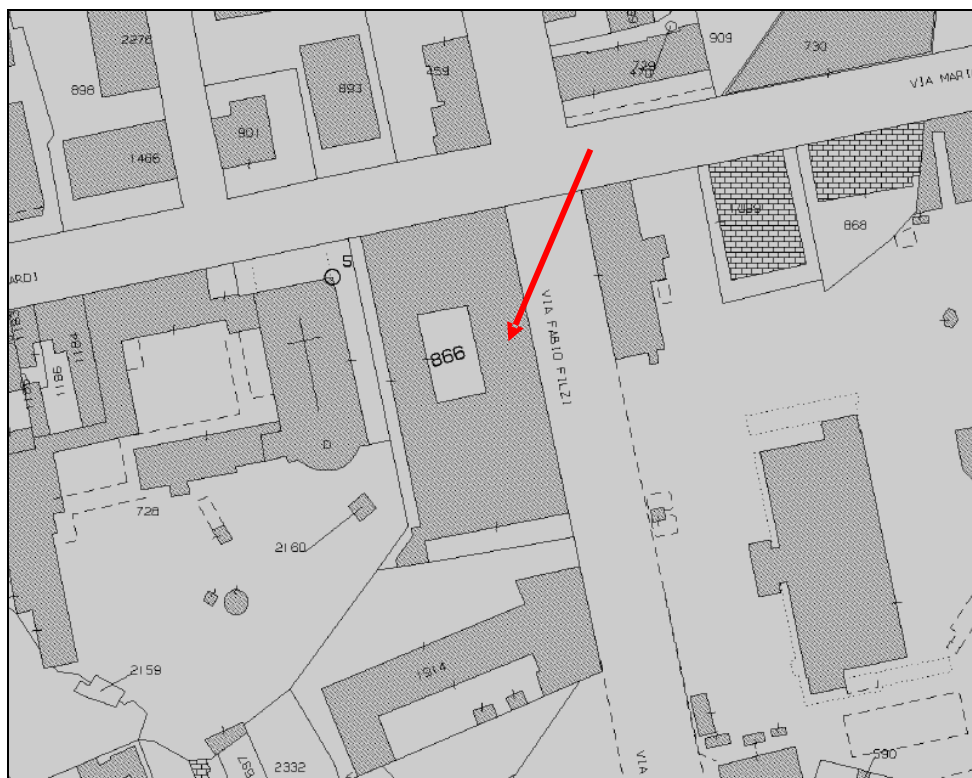
**Figura 2- Visualizzazione dell'ingresso all'immobile su Viale Mario Rapisardi**

