
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis* ****, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.773,40	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

INCARICO

All'udienza del 30/04/2023, il sottoscritto **** *Omissis* ****, con studio in _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5.

Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Gangi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera.

La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

In particolare, il cespite componente il lotto unico è così identificato: - Fabbricato civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2.

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Della Croce, che su Vicolo Rio, ovvero dove sono posti gli ingressi.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate costituita da longarine in ferro a doppia T e tavelloni posti ad interasse di cm 60, oltre piano di appoggio costituito da cordolo in cls, l'edificio è dotato di due balconi, al piano secondo e terzo su via Della Croce, sul prospetto principale e di altri due balconi sempre al piano secondo e terzo, su prospetto laterale, di cui uno a petto.

Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro, allo stato attuale risulta particolarmente deteriorato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il Creditore procedente, **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 19/04/2023, depositava la Certificazione Notarile Ipocatastale, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 10/03/2023, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti del Sig. **** Omissis ****, redatta dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Palermo. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati. L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento del 03/03/2023, ai nn. 10546/8545. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti gli Atti di Donazione in favore del Sig. **** Omissis ****, eseguito.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile dell' Esecutato, né il Certificato di Matrimonio, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Gangi(PA).

L'Esecutato, Sig. **** Omissis ****, ha contratto matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** in data 29/09/2018, in Gangi (PA), i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio M.U. del Comune di Gangi (PA), l'immobile in oggetto, fabbricato a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.lla n. 2672 graffato con la particella n. 2671. Tale cespite confina a Nord e Nord-Est con vicolo Del Rio, dove è posto un l'ingresso secondario al civico n. 1; a Est, Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, con via Della Croce, dove è posto l'ingresso principale al civico n. 3, oltre a quello che che permette l'accesso alla cantina al civico n. 5; a Ovest e Nord-Ovest, con la part.lla n. 2673, tutte identificate al foglio di mappa M.U. del Comune di Gangi (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,45 mq	28,80 mq	1	28,80 mq	2,25 m	T
Cantina	10,75 mq	10,75 mq	0,20	2,15 mq	2,10 m	T
Abitazione	15,15 mq	22,10 mq	1	22,10 mq	2,40 m	I
Cantina	11,10 mq	11,10 mq	0,20	2,22 mq	2,26 m	I
Abitazione	23,75 mq	40,40 mq	1	40,40 mq	2,40 m	II
Balcone scoperto	1,20 mq	1,20 mq	0,25	0,30 mq	0,00 m	II
Abitazione	25,20 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,80 m	III
Balcone scoperto	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	III
Locale di deposito	1,25 mq	1,25 mq	0,25	0,31 mq	0,00 m	III
Totale superficie convenzionale:				142,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Cantina, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,20 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 142,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A6 Cl.3, Cons. 2 vani Piano PT - 1 - 2
Dal 07/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani "Ampliamento" Rendita € 0,15 Piano PT - P1 - 2 - 3
Dal 01/01/1992 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 86,76 Piano PT-P1 - 2 - 3
Dal 01/01/1992 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 71, Part. 2672 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 51,65 Piano S1-T-1
Dal 22/11/2002 al 21/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 86,76 Piano PT - 1 - 2 -3
Dal 14/04/2003 al 09/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2672 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 51,65 Piano S1-T-1
Dal 21/08/2003 al 28/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 86,76 Piano T-1-2-3
Dal 09/11/2011 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2672, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani "Ampliamento" Rendita € 65,07 Piano S1-S2-T-1
Dal 28/03/2013 al 15/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 86,76 Piano T-1-2-3
Dal 29/08/2013 al 15/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2672, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani

		Rendita € 65,07 Piano S1-S2-T-1
Dal 15/01/2014 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2671, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 126,00 mq Rendita € 151,84 Piano T-1-2-3 Graffato 2672 sub 2

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo- Sezione Territorio in data 08/05/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, viene costituito in data 15/01/2014 con Pratica catastale PA0007063 per FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA, tale operazione catastale non è stata supportata da una pratica edilizia, in quanto l'immobile di fatto è stato sempre unito, come si evince dagli allegati grafici allegati alla Concessione per la edificabilità dei suoli n. 95/78 del 10/11/1978, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura di un fabbricato di civile abitazione, sito in Gangi (PA), via Croce n. 3, ma poiché i diritti di possesso degli intestatari non coincidevano, ovvero apparteneva a due intestatari diversi, non era possibile fonderli in un unico immobile, anche se lo stesso risultava unito di fatto.

