
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto 1..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 5 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 7 |
| Precisazioni..... | 8 |
| Patti | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione | 9 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 12 |
| Stima / Formazione lotti | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto 1 | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2019 del R.G.E..... | 18 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.800,00 | 18 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 19 |

INCARICO

All'udienza del 27/02/2020, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°48'44.25"N 14°00'09.14"E).

DESCRIZIONE

Polizzi Generosa è un comune di 3.237 abitanti della città metropolitana di Palermo.

Fa parte del Parco delle Madonie e si trova a circa 920 metri sul livello del mare.

Il sito su cui sorge la cittadina è stato frequentato sin dal VI secolo a.C., come documentano i rinvenimenti archeologici tra cui una moneta anepigrafa imerese. Rinvenimenti punici in area urbana sono stati studiati da Sardo-Spagnuolo (1942). Una necropoli di età classica ed ellenistica è stata scoperta da Contino (1986), che segnala dei ritrovamenti archeologici avvenuti nel 1978 e 1980. Successivamente la necropoli ellenistica è venuta alla luce durante i lavori di costruzione del nuovo istituto tecnico per geometri ed i reperti rinvenuti sono oggi esposti nel locale museo.

Nel IV secolo a.C., l'abitato, grazie alla sua posizione strategica, lungo il confine tra i domini punici e quelli siracusani, dovette avere un presidio stabile e una fortezza. Resti romani sono pure documentati da Contino (1986). Fu un prospero centro arabo per quasi due secoli.

Secondo Amari (1880), il sito di Polizzi, si identificherebbe con la Città del Re (Basileopolis), dai documenti bizantini e arabi, edificata nell'880. Nel periodo angioino mantenne floridezza entrando nell'orbita regia e divenne poi città demaniale. In tale periodo si sviluppò un casale (borgo suburbano) che prese nome dalla chiesetta di S. Pietro fuori le mura, della quale rimangono alcune vestigia. La decadenza incomincia con la pestilenza del 1575-76 che decima la popolazione. Alla fine del XIX secolo si ebbe una ripresa, come testimonia la presenza di diverse attività commerciali.

L'appellativo "Generosa" venne concesso da Federico II, impressionato dall'ottima accoglienza ricevuta. Nel 1863 con RD n. 1218, venne ufficializzata tale denominazione.

Tra i monumenti sono di particolare rilievo:

- ✓ I ruderi del Castello, risalente al periodo bizantino, ampliato e fortificato da Ruggero il Normanno.
- ✓ I ruderi di cappella palatina del XV secolo;
- ✓ Chiesa di Santa Maria Assunta o di Santa Maria Maggiore, XI secolo;
- ✓ 1177, Chiesa della Commenda, edificata da Ruggero D'Aquila, proprietà dell'Ordine Sovrano Militare di Malta, ruderi;
- ✓ 1300, Chiesa di San Francesco d'Assisi e convento dell'Ordine dei frati minori conventuali, oggi auditorium San Francesco;
- ✓ XV secolo, Chiesa di Santa Margherita o Badia Vecchia o di San Giovanni di Dio e monastero femminile di clausura dell'Ordine benedettino;

- ✓ XVI secolo, Chiesa di Santa Maria della Porta detta anche degli Schiavi, ex San Giovannino Chiesa del Carmine, ante 1549 convento dell'Ordine domenicano, dal 1549 al 1866 gestito dall'Ordine della Beata Vergine del Monte Carmelo;
- ✓ 1622, Chiesa di San Gandolfo La Povera o chiesa del Collegio sorta sull'area della primitiva chiesa e ospedale di Santa Cecilia.

L'immobile in oggetto fa parte di un antico palazzo nobiliare del XVII secolo, meglio conosciuto come "Palazzo Gagliardo di Casalpietro" che sorge in adiacenza alla Piazza del Castello, uno dei pochi slarghi urbani in cui è possibile anche parcheggiare.

L'area intorno è dotata dei servizi principali quali: negozi, alimentari, farmacia, etc.

La vendita è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il bene oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Esso viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

il titolo di proprietà cui fa riferimento il notaio nella relazione ex art. 567 (rogito a cura del notaio per la ricostruzione del dominio non è quello corretto. L'atto esatto, invece, è quello redatto il 30.07.1981 dal notaio ed accluso in allegato n. 2. Lo è per tutte le motivazioni spiegate nelle pagine che precedono e che pare superfluo ripetere.

