
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2011 del R.G.E.

promossa da

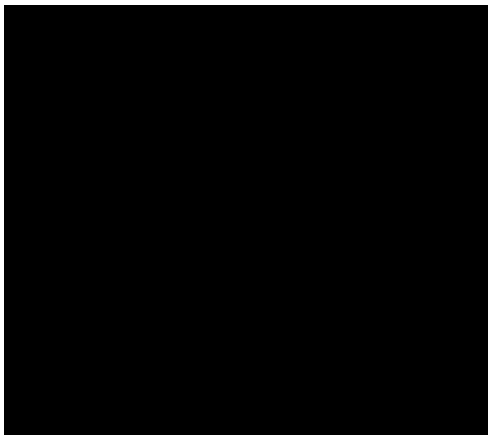
BANCA SELLA SUD ARDITI GALATI S.P.A

Codice fiscale: 00159470756

Viale Marconi, 45

73100 - Lecce (LE)

contro



INCARICO

In data 22/11/2021, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in Via Vittorio Emanuele, 24/b - 95041 - Caltagirone (CT), email aurelioasta@gmail.com, PEC a.d_asta@epap.conafpec.it, Tel. 0933 24 481, Fax 0933 24 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'incarico consiste: *"aggiornare la stima dei beni pignorati alla luce della regolarizzazione catastale eseguita, provvedendo al contempo a formare e indicare tutti i lotti (inclusi quelli non oggetto di aggiornamento catastale) da porre in vendita, con il prezzo di stima, separatamente da quello oggetto di successione di [REDACTED] cui il creditore procedente a preannunziato di voler rinunciare".*

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta, 17
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13
- **Bene N° 3** - Studio medico ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 8** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata.

Il C.T.U. in seguito al mandato ricevuto ha proceduto alla stima degli immobili così come disposto dal G.E., eseguendo il calcolo della consistenza degli immobili, rilevando lo storico catastale, e l'attuale situazione catastale, dopo ha proceduto alla stima degli immobili pignorati. Per la descrizione e tutti gli altri elementi sono presenti nelle perizie eseguite dal precedente C.T.U.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio odontotecnico ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17
- **Bene N° 3** - Studio odontotecnico ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - GIUSEPPE MARLETTA,17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,63 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	8,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	2,63 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - GIUSEPPE MARLETTA,17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1981 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq



	per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	<div></div> comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq. Superficie catastale 10 mq Rendita € 23,50
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	<div></div> regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	<div></div> comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 263,39 Piano T

BENE N° 3 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1984 al 01/01/1992	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano 2
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 197,54 Piano 2
Dal 10/04/2020 al 31/10/2020	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 197,54 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - GIUSEPPE MARLETTA,17

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1595	8		A10	U	2 vani	21 mq	263,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

[REDACTED] comproprietari per 1/2

ciascuno in regime di comunione dei beni.

BENE N° 3 - STUDIO ODONTOTECNICO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1595	9		A10	U	1,5 vani	10 mq	197,54 €	2	

Corrispondenza catastale

[REDACTED] proprietario per 1/1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	45,54 mq	55,67 mq	1,00	55,67 mq	2,90 m	1°
Balcone scoperto	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	1°
Tettoia coperta	55,55 mq	55,55 mq	0,30	16,66 mq	2,90 m	2°
Balcone scoperto	7,56 mq	5,56 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				75,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

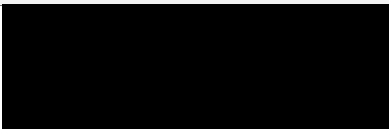
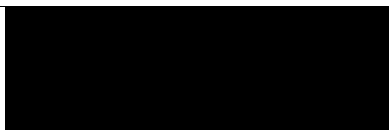
BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,80 mq	43,51 mq	1,00	43,51 mq	3,00 m	1 °
Balcone scoperto	1,06 mq	1,06 mq	0,25	0,27 mq	0,00 m	1°
Abitazione	23,30 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,00 m	2°
Terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				76,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	 comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 169,91 Piano 1 - 2
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	 comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 145,64 Piano 1 - 2



Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	<div></div> comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 145,64 Piano 1 -2
------------------------------	---	--

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano 2
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	<div></div> proprietario per	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 169,91 Piano 1 -2
Dal 10/04/2020 al 31/10/2020	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1595, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Vani Superficie catastale 22 mq Rendita € 169,91 Piano 1 -2