Tale costituzione di immobile ha generato la soppressione degli immobili in precedenza identificati n. 1 al Foglio MU Particella 2671, del quale viene inserita la Planimetria mancante in atti in data 25/03/2013; e n. 2 al Foglio MU Particella 2672 Subalterno 1, del quale viene effettuata una ristrutturazione ed inserita la planimetria in data 09/11/2011.

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2671	1		A4	3	7 vani	126,00 mq	151,84 €	T-1-2-3	2672 sub 2

Corrispondenza catastale

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ: Dal sopralluogo effettuato, in data 06/06/2023, presso il Comune di Gangi (PA), in via Della Croce, nn. 3-5, relativamente all'immobile, oggetto del presente

procedimento esecutivo, sito in Gangi (PA), fabbricato a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa M.U., p.lla n. 2671 sub. n. 1 graffata con la p.lla n. 2672 sub. n. 2, categoria A/4, abitazioni di tipo popolare, consistenza 7 vani, superficie catastale 126,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono così riassumibili:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, ovvero il vano w.c è stato ampliato ed ha occupato parte del vano ripostiglio;
- apertura di una finestra, al piano terra su via Della Croce, in corrispondenza del vano w.c.

Inoltre è stato constatato che esistono delle difformità non catastalmente rilevanti, quali una diversa articolazione delle coperture rispetto a quelle autorizzate nella Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 95 del 10/11/1978, che sarà trattata nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia del cespite.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo sono in parte regolarizzabili, ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, secondo il sottoscritto c.t.u. dovrà essere inoltrata una pratica di "Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016)", completa di tutti i pareri degli Enti preposti e alla fine dell'iter urbanistico sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento sia della mappa catastale che della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa.), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti, inoltre vi è un w,c, in corso di realizzazione al piano secondo.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, non possiede parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5.

Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Gangi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale.

Trattasi di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Della Croce, che su Vicolo Rio, ovvero dove sono posti gli ingressi.

L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate costituita da longarine in ferro a doppia T e tavelloni posti ad interasse di cm 60, oltre piano di appoggio costituito da cordolo in cls, l'edificio è dotato di due balconi, al piano secondo e terzo su via Della Croce, sul prospetto principale e di altri due balconi sempre al piano secondo e terzo, su prospetto laterale, di cui uno a petto. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro, allo stato attuale risulta particolarmente deteriorato.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica di distribuzione E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un infisso in legno, del tipo porta-finestra, sito al civico n.3 della via Della Croce, che permette di accedere ad un disimpegno di piano terra, che distribuisce un vano ripostiglio, un w.c.completo di vaso, bidet e lavabo oltre la scala, addossata al muro di spina, la quale collega i quattro livelli dell'intero edificio residenziale.

Il vano scala, di distribuzione verticale è rivestito con lastre di marmo ed è completo di corrimano in ferro.

Gli altri livelli dell'edificio sono così articolati:

- al piano primo è presente un unico ambiente con aperture prospicienti la via Della Croce, oltre alla cantina non comunicante;
- il piano secondo è organizzato con un unico ambiente dotato di balcone con affaccio su via Della Croce e un piano ammezzato, raggiungibile tramite alcuni scalini, dove è posto un vano w.c. in corso di trasformazione;
- il piano terzo si sviluppa su due livelli, oltre ad avere un grande vano sempre dotato di balcone con affaccio su via Della Croce, presenta al piano rialzato un altro ambiente destinato a cucina completo di locali ripostiglio, dotato di balcone con annesso deposito prospiciente il prospetto laterale su via Della Croce.

Il fabbricato inoltre è dotato di due cantine accessibili dall'esterno da Via Della Croce, uno al piano terra adibito a magazzino e l'altro al piano primo, allo stato grezzo dove sono alloggiati gli impianti.