## 1. Identificazione dei beni

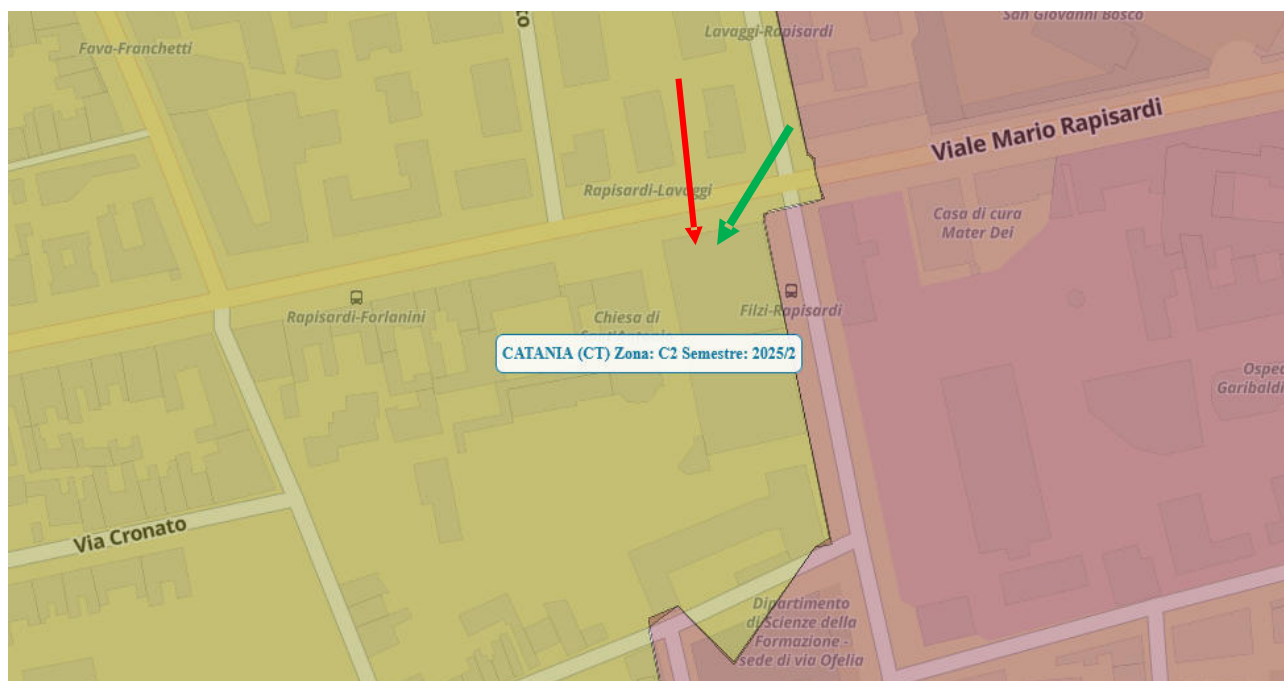
A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale e semicentrale (codice zona Agenzia delle entrate C/2) del Comune di Catania (CT) in corrispondenza del Viale Mario Rapisardi, zona a forte vocazione residenziale e commerciale per la presenza di svariate attività commerciali. L'immobile oggetto di perizia è un deposito a piano primo sottostrada all'interno di un edificio di natura condominiale a più elevazioni fuori terra ed uno entro terra in cui sono presenti abitazioni con accesso dal Viale Mario Rapisardi e botteghe con accesso su tale arteria stradale e su Via Fabio Filzi, rappresentante strada perpendicolare al Viale Mario Rapisardi. L'edificio su cui insiste l'immobile è posto ad angolo tra il Viale Mario Rapisardi e la Via Fabio Filzi. Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è composto al piano terra da immobili a destinazione commerciale ed in particolare lungo il Viale Mario Rapisardi tale edificio si presenta a piano terra con un porticato su cui insiste sia l'ingresso ad altra attività commerciale e sia l'accesso all'immobile oggetto di perizia.