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1595	11		A3		3	67 mq	145,64 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

comproprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1595	10		A3	3	3,5	79 mq	169,91 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

planimetria catastale.
proprietario per 1/1.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 8** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3956,00 mq	3956,00 mq	1,00	3956,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3956,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3956,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	3,46 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ed. in corso di costruzione	0,00 mq	0,00 mq	1,00	0,00 mq	3,30 m	1°
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1986 al 02/06/1986	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> proprietario 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 309 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.56



		Reddito dominicale € 203,29 Reddito agrario € 63,34
Dal 07/05/1991 al 03/12/2021	██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 309 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.56 Reddito dominicale € 203,29 Reddito agrario € 63,34

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 05/03/2019	██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 494 Qualità Soppresso
Dal 03/12/2021 al 03/12/2021	██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1461, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 255,65 Piano T

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 05/03/2019	██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 494 Qualità Soppresso
Dal 03/12/2021 al 03/12/2021	██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1461, Sub. 2 Categoria C Superficie catastale 91 mq Piano 1

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1986 al 01/06/1986	██████████ ██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 495 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.20
Dal 10/12/2013 al 03/12/2021	██████████ ██████████ proprietario per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 495 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,28



DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	309				Agrumeto	1	00.39.56 mq	203,29 €	63,34 €		

Corrispondenza catastale

BENE N° 8 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1461	1		A3	4	4,5 vani	91 mq	255,65 €	T		

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1461	2		C							

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PALAGONIA (CT) - C.DA NUNZIATA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	495				Agrumeto	2	00.0020 mq	0,9 €	0,28 €		



STIMA SEPARATA IN QUANTO OGGETTO DI SUCCESSIONE DI
MOSCHETTO MARIANNA

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	<div></div> proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1600, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 144,61 Piano T - 1
Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	<div></div>	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1600, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1 Vano Superficie catastale 22 mq Rendita € 48,55 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	23	1600	4		A3	3	1 Vano	23 mq	48,55 €	T	
--	----	------	---	--	----	---	--------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. XXXXXXXXXX
XX proprietario per 1/1.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stanza Ingresso e cucina/pranzo	40,32 mq	50,40 mq	1,00	50,40 mq	3,00 m	1 °
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1°
Tettoia	50,40 mq	50,40 mq	0,30	15,12 mq	2,90 m	2°
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				68,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,82 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2019 al 03/05/2019	XXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1600, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Piano T - 1
Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1600, Sub. 3



	proprietario per 1/1.	Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 145,64 Piano 1 - 2
--	-----------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1600	3		A3	3	3 vani	57 mq	145,64 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

[REDACTED] proprietario per 1/1.

N.B.: Si fa notare che quest’ultimo bene immobile, identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part. 1600 sub 3 non può assolutamente essere alienato in quanto è parte integrante del lotto 2, infatti le particelle del foglio 23, part. 1600 sub 3, part. 1595 sub 11 e 1595 sub 10 costituiscono un unico appartamento, l’alienazione della part. 1600 sub 3 non permetterebbe più l’accesso nell’appartamento costituito dalle altre due particelle che diventerebbero intercluse.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8, Categoria A10- Valore di stima del bene: € 10.500,00

Lo studio odontotecnico è ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 17, composto da un piano Terra. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1595 sub 8 che va integrata con la particella 1595 sub 9, ambedue costituiscono per intero lo studio odontotecnico.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di



Palagonia, prezzi ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 500,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione, suffragato anche dagli indicatori OMI per il Comune di Palagonia(CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO di €. 430,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO di €. 630,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privo di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedenti alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 400,00, un valore medio di €. 550,00 e un valore massimo di €. 650,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 10.500,00, che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 700,00 annui, il rapporto €. 700/0,066 che rappresenta il saggio di capitalizzazione da un valore dell'immobile di €. 10.606,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi il C.T.U. ritiene



valida la stima di €. 500,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 10.500,00.

- **Bene N° 3** - Studio medico ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9, Categoria A10 - Valore di stima del bene: € 5.000,00

Lo studio odontotecnico è ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 17), composto da un piano Terra. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1595 sub 8 che va integrata con la particella 1595 sub 9, ambedue costituiscono per intero lo studio odontotecnico.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 500,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia(CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO è €. 430,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 630,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privo di impianto di



riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedenti alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 400,00, un valore medio di €. 550,00 e un valore massimo di €. 650,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 5.000,00 che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 333,34 annui, il rapporto $\frac{€}{333,34/0,066}$ che rappresenta il saggio di capitalizzazione da un valore dell'immobile di €. 5.050,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi ritiene valido la stima di €. 500,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17	21,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
Bene N° 3 - Studio medico Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 15.500,00

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 11, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 30.244,00