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

Ad Ovest con la Piazza Castello, dalla quale vi si accede e dalla quale si diparte la Via Gagliardo (osserva la foto n. 1-2); a Nord e ad Est con beni ; a Sud con proprietà

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------------|
| Negozio | 32,00 mq | 52,00 mq | 1,00 | 52,00 mq | 4,00 m | Terra e soppalco |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 52,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 52,00 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il negozio si articola con un locale vendita, al quale si perviene dalla Piazza Castello, con annesso anti w.c. e bagno; segue il locale laboratorio munito di finestra e di un piccolo ufficio ricavato in un soppalco accessibile dalla scaletta che si diparte dallo stesso laboratorio. E' necessario segnalare che il portone accanto al w.c., il quale, in atto, immette in un corridoio che conduce ad altra proprietà (non pignorata) del debitore, dovrà essere dismesso ed il vano chiuso con muratura da rifinire con intonaco. Tutto ciò al fine di evitare commistioni tra beni che oggi appartengono agli stessi soggetti, ma che domani, a seguito della vendita, saranno di dominio a ditte diverse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 05/07/1993 al 28/11/1998 | a | Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 52 mq Rendita € 549,51 |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| | | Piano Terra |
| Dal 28/11/1998 al 21/03/2016 | | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 52,52 mq Rendita € 549,51 Piano Terra |
| Dal 21/03/2016 al 17/06/2016 | | Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13 Categoria C1 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 52 mq Rendita € 549,51 Piano Terra |

Gli odierni titolari catastali corrispondono a quelli che detengono la proprietà

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | M.U. | 1285 | 13 | | C1 | 6 | 35 | 52 mq | 549,51 € | Terra | |

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto rappresentato nell'atto di pignoramento.

Conferma, nondimeno, che l'acquirente dovrà provvedere alla dismissione del portone posto vicino al bagno ed alla chiusura del vano con muratura, compreso l'intonaco di finitura interno ed esterno. Tale costo, forfettariamente indicato in € 500,00, sarà decurtato dalla stima insieme alla variazione

catastale che dovrà compilarli e presentarsi all'Agenzia delle Entrate per un costo di € 500,00. Il tutto ammonta ad € 1.000,00 che saranno detratti al valore di stima.

PRECISAZIONI

L'acquirente dovrà provvedere alla dismissione del portone posto vicino al bagno ed alla chiusura del vano con muratura, compreso l'intonaco di finitura interno ed esterno così da eliminare l'attuale secondo accesso che avviene da altra proprietà.

PATTI

Non vi sono patti o pesi da descrivere.

STATO CONSERVATIVO

I locali, nonostante facciano parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, sono in discreto stato anche se le rifiniture appaiono datate, come pure l'impiantistica che risale al 1993.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili se non quelle previste dal codice civile. Il negozio, comunque, fa parte di un più ampio edificio e benché non sussiste un condominio, con la presente e le successive vendite, è più che possibile che si dovrà costituire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non è gravato da censo, livello o uso civico e, pertanto, non c'è stata affrancazione da tali pesi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione del locale è prevalentemente a Sud, sulla Piazza Castello (foto n. 1-2).

Le altezze utili interne sono variabili: la prima stanza possiede una altezza di metri 4,20; la seconda di 4,00, mentre quella che si sviluppa sul soppalco è di soli 2,40 metri. I solai di copertura sono a volta ed appaiono in buone condizioni.

Le fondazioni del palazzo sono in conci di pietra calcarea locale e sono profonde.

Le strutture portanti verticali sono realizzate con possenti murature di pietrame locale squadrato ed allettato con malta di calce; i solai di copertura del bene in parola sono a volta ed appaiono in buone condizioni.

Le pareti interne del locale commerciale sono quasi tutte rivestite con piastrelle in ceramica e/o con intonaco civile e due mani di idro pittura lavabile (foto n. 5-16); quella esterne sono grossolanamente intonacate (foto n. 2).

La pavimentazione interna è realizzata con mattoni in ceramica nei toni del grigio-avorio e versa in cattive condizioni (foto n. 5-15). Gli infissi esterni ed interni sono: in legno, alluminio anodizzato e ferro i primi, in legno tamburato i secondi, ma entrambi sono a battente, ad una o più ante.

La piccola rampa di scale che dal laboratorio conduce all'ufficio è rivestita, ma solo nella pedata, con mattonelle di ceramica (foto n. 13).

L'impianto elettrico è in massima parte fuori traccia entro apposite canaline ed oggi non può definirsi

a norma (lo era quando fu realizzato, nel lontano 1993, foto n. 16), quello idrico e quello fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona; non vi sono termosifoni, né impianto di allarme.