**Figura 3- Visualizzazione satellitare dei luoghi**



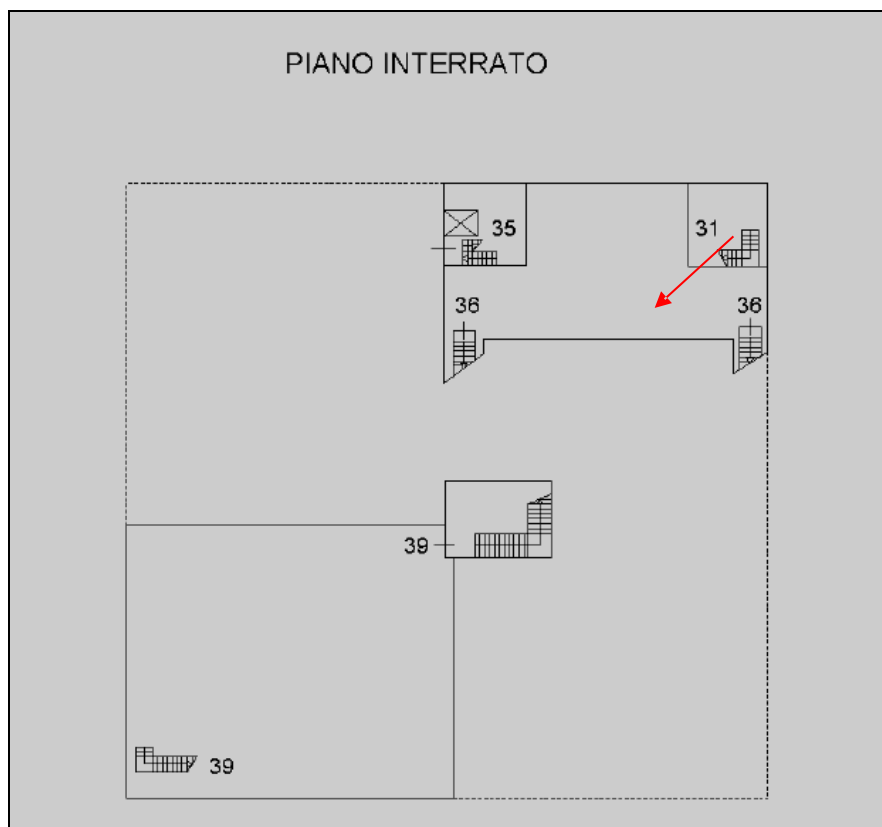
**Figura 4- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale**



**Figura 5- Visualizzazione delle zone e fasce OMI**

**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 in epoca antecedente il 1967. Tale edificio è del tipo multipiano con più elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella 866 del foglio catastale 25. A seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha appurato l'immobile ha accesso dal Viale Mario Rapisardi mediante portone pedonale in ferro. Aprendo il portone e scendendo le scale ci si imbatte direttamente in un vano deposito illuminato naturalmente attraverso delle finestre luci alte poste a nord. Da tale vano deposito è possibile accedere ad un altro vano ed a tutto il blocco bagni. L'immobile è privo di fornitura di energia elettrica, così che l'unica fonte di illuminazione attuale è quella naturale proveniente a nord da finestre poste lungo il vano deposito e dentro il blocco bagni e deposito mediante finestre alte che prospettano su cortiletto appartenente allo stesso edificio.



**Figura 6- Visualizzazione dell'elaborato planimetrico a piano interrato- immobile censito al sub. 36**

L'immobile ha un unico accesso dalla strada, mentre possiede perché così era originariamente un altro accesso con scala a sud oggi chiusa essendo che originariamente l'immobile oggetto di perizia risultava collegato con altro immobile. Tale situazione rende la scala oggi presente a sud inutilizzata e non necessaria all'uso dell'immobile oggetto di perizia.

### *Indagini effettuate*

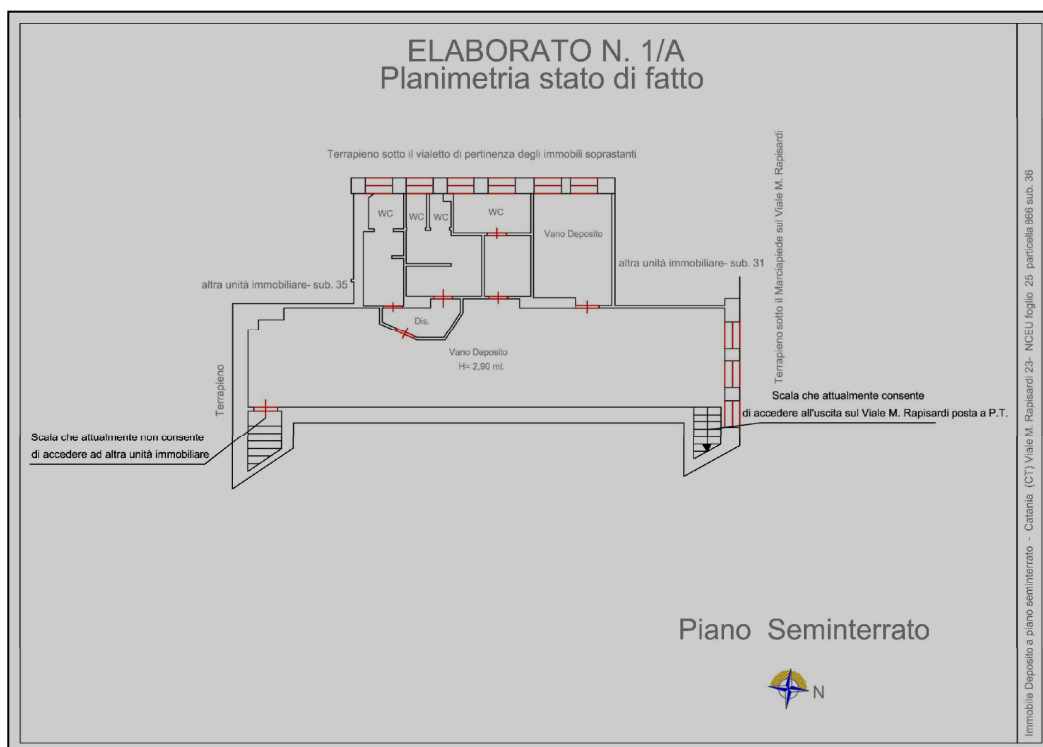
Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