L'unità immobiliare è ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13, composto da un piano primo e secondo. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella vicina piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1595 sub 11 che va integrata con la particella 1595 sub 10, e con il foglio 23 part 1600 sub. 3.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 400,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia(CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO è €. 330,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 440,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privi di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedente alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi



che il valore stimato potesse rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 300,00, un valore medio di €. 350,00 e un valore massimo di €. 450,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 30.244,00 che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 1.920,00 annui, il rapporto €. 1920/0,066 che rappresenta il saggio di capitalizzazione dà un valore dell'immobile di €. 30.000,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi il C.T.U ritiene valida la stima di €. 400,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 30.244,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 10, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 30.512,00

L'unità immobiliare è ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13, composto da un piano primo e secondo. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella vicina piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1595 sub 11 che va integrata con la particella 1595 sub 10, e con il foglio 23 part 1600 sub. 3.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione



rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 400,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia(CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO è €. 330,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 440,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privi di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedenti alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato potesse rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 300,00, un valore medio di €. 350,00 e un valore massimo di €. 450,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 30.512.00 che scaturisce, anche, dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 2.000,00 annui, il rapporto €. 2.000,00/0,066 che rappresenta il saggio di capitalizzazione dà un valore dell'immobile di €.



30.303,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi il C.T.U. ritiene valida la stima di €. 400,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 30.512,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13	75,61 mq	400,00 €/mq	€ 30.244,00	100,00%	€ 30.244,00
Bene N° 4 - Appartamento Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13	76,28 mq	400,00 €/mq	€ 30.512,00	100,00%	€ 30.512,00
Valore di stima:					€ 60.756,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 309, Qualità Agrumeto - Valore di stima del bene: € 11.076,80

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia (CT), prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto, agrumeto, secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa. Per questo motivo €. 2,80 al mq. sembra essere il valore appropriato del bene in questione. Il valore commerciale del fondo alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Licodia Eubea(CT), Regione Agraria 3 - Colline Gornalunga - Castel di



Iudica, Palagonia, Raddusa e Ramacca "VALORE AGRICOLO MEDIO DELLA PROVINCIA IN QUESTIONE" è di €. 34.602,61, ma considerando che è un vecchissimo agrumeto, anche se in buone condizioni produttivi, è stato stimato dal sottoscritto in €. 28.000,00 ad ettaro pari ad €. 2,80 per mq.. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato potesse rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per agrumeti simili va da €. 25.000,00 a €. 35.000,00 per ettaro per agrumeti simili. Per questi motivi ritiene valido la stima di €. 2,80/mq..

- **Bene N° 8** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 1, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 30.030,00.

L'unità immobiliare è ubicato a Palagonia (CT) - in C.da "Nunziata", composto da un piano terra. L'immobile è ubicato all'interno di un agrumeto nelle vicinanze del Comune di Palagonia. Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 400,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia (CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI



MERCATO MINIMO è €. 330,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 470,00/MQ.

L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privi di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedenti alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certo che il valore stimato potesse rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 300,00, un valore medio di €. 390,00 e un valore massimo di €. 470,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 30.030.00,00 che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 30.030,00.

- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 2, Categoria. All'immobile posto al primo piano, ritenuto, dalle ricerche effettuate, dal precedente C.T.U., non sanabile, nessun valore può essere attribuito.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 495, Qualità Agrumeto - Valore di stima del bene: € 56,00

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia (CT), prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate



presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto, agrumeto, secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa. Per questo motivo €. 2,80 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione. Il valore commerciale del fondo alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Licodia Eubea(CT), Regione Agraria 3 - Colline Gornalunga - Castel di Iudica, Palagonia, Raddusa e Ramacca "VALORE AGRICOLO MEDIO DELLA PROVINCIA IN QUESTIONE" è di €. 34.602,61, ma considerando che è un vecchissimo agrumeto, anche se in buone condizioni produttivi, è stato stimato dal sottoscritto in €. 28.000,00 ad ettaro pari ad €. 2,80 per mq.. Ancora al fine di poter essere certo che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili è da €. 25.000,00 a €. 35.000,00 per ettaro per agrumeti. Per questi motivi il C.T.U ritiene valida la stima di €. 2,80/mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Palagonia (CT) - C.da Nunziata	3956,00 mq	2,80 €/mq	€ 11.076,80	100,00%	€ 11.076,80
Bene N° 8 - Fabbricato agricolo Palagonia (CT) - C.da Nunziata	91,00 mq	330,00 €/mq	€ 30.030,00	100,00%	€ 30.030,00
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo Palagonia (CT) - C.da Nunziata	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 10 - Terreno Palagonia (CT) - C.da Nunziata	20,00 mq	2,80 €/mq	€ 56,00	100,00%	€ 56,00
Valore di stima:					€ 41.162,80

Valore di stima: € 41.162,80



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per la demolizione dell'abuso	10000,00	€

Valore finale di stima: € 31.162,80

STIMA SEPARATA IN QUANTO OGGETTO DI SUCCESSIONE DI MOSCHETTO MARIANNA

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 6.600,00

L'unità immobiliare è ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13, composto da un piano primo e secondoTerra. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella vicina piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1600 sub 4.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.