La copertura dell'intero edificio è realizzata con travature in legno massello con soprastante tavolato e manto di tegole in laterizio.

L'immobile oggetto di stima non dispone di posto auto riservato, né condominiale e non è dotato di locali complementari quali soffitta, cantina o simili.

Le condizioni generali sono discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale risulta in uso ai debitori che lo utilizzano come magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 24/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Palermo il 03/08/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/10/2019

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____
e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare costituisce parte del "Palazzo Gagliardo di Casalpietro", risalente al XVII secolo, che fu elevato, in parte, sull'area circostante l'antico castello, non a caso la piazza sulla quale si affaccia è denominata "Piazza Castello". Il palazzo, per le sue peculiarità storiche, è identificato con il n. 58 nella tavola delle emergenze architettoniche del Comune di Polizzi Generosa e risulta vincolato (ai sensi della legge 1089 del 1939, oggi sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) con D.A. dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 65/DRU del 20/02/1996 di approvazione del Piano Regolatore Generale.

Ricade, inoltre, in una più vasta area destinata a zona omogenea "A" - Centro Storico - ove sono possibili le sole attività edilizie contemplate negli articoli 18 e 18bis delle Norme di Attuazione, ovvero e sinteticamente:

Interventi di adeguamento e potenziamento delle reti idrica, fognaria, elettrica, telefonica, del gas;

Interventi di manutenzione e restauro della viabilità e degli spazi di uso pubblico;

L'inserimento di elementi di arredo consoni alla tradizione ed identità del luogo;

Interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'art. 20 della legge regionale 71/1978, nonché quelli di cui agli artt. 121 e 122 della legge regionale 25/1993.

E' consentita la residenza speciale, come case-albergo per studenti, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per le altre categorie assistite, come individuate dalla vigente legislazione regionale e

nazionale.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature ricettive e turistiche quali pensioni, alberghi, trattorie e ristoranti.

Per ulteriori informazioni si consulti lo stralcio delle norme di attuazione accluso alla presente (si consulti l'estratto delle norme di attuazione in allegato n. 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici e storici. Non si riscontrano diritti demaniali o usi civici.

Il palazzo "Gagliardo di Casalpietro, di cui fa parte il bene in argomento, risale al XVII secolo e dunque fu costruito moltissimi anni prima del 1942, anno in cui fu promulgata la prima legge urbanistica nazionale. Ne consegue che pur essendo ubicato all'interno del tessuto urbano potrà essere trasferibile a terzi ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge n. 47/1985 del quale, la seguente sentenza della Suprema Corte, ne spiega il significato:

Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria. Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162 - Giust. civ. Mass. 2006, 3.

Il negozio, in particolare, è stato oggetto, così è dato leggersi nella visura catastale storica, di variazione per fusione, frazionamento e cambiamento della destinazione d'uso nel 1993, giusta l'aggiornamento catastale del 05.07.1993, in atti dal 04.11.1998 n. 39869/1993.

Dal punto di vista edilizio, compiuto un accesso presso l'U.T.C. di Polizzi Generosa, è emerso che il cambio di destinazione d'uso, da magazzino a locale vendita - laboratorio, con il relativo frazionamento, fu autorizzato dal Comune di Polizzi Generosa con Concessione Edile n. 30/1993 - pratica n. 47 anno 1993, rilasciata a (si veda la copia in allegato n. 4 unitamente ai grafici di progetto). In data 07.07.1994 il Sindaco emanò la certificazione di agibilità per i "locali siti in Piazza Castello N° 7/A di questo Comune con la seguente destinazione d'uso: Locale vendita - Laboratorio". La copia del documento è acclusa in allegato n. 4.