L'immobile presenta un'altezza utile interna variabile per il piano terra 2,25 ml, per piano primo e secondo di 2,40 ml, mentre per il piano terzo, nella prima falda un'altezza costante di 2,80 ml, con presenza di controsoffitto, nella seconda falda con altezza variabile tra 2,85 ml e 2,20 ml.

La superficie residenziale netta è uguale a mq 78,55, quella non residenziale ovvero dei balconi è di mq 5,75, quella della cantina è di 21,85 mq.

La superficie totale lorda del fabbricato civile a più elevazioni fuori terra, è pari a mq 136,90.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto ed è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero fabbricato è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle con scaglie di marmo, i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico a tutta altezza. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in legno, colore ciliegio all'esterno e colore bianco all'interno, con vetri singoli e oscuranti, ad eccezione dell'apertura su via Della Croce di piano terzo in alluminio. Anche le porte interne sono in legno di colore bianco con inserti in vetro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario. La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

Lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare è mediocre ed è in evidente stato di sottoutilizzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, al momento dell'accesso avvenuto in data 06/06/2023, risulta detenuto dal legittimo proprietario Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

Si precisa che il fabbricato è disabitato, in quanto privo dei mobili principali, quali cucina e letto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2013 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Atto di Donazione part. 2671			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	28/03/2013	45996	15131

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	22/04/2013	20417	15892
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/2013 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Atto di Donazione part. 2672 sub. 1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	29/08/2013	46329	15358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	24/09/2013	42703	32081
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al Sig. **** Omissis **** i beni erano pervenuti:

- (part. 2672) con atto di Compravendita del 19/08/1969 rep. 1674, in Notar **** Omissis ****, trascritto in data 08/09/1969 ai nn. 3234/25482;
- (part. 2671) per successione in morte di **** Omissis **** (nato a Gangi (PA) l'11.10.1920 e deceduto il 22.11.2002) registrata il 07.07.2004, al n. 152/2003;
- (part. 2671) con atto di compravendita del 21.08.2003 rep. 36009, in Notar **** Omissis ****, trascritto il 15/09/2003 nn. 37649/27336.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PALERMO aggiornate al 15/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 12/05/2016
Reg. gen. 18340 - Reg. part. 18340
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 10/05/2016
N° repertorio: 48075
N° raccolta: 16587

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a PALERMO il 03/03/2023
Reg. gen. 10546 - Reg. part. 8545
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di Gangi(PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A" - "Centro Storico", nello specifico Sottozona "A.3.2 - Tessuto urbano compatto" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gangi (PA).

Nelle zone A2, A3.1, A3.2, A4, fino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di Recupero, al fine di mantenere gli abitanti nel centro antico, nei casi acclarati di immobili la cui destinazione d'uso originaria non è più tale (stalle, fienili, pagliere, magazzini...) e/o che presentano evidenti segni di fatiscenza con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi, previo parere favorevole della Soprintendenza, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione, mantenendo la volumetria esistente ed inserendo la nuova costruzione nell'ambiente circostante attraverso l'uso di materiali tradizionali di finitura. Qualora vi siano elementi architettonici e stilistici in tali edifici, essi vanno riproposti e ricollocati.

Tali caratteristiche dovranno essere comprovate tramite dichiarazioni giurate del proprietario e dell'avente titolo, perizia giurata del progettista, oltre che dal sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Nei casi in cui l'immobile esistente non presenta elevazioni sulla strada a monte o presenta una sola elevazione inferiore al minimo consentito per l'abitabilità (2,70 ml), nella demolizione e successiva ricostruzione, è possibile prevedere il raggiungimento di una sola elevazione dal monte con altezza massima alla gronda di 4,50 ml.

La concessione alla demolizione e ricostruzione dovrà essere rilasciata solamente dopo il Nulla Osta della Soprintendenza.

Le destinazioni d'uso ammissibili per tali nuovi immobili sono quelle definite per la residenza.