Per questo motivo €. 300,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia (CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO è €. 280,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 420,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privi di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedente alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 250,00, un valore medio di €. 350,00 e un valore massimo di €. 450,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 6.600.00 che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 440,00 annui, il rapporto €. 440/0,066 che rappresenta il saggio di capitalizzazione da un valore dell'immobile di €. 6.666.000,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi ritiene valido la stima di €. 300,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 6.600,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9	22,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Valore di stima:					€ 6.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 3, Categoria A3 - Valore di stima del bene: € 27.528,00

L'unità immobiliare è ubicata a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13, composto da un piano primo e secondoTerra. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di Palagonia. L'area posta nel centro storico è dotata di servizi e attività commerciali ricadenti nella vicina piazza centrale e nelle vie principali. L'immobile in questione è composto catastalmente dal foglio 23 part. 1595 sub 11 che va integrata con la particella 1595 sub 10, e con il foglio 23 part 1600 sub. 3.

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Palagonia, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Per questo motivo €. 400,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.



Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Palagonia(CT), Fascia/Centrale Centro Storico - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IL VALORE DI MERCATO MINIMO è €. 330,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO è €. 440,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura, privi di impianto di riscaldamento ed è costruito con sistemi costruttivi antecedenti alla normativa antisismica attuale, per questo motivo si ritiene di dare un valore basso. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 300,00, un valore medio di €. 350,00 e un valore massimo di €. 450,00.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 27.528,00 che scaturisce anche dall'applicazione del valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.

Che quanto stimato dal C.T.U. rientri fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 1.800,00 annui, il rapporto €. 1.800/0,066 che rappresenta il saggio di capitalizzazione da un valore dell'immobile di €. 27.273,00 valore vicino a quanto stimato dallo scrivente. Per questi motivi ritiene valido la stima di €. 400,00/mq..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 27.528,00.

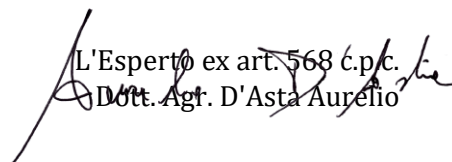
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13	68,82 mq	400,00 €/mq	€ 27.528,00	100,00%	€ 27.528,00
Valore di stima:					€ 27.528,00



Si fa notare che quest'ultimo bene immobile, identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part. 1600 sub 3 non può assolutamente essere alienato in quanto è parte integrante del lotto 2, infatti le particelle del foglio 23, part. 1600 sub 3, part. 1595 sub 11 e 1595 sub 10 costituiscono un unico appartamento, l'alienazione della part. 1600 sub 3 non permetterebbe più l'accesso nell'appartamento costituito dalle altre due particelle che diventerebbero intercluse.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltagirone, li 11/01/2022


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Asta Aurelio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Catastali (Aggiornamento al 03/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo ed inviti
- ✓ Altri allegati - Parcella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio odontotecnico ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta, 17
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8, Categoria A10.
- **Bene N° 3** - Studio medico ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9, Categoria A10.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 11, Categoria A3.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 10, Categoria A3.

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 309, Qualità Agrumeto
 - **Bene N° 8** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 1, Categoria A3
 - **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 2, Categoria C
 - **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Palagonia (CT) - C.da Nunziata
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 495, Qualità Agrumeto.
-

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A3

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 3, Categoria A3.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2011 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Studio odontotecnico			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8, Categoria A10	Superficie	21,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Studio odontotecnico			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9, Categoria A10	Superficie	10,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	75,61 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 13		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1595, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	76,28 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - C.da Nunziata		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 309, Qualità Agrumeto	Superficie	3956,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 8 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - C.da Nunziata		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	91,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 9 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - C.da Nunziata		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1461, Sub. 2, Categoria C	Superficie	0,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 10 - Terreno	
Ubicazione:	Palagonia (CT) - C.da Nunziata



Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 495, Qualità Agrumeto	Superficie	20,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	22,00 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Palagonia (CT) - Via Giuseppe Marletta, 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1600, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	68,82 mq
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