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 deposito posto a piano primo sottostrada. L'immobile risultava essendo posto a piano primo sottostrada e circondato a nord da terrapieno sul Viale Mario Rapisardi, ad ovest da terrapieno dell'edificio condominiale così come a sud e possedeva ingente infiltrazione d'acqua di risalita capillare proveniente dal piano fondale e dai muri perimetrali. Tale situazione rendeva l'immobile in una condizione di manutenzione pessima. A questo si aggiunge che l'immobile risultava essere in totale abbandono.



**Figura 7- Visualizzazione della planimetria dell'immobile così come oggi si presenta**

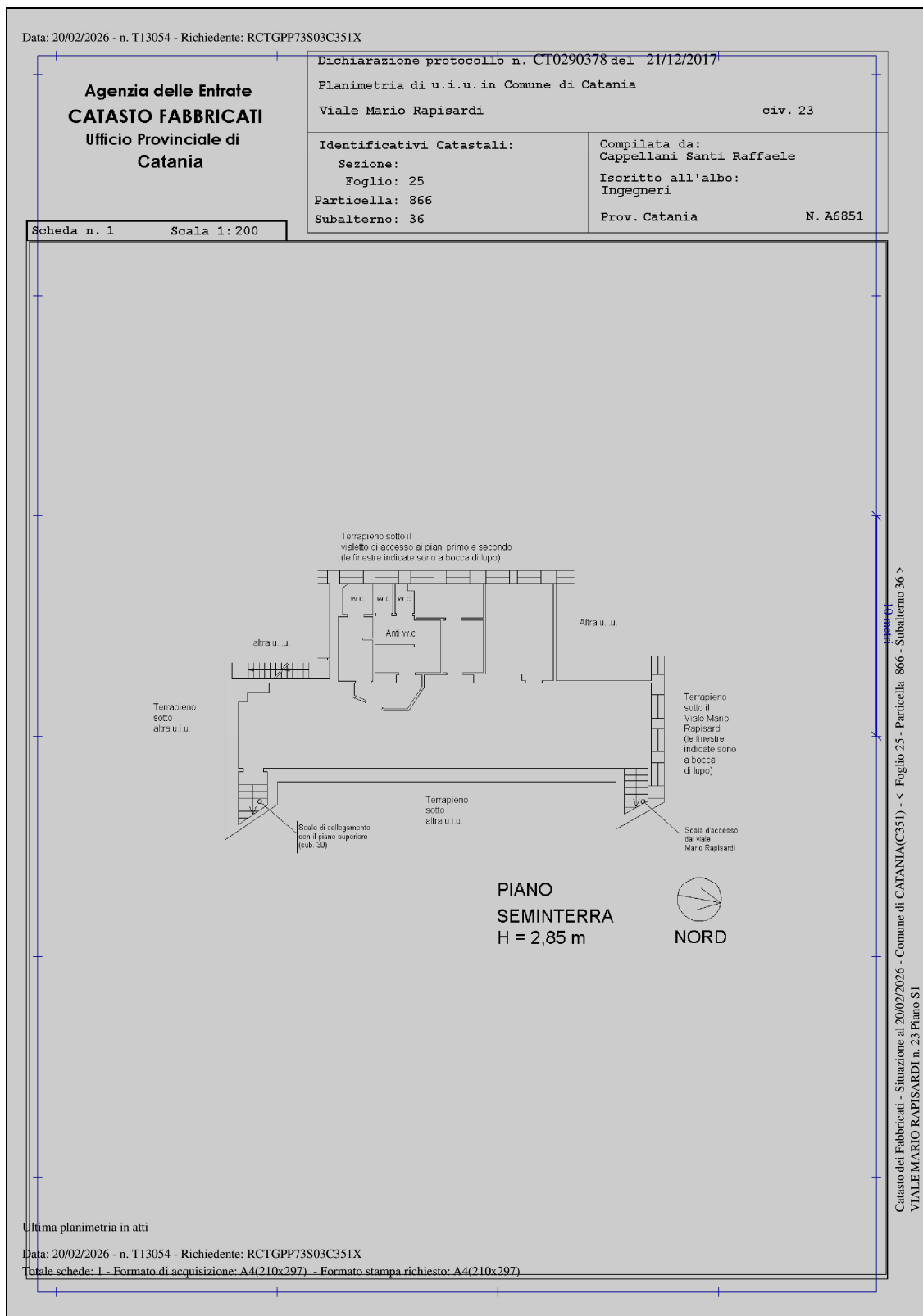
# STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