Per quanto riguarda la Zona A3.2 - Tessuto urbano compatto, è costituita da parti di centro storico che comprendono prevalentemente edilizia residenziale di impianto viario differente allineate ai margini esterni della circoscrizione di Levante e di Ponente. Presentano fenomeni di degrado diffuso; sono necessari interventi pubblici di sistemazione della pavimentazione e di pubblica illuminazione e di interventi privati sul patrimonio edilizio residenziale esistente; vanno salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali nel rispetto degli elementi e delle partiture architettoniche.

Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini. E' fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 25/05/2023, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Gangi (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, oltre dalla attestazione rilasciata dal Settore Tecnico Urbanistica, Commercio e Attività Produttive del Comune di Gangi (PA), giusto prot. n. 16689 del 22/09/2023, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Gangi (PA), via Della Croce, nn. 3-5, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Gangi (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 95/78 del 10/11/1978, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura di un fabbricato di civile abitazione, sito in Gangi (PA), via Croce n. 3;
- Autorizzazione per Esecuzione Lavori n. 134/80 del 25/09/1980, per l'esecuzione di lavori relativi al rifacimento del prospetto di un fabbricato di civile abitazione, sito in Gangi (PA), via Croce n. 3;
- Autorizzazione per Esecuzione di Lavori Edili n. 35/2011 del 28/04/2011, per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti gli intonaci dei balconi;
- Autorizzazione per Esecuzione di Lavori Edili n. 8/2014 del 06/02/2014, per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il ripristino della mensola e del parapetto del balcone posto al piano primo.

DIFFORMITÀ RISCOSETRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Gangi (PA), via Della Croce, nn. 3-5, identificato quale fabbricato a più elevazioni fuori terra adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, si evince che l'intero edificio è di antica costruzione, anteriore al 1942, e come si rileva dalla relazione tecnica allegata all'Autorizzazione per

Esecuzione di Lavori Edili n. 8/2014 del 06/02/2014, totalmente ristrutturato nel 1951, la cui copertura è stata variata con Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 95/78 del 10/11/1978.

Il sottoscritto c.t.u. ha riscontrato che non esiste un titolo abilitativo che descriva in modo compiuto il cespite oggetto della presente, quindi, ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) per la definizione dello stato legittimo degli immobili bisogna fare riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>.

Di conseguenza per la definizione dello stato legittimo dell'intero edificio il sottoscritto Esperto ha incrociato le risultanze dei seguenti atti per i diversi aspetti rilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia:

- Dalla Concessione per la Edificabilità dei Suoli n. 95/78 del 10/11/1978, per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione della copertura di un fabbricato di civile abitazione, è stata dedotta la consistenza, la dimensione e la tipologia dei seguenti elementi:

1. Prospetto Sud-Ovest su via Della Croce;
2. Prospetto su vicolo del Rio;
3. Copertura;
4. Pianta del piano terzo (sottotetto);

- Dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio della Provincia di Palermo, in Atti dal 25/03/2013 con causale "Variazione per presentazione planimetria mancante", ovvero planimetria catastale di primo impianto:

1. La distribuzione interna dei piani terra, primo e secondo della porzione di fabbricato identificato al foglio MU, part.lla n. 2671.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme:

- diversa organizzazione interna del piano terra in riferimento all'estensione del vano w.c.;
- apertura di una finestra, al piano terra su via Della Croce, in corrispondenza del vano w.c. suddescritto;
- una diversa distribuzione degli spazi interni al piano sottotetto, al netto della scala di accesso descritta nella planimetria catastale, in quanto è presente sul prospetto un ingresso a quota intermedia che necessariamente deve condurre ad una scala;
- diversa articolazione della copertura rispetto a quella autorizzata, allo stato attuale sono presenti due falde in luogo di tre.

Si precisa che per quanto attiene le altezze dei vani abitabili, considerato che in alcuni casi sono inferiori a 2,40 ml e che l'intero edificio è di antica costruzione, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L. 120/2020 <<...le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto...>>.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico e di scarico, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti la modifica dei prospetti, della copertura e della distribuzione interna.

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere regolarizzate.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita: << Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;

- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 4.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, è libero da vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabile il bene oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di costituire un Lotto Unico, in quanto il cespite non è facilmente divisibile in natura, ma è capace di produrre reddito in maniera autonoma.