Ne deriva che l'immobile, dal punto di vista edilizio-urbanistico, è regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Circa l'impianto elettrico precisa che non è dotato della certificazione di conformità alle ultime norme CEI, ma di un certificato che risale al 1993 e riferito alle leggi allora vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito un condominio e dunque non vi sono quote, né spese per lavori insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto stimatore ha formato un unico lotto funzionale non essendoci i presupposti per proporre il frazionamento e la creazione di più unità immobiliari. L'IVA, se dovuta, sarà quella prevista per legge e potrà variare in funzione della posizione contributiva dell'acquirente.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra
Polizzi Generosa è un comune di 3.237 abitanti della città metropolitana di Palermo. Fa parte del Parco delle Madonie e si trova a circa 920 metri sul livello del mare. Il sito su cui sorge la cittadina è stato frequentato sin dal VI secolo a.C., come documentano i rinvenimenti archeologici tra cui una moneta anepigrafa imerese. Rinvenimenti punici in area urbana sono stati studiati da Sardo-Spagnuolo (1942). Una necropoli di età classica ed ellenistica è stata scoperta da Contino (1986), che segnala dei rinvenimenti archeologici avvenuti nel 1978 e 1980. Successivamente la necropoli ellenistica è venuta alla luce durante i lavori di costruzione del nuovo istituto tecnico per geometri ed i reperti rinvenuti sono oggi esposti nel locale museo. Nel IV secolo a.C., l'abitato, grazie alla sua posizione strategica, lungo il confine tra i domini punici e quelli siracusani, dovette avere un presidio stabile e una fortezza. Resti romani sono pure documentati da Contino (1986). Fu un prospero centro arabo per quasi due secoli. Secondo Amari (1880) il sito di Polizzi si identificerebbe con la Città del Re (Basileopolis), dai documenti bizantini e arabi, edificata nell'880. Nel periodo angioino la cittadina mantenne floridezza entrando nell'orbita regia e divenne poi città demaniale. In tale periodo si sviluppò un casale (borgo suburbano) che prese nome dalla chiesetta di S. Pietro fuori le mura, della quale rimangono alcune vestigia. La decadenza della cittadina incomincia con la pestilenza del 1575-76 che decima la popolazione. Alla fine del XIX secolo si ebbe una ripresa, come testimonia la presenza di diverse attività commerciali. L'appellativo "Generosa" venne concesso da Federico II, impressionato dall'ottima accoglienza ricevuta. Nel 1863 con RD n. 1218, venne ufficializzata tale denominazione. Tra i monumenti sono di particolare rilievo: I ruderi del Castello, risalente al periodo bizantino, ampliato e fortificato da Ruggero il Normanno. Ruderi di cappella palatina del XV secolo; XI secolo, Chiesa di Santa Maria Assunta o di Santa Maria Maggiore 1177, Chiesa della Commenda, edificata da Ruggero D'Aquila, proprietà dell'Ordine Sovrano Militare di Malta, ruderi; 1300, Chiesa di San Francesco d'Assisi e convento dell'Ordine dei frati minori conventuali, oggi auditorium San Francesco; XV secolo, Chiesa di Santa Margherita o Badia Vecchia o di San Giovanni di Dio e monastero femminile di clausura dell'Ordine benedettino; XVI secolo, Chiesa di Santa Maria della Porta detta anche degli Schiavi, ex San Giovannino Chiesa del Carmine, ante 1549 convento dell'Ordine domenicano, dal 1549 al 1866 gestito dall'Ordine della Beata Vergine del Monte Carmelo; 1622, Chiesa di San Gandolfo La Povera o chiesa del Collegio sorta sull'area della primitiva chiesa e ospedale di Santa Cecilia. L'immobile in oggetto fa parte di un antico palazzo nobile del XVII secolo, detto "Palazzo Gagliardo di Casalpietro" che sorge in adiacenza alla Piazza del Castello, uno dei pochi slarghi urbani in cui è possibile parcheggiare. L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: € 52.000,00.

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 di mercato sia recente e conosciuto.

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.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il sottoscritto, tenuto conto della difficoltà di rinvenire dei comparabili (atti di compravendita, di donazione, etc.), si avvarrà, per la stima, dei dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (si consulti la tabella acclusa in allegato n. 1).

Esso, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi e non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dalle strutture provinciali dell'Agenzia. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. La collaborazione prevede un'attività operativa sinergica, per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

Ad oggi l'Osservatorio ha siglato rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI, Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI, Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;
- Assilea, Associazione Italiana Leasing.

Inoltre, sono stati siglati accordi di collaborazione finalizzati allo studio e alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici:

- Nomisma;
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne;
- Tecnoborsa;
- Cresme;
- Istat;
- Econpubblica - Università Bocconi;
- Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile al fine di eseguire la valutazione del bene (si consulti la tabella in allegato n. 3).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Negozio Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra | 52,00 mq | 1.000,00 €/mq | € 52.000,00 | 100,00% | € 52.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 52.000,00 |

Valore di stima: € 52.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Altro. Chiusura portone accanto w.c. e conseguente variazione catastale | 1000,00 | € |

Valore finale di stima: € 45.800,00

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.

