



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

del centro abitato di Palagonia dove sono presenti servizi, attività commerciali e collegamenti agevoli con la rete viaria principale.

Trattasi di una vecchia costruzione la cui parte interessata dal procedimento è soltanto la porzione posta a piano terra, catastalmente individuata nel comune di Palagonia, foglio 23, particella 927, sub 1, categoria A4, classe 2, 2 vani, 60 mq.

3.1 Corrispondenza con l'atto di pignoramento e con la documentazione agli atti

La individuazione dell'immobile coincide con l'atto di pignoramento e con la documentazione agli atti. Tuttavia catastalmente occorre aggiornare la planimetria catastale, risalente al 1963, con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, catastalmente e urbanisticamente è necessario aggiornarne la sua destinazione, da civile abitazione a deposito.

3.2 Proprietà degli immobili, possesso, provenienza, trascrizioni ed iscrizioni

L'immobile risulta essere in piena proprietà dei *debitori esecutati*, in regime di separazione dei beni ed in possesso degli stessi, a cui è pervenuto:

- mediante atto di compravendita, comprendente anche altri immobili, del 22/12/2006 redatto dal notaio Marco Cannizzo trascritto ai nn. 83448/48558 in data 27/12/2006, da potere di [REDACTED]
- A quest'ultima pervenuto per atto di donazione del 22/9/1973 redatto dal notaio Salvatore Musumeci, registrato a Caltagirone il 3/10/1973 al n. 5349.

Altre formalità gravanti sull'immobile:

- Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo, notaio Marco Cannizzo del 22/12/2006 rep.n. 36497 iscritta il 27/12/2006 a favore di Banco di Roma spa, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di ciascuno dei *debitori esecutati*.
- Trascrizione eseguita l'1/6/2017 ai nn. 19672/14846 a favore di Unicredit spa contro entrambi i *debitori esecutati*.

3.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito nel centro storico di Palagonia in via Dell'Acqua 171, quartiere Matrice, ed è il piano terrano di un fabbricato di maggiori dimensioni con più elevazioni soprastanti,



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

avente struttura portante in muratura di conci di tufo, catastalmente è individuato al foglio 23, particella 927, sub 1, categoria A4, classe 2, 2 vani, 60 mq.

Vi accede mediante una porta carraia a più ante in ferro con accesso diretto dalla via dell'Acqua, le pareti ed il soffitto sono intonacate a "tonachino", il pavimento è in mattoni di scaglietta di cemento, è presente un rudimentale impianto elettrico con fili fuori traccia. Gli ambienti sono in mediocre stato di conservazione, ricorrente è la presenza di umidità sui muri per risalita capillare che ha determinato anche il distacco di tratti di intonaco. L'immobile è suddiviso in due vani la cui superficie complessiva al lordo dei muri è pari a circa 54 mq, al primo vano si accede direttamente dall'esterno, è un ambiente unico adibito a deposito con altezza utile interna di 3.00ml, il secondo vano è una stanza a cui si accede mediante apposita porta, la superficie utile interna è di circa 8 mq, altezza utile di 2.85ml ed è adibito anch'esso a deposito di materiale vario con annesso servizio igienico. Quest'ultimo è di ridotte dimensioni (inferiore a 3 mq) comprende tutti i pezzi sanitari con piatto doccia, il pavimento e le pareti sono rivestiti con mattonelle ceramiche, è privo di finestre. Nel complesso l'immobile versa in mediocre stato di conservazione, nonostante catastalmente sia adibito ad abitazione, nello stato in cui si trova non può essere adibito a civile abitazione.

3.4 Conformità dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia

Come riportato nell'atto di compravendita (allegato), il venditore ha dichiarato che le opere relative agli immobili (il rogito comprende anche altri immobili) sono state iniziate anteriormente al 1/9/1967 e che successivamente non sono state eseguite opere che avrebbero richiesto licenza edilizia o autorizzazione.

Tale dichiarazione si reputa compatibile con lo stato dei luoghi e rende l'edificio legittimato ai sensi della legislazione urbanistica vigente, tuttavia si rileva quanto segue:

- Catastalmente l'immobile risulta censito quale abitazione di tipo popolare, A/4, per contro al momento del sopralluogo si è appurato che lo stesso è di fatto destinato a magazzino/deposito;
- La planimetria catastale dello stesso, risalente al 9/1/1963, non risulta perfettamente coincidente con i rilievi planimetrici effettuati nel corso del sopralluogo, in particolare la porta d'ingresso è decisamente più ampia, di fianco alla stessa è presente una finestrella alta, all'interno del vano deposito è presente un piccolo vano adibito a servizio igienico (in allegato rilievo planimetrico effettuato e planimetria catastale).



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Pertanto prima del trasferimento dell'immobile si ritiene necessario:

- provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale;
- urbanisticamente modificare la destinazione d'uso dell'immobile da civile abitazione a magazzino/deposito;
- catastalmente modificare la categoria catastale da abitazione popolare, A/4, a magazzino e locale di deposito, C/2.

Il costo complessivo per aggiornare la destinazione urbanistica e la documentazione catastale dell'immobile si stima in 1.500,00€.

L'immobile non necessita della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

4.0 Suddivisione in lotti

L'immobile è stato considerato quale unico lotto.

Lotto Unico

Comune	Foglio	Particella/sub	Consistenza/ vani/ superficie	Categoria/classe	Note
Palagonia, via Dell'Acqua 171	23	927 sub 1	2 vani, 60mq	A/4 cl 2	Piano terra

5.0 Valutazione dell'immobile

5.1 Metodo di stima

Al fine di determinare il valore più prossimo a quello attuale di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico comparativo ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene ad esso affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate tenendo conto delle peculiarità specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

5.2 Attribuzione del valore all'immobile ed elementi riassuntivi utili alle operazioni di vendita



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Il valore è stato attribuito tenendo conto tra l'altro della posizione del lotto rispetto al centro abitato e alla viabilità principale, dello stato conservativo dell'immobile.

Sulla scorta delle peculiarità descritte al paragrafo 3.0 che di seguito si riassumono, si è provveduto ad attribuire al lotto il più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Locale magazzino/deposito a piano terra sito nel centro storico del comune di Palagonia, quartiere Matrice, in via Dell'Acqua 171 di complessivi 54mq circa di superficie lorda, suddiviso in due vani con annesso servizio igienico. In catasto individuato al foglio 23 particella 927 sub 1, A/4, cl 2, vani 2.

L'immobile versa in mediocre stato di conservazione, la struttura portante è in muratura di conci di tufo, necessita di aggiornamento della planimetria e del classamento catastale nonché, a livello urbanistico, del cambio della destinazione d'uso. Non necessita di APE.

Valore attribuito 13.000,00€.

(il valore tiene conto degli oneri occorrenti per il cambio di destinazione d'uso e per l'aggiornamento degli atti catastali, quantificati al paragrafo 3.4)

Caltagirone li 20/12/2018

Dot. agr. Claudio Petta

si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Foto del lotto;
- Planimetria del lotto
- Planimetria catastale dell'immobile, fg 23, part 927, sub 1;
- Estratto di mappa catastale;
- Visura catastale;
- Atto di provenienza.