Il bene posto in vendita è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel centro storico del centro urbano del Comune di Gangi (PA), via Della Croce, civici nn. 3-5.

LOTTO UNICO:

- Bene n° 1, immobile sito in via Della Croce, nn. 3-5, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, piani T-1-2-3, categoria A/4, classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 7 vani, con superficie catastale di 126,00 mq, rendita catastale pari a € 151,84, in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Per l'immobile in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricade il cespite in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato per la sua valutazione la media tra i valori determinati con il metodo sintetico e il metodo analitico, considerato che insiste un contratto di affitto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quella oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Gangi (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Gangi (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Gangi (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Agosto 2023 sono stati richiesti in media € 364,00/mq, contro i € 342,00/mq registrati il mese di Settembre 2022 (con un aumento del 6,43% in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gangi (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 894,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 334,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Gangi (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone del centro storico del centro urbano, area su cui ricade il lotto della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni poste in stabili di fascia media si registra un valore minimo di € 458,00/mq, un valore massimo di € 641,00/mq, e un prezzo medio di € 549,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto esperto ha delineato il seguente segmento di

mercato con le seguenti proprietà:

1. Fabbricato civile, a più elevazioni fuori terra, di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, con estensione compresa tra i 120 mq e i 140 mq, discreto stato di conservazione, centro storico del centro urbano del Comune di Gangi (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione del bene oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento.

Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Gangi (PA):

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2022, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 430,00 ad un massimo di €/mq 610,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3
Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Gangi

(PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto unico è così identificato: - Fabbricato civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Della Croce, che su Vicolo Rio, ovvero dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in laterocemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate costituita da longarine in ferro a doppia T e tavelloni posti ad interasse di cm 60, oltre piano di appoggio costituito da cordolo in cls, l'edificio è dotato di due balconi, al piano secondo e terzo su via Della Croce, sul prospetto principale e di altri due balconi sempre al piano secondo e terzo, su prospetto laterale, di cui uno a petto. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro, allo stato attuale risulta particolarmente deteriorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2671, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2672 sub 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 74.204,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione rispetto all'ambito urbano, area centrale del centro storico del Comune di Gangi (PA), dal periodo di costruzione, dalla consistenza, circa 142,70 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 520,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al valore medio dei prezzi unitari all'interno dei valori di mercato rintracciati negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Gangi (PA).

Il valore di mercato stimato con il metodo sintetico è pari a € 74.204,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3	142,70 mq	520,00 €/mq	€ 74.204,00	100,00%	€ 74.204,00
				Valore di stima:	€ 74.204,00

Valore di stima: € 74.204,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 55.773,40

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.

Termini Imerese, li 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 26/09/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3
Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Gangi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto unico è così identificato: - Fabbricato civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Della Croce, che su Vicolo Rio, ovvero dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in laterocemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate costituita da longarine in ferro a doppia T e tavelloni posti ad interasse di cm 60, oltre piano di appoggio costituito da cordolo in cls, l'edificio è dotato di due balconi, al piano secondo e terzo su via Della Croce, sul prospetto principale e di altri due balconi sempre al piano secondo e terzo, su prospetto laterale, di cui uno a petto. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro, allo stato attuale risulta particolarmente deteriorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2671, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2672 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, ricade nel centro storico del centro urbano del Comune di Gangi(PA), all'interno della zona territoriale omogenea "A" - "Centro Storico", nello specifico Sottozona "A.3.2 - Tessuto urbano compatto" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gangi (PA). Nelle zone A2, A3.1, A3.2, A4, fino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di Recupero, al fine di mantenere gli abitanti nel centro antico, nei casi acclarati di immobili la cui destinazione d'uso originaria non è più tale (stalle, fienili, pagliere, magazzini...) e/o che presentano evidenti segni di fatiscenza con condizioni statiche e generali tali da escludere un loro possibile recupero e rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi, previo parere favorevole della Soprintendenza, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione, mantenendo la volumetria esistente ed inserendo la nuova costruzione nell'ambiente circostante attraverso l'uso di materiali tradizionali di finitura. Qualora vi siano elementi architettonici e stilistici in tali edifici, essi vanno riproposti e ricollocati. Tali caratteristiche dovranno essere comprovate tramite dichiarazioni giurate del proprietario e dell'avente titolo, perizia giurata del progettista, oltre che dal sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico. Nei casi in cui l'immobile esistente non presenta elevazioni sulla strada a monte o presenta una sola elevazione inferiore al minimo consentito per l'abitabilità (2,70 ml), nella demolizione e successiva ricostruzione, è possibile prevedere il raggiungimento di una sola elevazione dal monte con altezza massima alla gronda di 4,50 ml. La concessione alla demolizione e ricostruzione dovrà essere rilasciata solamente dopo il Nulla Osta della Soprintendenza. Le destinazioni d'uso ammissibili per tali nuovi immobili sono quelle definite per la residenza. Per quanto riguarda la Zona A3.2 - Tessuto urbano compatto, è costituita da parti di centro storico che comprendono prevalentemente edilizia residenziale di impianto viario differenziate ai margini esterni della circonvallazione di Levante e di Ponente. Presentano fenomeni di degrado diffuso; sono necessari interventi pubblici di sistemazione della pavimentazione e di pubblica illuminazione e di