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



**Figura 8- Visualizzazione della planimetria catastale dell'immobile destinato a magazzino/deposito**

Liquidazione Giudiziale XXXXXXXXXX n. 599/2025- Immobile sito in Catania (CT) Viale M. Rapisardi 23 – Tribunale di Milano

(vedere allegato 1. Copia dell'estratto di mappa catastale- particella 866)

(vedere allegato 2. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile censito col sub. 36)

(vedere allegato 3. Elaborato planimetrico riferito alla unità immobiliare)

L'immobile ha una conformazione planimetrica poligonale.

La destinazione d'uso dell'immobile è a deposito.

Caratteristiche dell'immobile:

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

- Pavimentato ma in pessime condizioni;
- possiede i bagni ma essi sono inutilizzabili;
- risulta non tinteggiato
- Gli impianti non sono funzionanti e non sono rispondenti alla normativa vigente

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

- esistevano la conformità sia catastali che urbanistica

(vedere allegato 4. Planimetria dell'immobile- stato di fatto - elaborato progettuale n. 1/A)

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

a Nord con terrapieno sul Viale Mario Rapisardi;  
a Sud con terrapieno e con altra unità immobiliare;  
ad Est con terrapieno e con altra unità immobiliare;  
ad Ovest con terrapieno e con altra unità immobiliare.

#### *Titolarità dell'immobile*

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

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

A seguito:

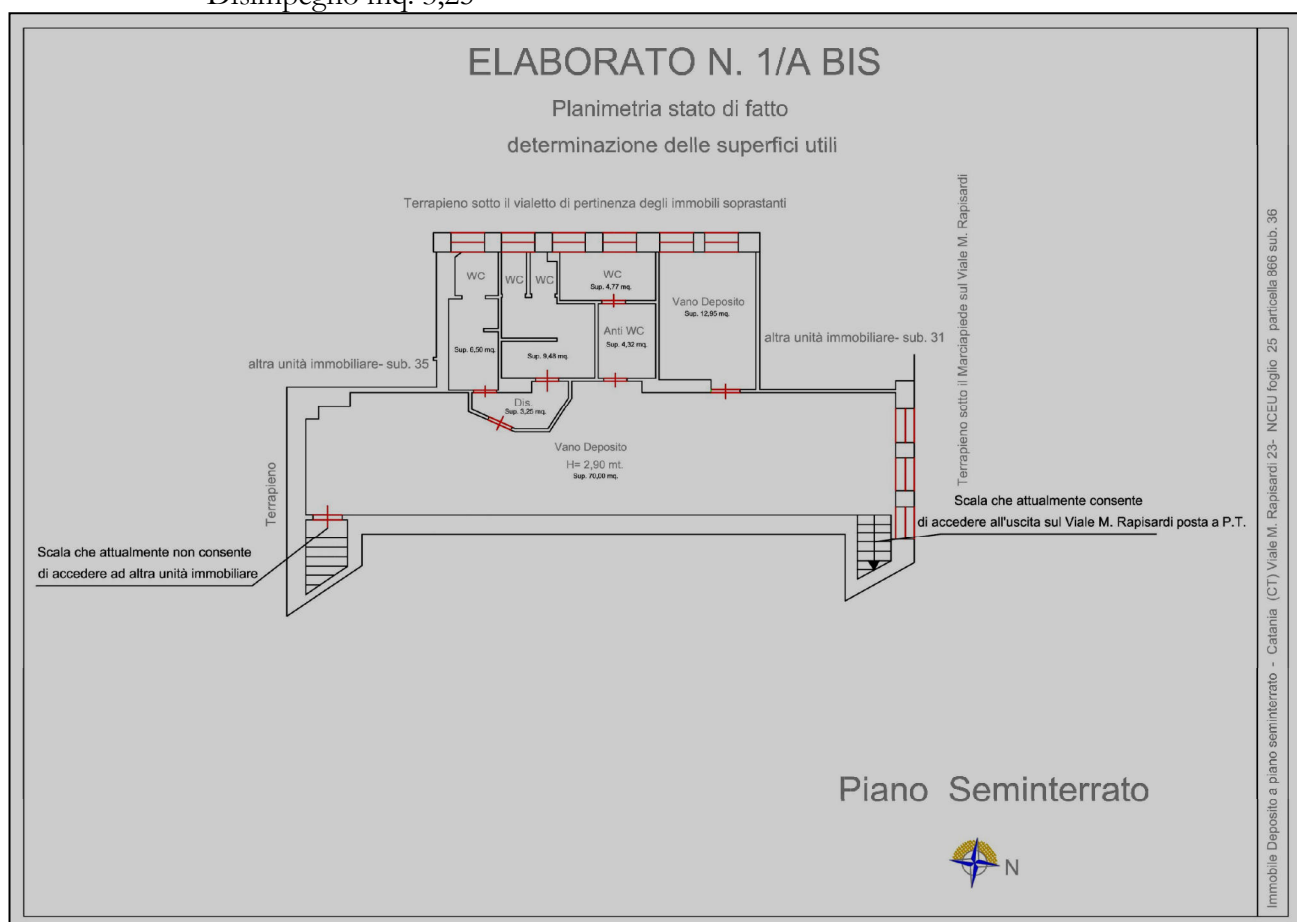
1. Atto di compravendita datato 24/11/2010 n. 41.127 di repertorio e n. 6.360 di raccolta – Notaio Paolo Di Giorgi – Notaio in Catania trascritto il 26/11/2010 ai nn. 63749/40222 da potere di [REDACTED]

(vedere allegato 5. Copia titolo di proprietà)

*Superfici*

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

- Vano deposito mq. 70,00;
- Vano deposito mq. 12,95;
- WC mq. 4,77;
- Anti WC mq. 4,32;
- Blocco Bagni mq. 9,48;
- Blocco Bagno mq. 6,50
- Disimpegno mq. 3,25



**Figura 09- 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 sottostrada destinato a deposito misura:

a. Superficie esterna lorda misura circa mq 135,10.