Trabia, li 03/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zerilli Filippo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra.
Polizzi Generosa è un comune di 3.237 abitanti della città metropolitana di Palermo. Fa parte del Parco delle Madonie e si trova a circa 920 metri sul livello del mare. Il sito su cui sorge la cittadina è stato frequentato sin dal VI secolo a.C., come documentano i rinvenimenti archeologici tra cui una moneta anepigrafa imerese. Rinvenimenti punici in area urbana sono stati studiati da Sardo-Spagnuolo (1942). Una necropoli di età classica ed ellenistica è stata scoperta da Contino (1986), che segnala dei rinvenimenti archeologici avvenuti nel 1978 e 1980. Successivamente la necropoli ellenistica è venuta alla luce durante i lavori di costruzione del nuovo istituto tecnico per geometri ed i reperti rinvenuti sono oggi esposti nel locale museo. Nel IV secolo a.C., l'abitato, grazie alla sua posizione strategica, lungo il confine tra i domini punici e quelli siracusani, dovette avere un presidio stabile e una fortezza. Resti romani sono pure documentati da Contino (1986). Fu un prospero centro arabo per quasi due secoli. Secondo Amari (1880) il sito di Polizzi si identificherebbe con la Città del Re (Basileopolis), dai documenti bizantini e arabi, edificata nell'880. Nel periodo angioino la cittadina mantenne floridezza entrando nell'orbita regia e divenne poi città demaniale. In tale periodo si sviluppò un casale (borgo suburbano) che prese nome dalla chiesetta di S. Pietro fuori le mura, della quale rimangono alcune vestigia. La decadenza della cittadina incomincia con la pestilenza del 1575-76 che decima la popolazione. Alla fine del XIX secolo si ebbe una ripresa, come testimonia la presenza di diverse attività commerciali. L'appellativo "Generosa" venne concesso da Federico II, impressionato dall'ottima accoglienza ricevuta. Nel 1863 con RD n. 1218, venne ufficializzata tale denominazione. Tra i monumenti sono di particolare rilievo: I ruderi del Castello, risalente al periodo bizantino, ampliato e fortificato da Ruggero il Normanno. Ruderi di cappella palatina del XV secolo; XI secolo, Chiesa di Santa Maria Assunta o di Santa Maria Maggiore 1177, Chiesa della Commenda, edificata da Ruggero D'Aquila, proprietà dell'Ordine Sovrano Militare di Malta, ruderi; 1300, Chiesa di San Francesco d'Assisi e convento dell'Ordine dei frati minori conventuali, oggi auditorium San Francesco; XV secolo, Chiesa di Santa Margherita o Badia Vecchia o di San Giovanni di Dio e monastero femminile di clausura dell'Ordine benedettino; XVI secolo, Chiesa di Santa Maria della Porta detta anche degli Schiavi, ex San Giovannino Chiesa del Carmine, ante 1549 convento dell'Ordine domenicano, dal 1549 al 1866 gestito dall'Ordine della Beata Vergine del Monte Carmelo; 1622, Chiesa di San Gandolfo La Povera o chiesa del Collegio sorta sull'area della primitiva chiesa e ospedale di Santa Cecilia. L'immobile in oggetto fa parte di un antico palazzo nobiliare del XVII secolo, detto "Palazzo Gagliardo di Casalpietro" che sorge in adiacenza alla Piazza del Castello, uno dei pochi slarghi urbani in cui è possibile parcheggiare. L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto costituisce parte del "Palazzo Gagliardo di Casalpietro", risalente al XVII secolo, ed elevato, in parte, sull'area circostante l'antico castello, non a caso la piazza nella quale si affaccia è denominata "Piazza Castello". Il palazzo, per le sue peculiarità storiche, è identificato con il n. 58 nella tavola delle emergenze architettoniche del Comune di Polizzi Generosa e risulta vincolato (ai sensi della legge 1089 del 1939, oggi sostituita dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) con D.A. dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 65/DRU del 20/02/1996 di approvazione del Piano Regolatore Generale. Ricade, inoltre, in una più vasta area destinata a zona omogenea "A" - Centro Storico - ove sono possibili le sole attività edilizie contemplate negli articoli 18 e 18bis delle Norme di Attuazione, ovvero e sinteticamente: Interventi di adeguamento e potenziamento delle reti

idrica, fognaria, elettrica, telefonica, del gas; Interventi di manutenzione e restauro della viabilità e degli spazi di uso pubblico; L'inserimento di elementi di arredo consoni alla tradizione ed identità del luogo; Interventi di cui alle lettere a), b), c) di cui all'art. 20 della legge regionale 71/1978, nonché quelli di cui agli artt. 121 e 122 della legge regionale 25/1993. E' consentita la residenza speciale, come case-albergo per studenti, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per le altre categorie assistite, come individuate dalla vigente legislazione regionale e nazionale. E' consentita l'ubicazione di attrezzature ricettive e turistiche quali pensioni, alberghi, trattorie e ristoranti. Per ulteriori informazioni si consulti lo stralcio delle norme di attuazione accluso alla presente (si consulti l'estratto delle norme di attuazione in allegato n. 4). Il negozio, dal punto di vista edilizio-urbanistico, è regolare.