interventi privati sul patrimonio edilizio residenziale esistente; vanno salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali nel rispetto degli elementi e delle partiture architettoniche. Sono permessi interventi volti ad una migliore abitabilità degli immobili ricomponendo anche più unità edilizie contermini. E' fatto espresso divieto di produrre aumento delle cubature e delle altezze esistenti.

Prezzo base d'asta: € 55.773,40

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.773,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gangi (PA) - via Della Croce, nn. 3-5, piano t-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2671, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2672 sub 2	Superficie	142,70 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti, inoltre vi è un w,c, in corso di realizzazione al piano secondo.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, sito nel Comune di Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5. Il fabbricato è sito in un'area centrale del Centro storico di Gangi (PA), in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, il cui tessuto insediativo è costituito da case a schiera. La zona è caratterizzata da un impianto urbano di tipo medievale che si sviluppa a partire dal corso principale e dalla presenza di molteplici servizi pubblici di livello locale. In particolare, il cespite componente il lotto unico è così identificato: - Fabbricato civile di tipo economico-popolare, ad uso residenziale, a più elevazioni fuori terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2. Trattasi di un edificio, di antica costruzione, la cui tipologia edilizia è del tipo a schiera, a quattro elevazioni fuori terra, con affaccio sia su via Della Croce, che su Vicolo Rio, ovvero dove sono posti gli ingressi. L'intero fabbricato è in struttura portante in muratura di pietrame e cementizia, i solai intermedi sono in latero-cemento, la scala di collegamento è realizzata con una soletta rampante ancorata al muro di spina dell'edificio, la copertura è a due falde inclinate costituita da longarine in ferro a doppia T e tavelloni posti ad interasse di cm 60, oltre piano di appoggio costituito da cordolo in cls, l'edificio è dotato di due balconi, al piano secondo e terzo su via Della Croce, sul prospetto principale e di altri due balconi sempre al piano secondo e terzo, su prospetto laterale, di cui uno a petto. Il rivestimento parietale esterno è definito con intonaco civile e tinteggiatura per esterni di colore chiaro, allo stato attuale risulta particolarmente deteriorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto sito in Gangi (PA), via Della Croce nn. 3-5, fabbricato a più elevazioni fuori terra, adibito ad uso residenziale, identificato al N.C.E.U. del Comune di Gangi (PA), al fg. di mappa M.U., part.lla n. 2671, sub. n. 1 graffata con la part.lla n. 2672 sub. n. 2, al momento dell'accesso avvenuto in data 06/06/2023, risulta detenuto dal legittimo proprietario Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare. Si precisa che il fabbricato è disabitato, in quanto privo dei mobili principali, quali cucina e letto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 12/05/2016
Reg. gen. 18340 - Reg. part. 18340
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: **** Omissis ****
- Data: 10/05/2016
N° repertorio: 48075
N° raccolta: 16587

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a PALERMO il 03/03/2023
Reg. gen. 10546 - Reg. part. 8545
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****