

# TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

---

SEZIONE 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

XXXXXXXXXXXXXX



contro

XXXXXXXXXXXXXX



INCARICO



In data 22/11/2021, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in XXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXXXX cui il creditore procedente ha preannunziato di voler rinunciare".



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta, 17
- **Bene N° 2** - XXX
- **Bene N° 3** - Studio ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19
- **Bene N° 4** - XXX
- **Bene N° 5** - XXX
- **Bene N° 6** - XXX
- **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 ubicato a Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17
- **Bene N° 3** - Studio ubicato a Palagonia (CT) - Via Sergente Marletta, 19

## CONSISTENZA

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



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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		
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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



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



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



Dal <b>01/01/1992</b> al <b>03/05/2019</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1595, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq. Superficie catastale 10 mq Rendita € 23,50
Dal <b>03/05/2019</b> al <b>06/05/2019</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1595, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 263,39 Piano T
Dal <b>06/05/2019</b> al <b>31/10/2020</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 UBICATO A PALAGONIA (CT) - VIA SERGENTE MARLETTA, 19**



<b>Dati identificativi</b>	<b>Dati di classamento</b>	
----------------------------	----------------------------	--



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1595	8		A10	U	vani	mq	263,39 €	T	
Periodo			Proprietà				Dati catastali				
Dal 07/05/1984 al 01/01/1992			XXXXXXXXXXXXXXXX				Catasto <b>Fabbricati</b> 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			XXXXXXXXXXXXXXXX				Catasto <b>Fabbricati</b> 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			XXXXXXXXXXXXXXXX				Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1595, Sub. 9 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 10 mq Rendita € 197,54 Piano 2				
<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											

## CATASTALI

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

**Corrispondenza catastale**

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

XXXXXXXXXXXXXXXX, comproprietari per 1/2 ciascuno xxxxxxxxxxxxxxxx.

**BENE N° 3 - STUDIO 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**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.



**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **Bene N° 4** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

**BENE N° 2 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Abitazione						
Balcone scoperto						
Tettoia coperta						
Balcone scoperto						



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione						
Balcone scoperto						
Abitazione						
Terrazza						
						

Periodo	Proprietà	Dati catastali	I
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
			
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - XXX**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - XXX**

Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
------------------------------	----------------------	----------------------

**BENE N° 4 - XXX**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------





Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 03/05/2019 al 06/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 10/04/2020 al 31/10/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

**Corrispondenza catastale**

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

XX

**BENE N° 4 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: ed1be825138d



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
---------	--------	-------	------	------------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------	-------	----------

### Corrispondenza catastale

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



### 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

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3956,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3956,00 mq</b>		

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



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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,00 mq</b>		

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°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CRONISTORIA DATI CAT ASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1986 al 02/06/1986	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 309 Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.39.56

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

		Reddito dominicale € 203,29 Reddito agrario € 63,34
Dal 07/05/1991 al 03/12/2021	XXXXXXXXXXXX Proprietario per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> 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	XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 494 Qualità Soppresso
Dal 03/12/2021 al 03/12/2021	XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> 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	XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 494 Qualità Soppresso
Dal 03/12/2021 al 03/12/2021	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1461, Sub. 2

	1/1.	CL2 Superficie (ha are ca) 00.00.20 Reddito dominicale € 0,90 Reddito agrario € 0,28
	proprietario per 1/1.	Categoria C  Superficie catastale 91 mq Piano 1
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 01/06/1986 al 01/06/1986	XXXXXXXXXXXXXX  proprietario per 1/1.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 495  Qualità Fabbricato rurale  Superficie (ha are ca) 00.00.20
Dal 10/12/2013 al 03/12/2021	XXXXXXXXXXXXXX proprietario per	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 495  Qualità Agrumeto

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

**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 €	





**Catasto fabbricati (CF)**

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

**Catasto terreni (CT)**

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

**Bene N° 5 -** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione						

**CRONISTORIA DATI CAT ASTALI**

**DATI CATASTALI**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Corrispondenza catastale**

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



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

**LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2019 al 03/05/2019	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 06/05/2019 al 31/10/2020	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
--	------------------------	------------------------





DATI CATASTALI

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



**Corrispondenza catastale**

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



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

### STIMA / FORMAZIONE L OTTI



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:



**Bene n° 1** - Studio 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 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.

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, suffragato anche dagli indicatori OMI per il Comune di Palagonia (CT), Fascia/Centrale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 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 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.

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 € 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..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1</b> - Studio Palagonia (CT) - Giuseppe Marletta,17	21,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Studio 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

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



## LOTTO 2

**Bene N° 2** - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'unità immobiliare è ubicato XXXXXXXXXXXXXXXX composto da un XXXXXXXXXXXXXXXX.



L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico di XXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXX che va integrata con la particella XXXXXXXXXX. 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 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'unità immobiliare è ubicato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, composto da un

XXXXXXXXXXXX. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico XXXXXXXXXXXXXXX. 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 XXXXXX che va integrata con la particella XXXXXXXX.

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 XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX

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 XXXXXXXXX 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 €. XXXXXXXXX

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - XXXXXXXXX					
Bene N° 4 - XXXXXXXXX					
Valore di stima:					



**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Palagonia ( CT ) - C .d a 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 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 €. 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 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, 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**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **STIMA SEPARATA IN QUANTO OGGETTO DI SUCCESSIONE DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

### **LOTTO 4**

#### **Bene N° 5 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'unità immobiliare è ubicato XXXXXXXXXXXXXXX, composto da XXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico XXXXXX 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 XXXXXXXX.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 XXXXXXXXX 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 XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - XXXXXXXX					



## LOTTO 5

**Bene N° 6 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Identificato al catasto Fabbricati - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'unità immobiliare è ubicata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX composto da un

XXXXXXXXXXXXX. L'immobile è ubicato in una viuzza all'interno di un vicolo (carruggio) del centro storico XXXXXXXXXX. 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 XXXXXXXX che va integrata con la particella XXXXXXXXXXXXXXXX.



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 XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX 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 XXXXXXXX.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - XXXXXXXXXXXX					

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51ed1be825138d9



**Si fa notare che quest'ultimo bene immobile, identificato al catasto fabbricati al foglio XXXXXX non può assolutamente essere alienato in quanto è parte integrante del lotto 2, infatti le particelle del foglio XXXXXXXXXXXX costituiscono un unico appartamento, l'alienazione della part. XXXXX 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 - xxxxxxxxxxxxxxx

N° 1 Altri allegati - xxxxxxxxxxxxxxx

Altri allegati - xxxxxxxxxxxxxxx



RIEPILOGO BANDO D'ASTA





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

**LOTTO 1**

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

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

Bene N° 2 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx			
<b>Ubicazione:</b>			
<b>Diritto reale:</b>			
<b>Tipologia immobile:</b>			
<b>Descrizione:</b>			
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			
Bene N° 4 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx			
<b>Ubicazione:</b>			
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	





<b>Tipologia immobile:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Descrizione:</b>			
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

LOTTO 3

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

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



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

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

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

## LOTTO 4

Bene N° 5 xxxxxxxxxxxxxx			
<b>Ubicazione:</b>			
<b>Diritto reale:</b>			
<b>Tipologia immobile:</b>			
<b>Descrizione:</b>			
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



Bene N° 6 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Ubicazione:	
Diritto reale:	
Tipologia immobile:	
Descrizione:	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