**per un totale di superficie commerciale di circa mq. 135,10**

(vedere allegato 6. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/ABIS e n. 1/A TRIS)



**Figura 10- 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 Catania, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

1. L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967 ed è stato accompagnato dai seguenti titoli edilizi:
  - Concessione edilizia in sanatoria provvedimento n. urb/1139 prot. 307391 del 07/10/2013;
  - Provvedimento dirigenziale n. 1009 del 09/11/2015 per il frazionamento di una unità immobiliare a destinazione commerciale in due distinte unità immobiliari poste a piano seminterrato e piano terra (quella a piano seminterrato è l'immobile oggetto della presente perizia)

- CILA prot. 473216 del 29/12/2017 per ulteriore frazionamento di porzione di unità immobiliare già funzionalmente separate e con accesso indipendente.

L'edificio allo stato non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

(vedere allegato 7. Documentazione urbanistica)

---

## **METODOLOGIA DI STIMA**

---

La valutazione del deposito 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  $p(\text{Sup}) = p_{\min}$ .

#### **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(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(EST)

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

essendo

S(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 pt 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(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(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  $p(EST)$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(EST) = p \min$ .

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

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

Il prezzo marginale **P** (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:

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

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

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

### 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 similari 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 sottostrada destinato a deposito | 135,10   |                        |           | 135,10            |
| Superfici coperte dell'immobile (100%)                                                |          | Superficie totale      |           | 135,10            |
|                                                                                       |          | Superficie commerciale |           | 135,10            |
| Superficie commerciale                                                                |          |                        |           | 135,00            |

## 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                | Locale deposito in Viale Mario Rapisardi 443 della superficie di mq. 200,00 con doppio bagno in buono stato di manutenzione. Esso è posto al piano terra. Annuncio Idealista del marzo 2026 | Locale deposito al piano seminterrato di un signorile stabile condominiale nel Viale Mario Rapisardi dotato di impianto di video sorveglianza ed antincendio. Esso è costituito da un unico ambiente della superficie commerciale di mq. 150,00. Annuncio Idealista del 01/03/2026 |                 |
| <b>Dati del contratto</b> |                                        |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 2                         | Prezzo di vendita                      | 90.000,00 €                                                                                                                                                                                 | 104.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |
| 3                         | Data del contratto                     | 01/03/2026                                                                                                                                                                                  | 01/03/2026                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31/03/2026      |
| 4                         | Differenziale [in mesi]                | -1                                                                                                                                                                                          | -1                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| 5                         | Prezzo marginale                       | -37,50 €                                                                                                                                                                                    | -43,33 €                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| 6                         | Prezzo della caratteristica            | <b>37,50 €</b>                                                                                                                                                                              | <b>43,33 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| <b>Superfici</b>          |                                        |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 7                         | Superficie commerciale [m²]            | 200,00                                                                                                                                                                                      | 150,00                                                                                                                                                                                                                                                                             | 135,10          |
| 8                         | Differenziale                          | -64,90                                                                                                                                                                                      | -14,90                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| 9                         | Prezzo al m² Superficie                | 315,00 €                                                                                                                                                                                    | 693,33 €                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| 10                        | Prezzo marginale Superficie            | 315,00 €                                                                                                                                                                                    | 315,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
| 11                        | Prezzo della caratteristica Superficie | <b>-20.443,50 €</b>                                                                                                                                                                         | <b>-4.693,50 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| <b>Livello di piano</b>   |                                        |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| 12                        | Piano                                  | Terra                                                                                                                                                                                       | Seminterrato                                                                                                                                                                                                                                                                       | Seminterrato    |
| 13                        | Accessori piano                        | Senza ascensore                                                                                                                                                                             | Senza ascensore                                                                                                                                                                                                                                                                    | Senza ascensore |
| 14                        | Valore numerico piano                  | 0                                                                                                                                                                                           | -0,5                                                                                                                                                                                                                                                                               | -0,5            |
| 15                        | Differenziale                          | -0,50                                                                                                                                                                                       | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |
| 16                        | Rapporto mercantile                    | -0,892                                                                                                                                                                                      | -0,892                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| 17                        | Rapporto mercantile utente             | 0,040                                                                                                                                                                                       | 0,040                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| 18                        | Prezzo marginale                       | 3.750,00 €                                                                                                                                                                                  | 4.160,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |

**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

|                                               |                                 |              |              |          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|----------|
| 19                                            | Prezzo della caratteristica     | -1.875,00 €  | 0,00 €       |          |
| <b>Impianti [Prezzo]</b>                      |                                 |              |              |          |
| 20                                            | Impianto idrico                 | Normale      | Scadente     |          |
| 21                                            | Differenziale                   | 2,00         | 3,00         |          |
| 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 €   |          |
| 26                                            | Prezzo della caratteristica     | 2.000,00 €   | 3.000,00 €   |          |
| <b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b> |                                 |              |              |          |
| 27                                            | Livello di manutenzione esterna | Scadente     | Buono        | Normale  |
| 28                                            | Valore numerico                 | 0            | 2            | 1        |
| 29                                            | Differenziale                   | 1,00         | -1,00        |          |
| 30                                            | Prezzo marginale                | 10.000,00 €  | 10.000,00 €  |          |
| 31                                            | Prezzo della caratteristica     | 10.000,00 €  | -10.000,00 € |          |
| <b>Manutenzione interna [Prezzo al m²]</b>    |                                 |              |              |          |
| 32                                            | Livello di manutenzione interna | Normale      | Buono        | Scadente |
| 33                                            | Valore numerico                 | 1            | 2            | 0        |
| 34                                            | Differenziale                   | -1,00        | -2,00        |          |
| 35                                            | Prezzo marginale unitario       | 100,00 €     | 100,00 €     |          |
| 36                                            | Prezzo marginale                | 20.000,00 €  | 15.000,00 €  |          |
| 37                                            | Prezzo della caratteristica     | -20.000,00 € | -30.000,00 € |          |
| <b>Risultati</b>                              |                                 |              |              |          |
| 38                                            | Prezzo corretto                 | 59.719,00 €  | 62.349,83 €  |          |
| 39                                            | Prezzo corretto medio           | 61.034,42 €  | 61.034,42 €  |          |
| 40                                            | Scarto %                        | -2,16%       | 2,16%        |          |
| 41                                            | Scarto assoluto                 | -1.315,42 €  | 1.315,41 €   |          |

Divergenza: 4,41%  
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 61.034,42 €  
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 61.034,00 €

Il più probabile valore di mercato del cespite nella sua interezza è attualmente pari a 61.034,00 €. 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 20% del valore stimato. **Pertanto il valore attuale del bene oggetto della presente perizia ammonta ad € 48.827,20 che si arrotonda ad € 49.000,00.**

**SI FA PRESENTE CHE LA VENDITA DI TALE BENE DOVRÀ AVVENIRE IN UNICO LOTTO**

Liquidazione Giudiziale  n. 599/2025- Immobile sito in Catania (CT) Viale M. Rapisardi 23 – Tribunale di Milano

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 866**

**ALLEGATO N. 2. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO COL SUB. 36**

**ALLEGATO N. 3. ELABORATO PLANIMETRICO RIFERITO ALLA UNITÀ IMMOBILIARE**

**ALLEGATO N. 4. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A**

**ALLEGATO N. 5. COPIA TITOLO DI PROPRIETÀ**

**ALLEGATO N. 6. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/ABIS E N. 1/A TRIS**

**ALLEGATO N. 7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO N. 8- RILIEVO FOTOGRAFICO**

Valverde, 03/04/2026

IL CTU

---

Ing. Giuseppe Raciti