Prezzo base d'asta: € 45.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.800,00

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 13, Categoria C1 | Superficie | 52,00 mq |
| Stato conservativo: | I locali, nonostante facciano parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, sono in discreto stato anche se le rifiniture appaiono datate, come pure l'impiantistica che risale al 1993. | | |
| Descrizione: | <p>Polizzi Generosa è un comune di 3.237 abitanti della città metropolitana di Palermo. Fa parte del Parco delle Madonie e si trova a circa 920 metri sul livello del mare. Il sito su cui sorge la cittadina è stato frequentato sin dal VI secolo a.C., come documentano i rinvenimenti archeologici tra cui una moneta anepigrafa imerese. Rinvenimenti punici in area urbana sono stati studiati da Sardo-Spagnuolo (1942). Una necropoli di età classica ed ellenistica è stata scoperta da Contino (1986), che segnala dei rinvenimenti archeologici avvenuti nel 1978 e 1980. Successivamente la necropoli ellenistica è venuta alla luce durante i lavori di costruzione del nuovo istituto tecnico per geometri ed i reperti rinvenuti sono oggi esposti nel locale museo. Nel IV secolo a.C., l'abitato, grazie alla sua posizione strategica, lungo il confine tra i domini punici e quelli siracusani, dovette avere un presidio stabile e una fortezza. Resti romani sono pure documentati da Contino (1986). Fu un prospero centro arabo per quasi due secoli. Secondo Amari (1880) il sito di Polizzi si identificherebbe con la Città del Re (Basileopolis), dai documenti bizantini e arabi, edificata nell'880. Nel periodo angioino la cittadina mantenne floridezza entrando nell'orbita regia e divenne poi città demaniale. In tale periodo si sviluppò un casale (borgo suburbano) che prese nome dalla chiesetta di S. Pietro fuori le mura, della quale rimangono alcune vestigia. La decadenza della cittadina incomincia con la pestilenza del 1575-76 che decima la popolazione. Alla fine del XIX secolo si ebbe una ripresa, come testimonia la presenza di diverse attività commerciali. L'appellativo "Generosa" venne concesso da Federico II, impressionato dall'ottima accoglienza ricevuta. Nel 1863 con RD n. 1218, venne ufficializzata tale denominazione. Tra i monumenti sono di particolare rilievo: I ruderi del Castello, risalente al periodo bizantino, ampliato e fortificato da Ruggero il Normanno. Ruderi di cappella palatina del XV secolo; XI secolo, Chiesa di Santa Maria Assunta o di Santa Maria Maggiore 1177, Chiesa della Commenda, edificata da Ruggero D'Aquila, proprietà dell'Ordine Sovrano Militare di Malta, ruderi; 1300, Chiesa di San Francesco d'Assisi e convento dell'Ordine dei frati minori conventuali, oggi auditorium San Francesco; XV secolo, Chiesa di Santa Margherita o Badia Vecchia o di San Giovanni di Dio e monastero femminile di clausura dell'Ordine benedettino; XVI secolo, Chiesa di Santa Maria della Porta detta anche degli Schiavi, ex San Giovannino Chiesa del Carmine, ante 1549 convento dell'Ordine domenicano, dal 1549 al 1866 gestito dall'Ordine della Beata Vergine del Monte Carmelo; 1622, Chiesa di San Gandolfo La Povera o chiesa del Collegio sorta sull'area della primitiva chiesa e ospedale di Santa Cecilia. L'immobile in oggetto fa parte di un antico palazzo nobiliare del XVII secolo, detto "Palazzo Gagliardo di Casalpietro" che sorge in adiacenza alla Piazza del Castello, uno dei pochi slarghi urbani in cui è possibile parcheggiare. L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il locale commerciale risulta in uso ai debitori che lo utilizzano come magazzino. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Palermo il 03/08/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 23/10/2019