
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.

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità.....	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo	20

Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti.....	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità.....	33
Confini	33
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo	37

Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	46
Lotto 3	48
Lotto 4	50
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2019 del R.G.E.	60
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.800,00	60
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.727,89	60
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 79.373,63	61
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 314.150,09	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	64
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Piazza Castello 7/a, piano Terra	64
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra	64
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2	65

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)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°48'44.25"N 14°00'09.14"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra (Coord. Geografiche: 37°48'43,70"N 14°00'09,62"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2 (Coord. Geografiche: 37°48'43,70"N 14°00'09,62"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - PIAZZA CASTELLO 7/A, PIANO TERRA.

LA PERIZIA DI STIMA E' GIA' STATA DEPOSITATA IL 05.08.2020.

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 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1 P.T., 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1 P.T., 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 (foto n. 36-37). L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1 P. INTERRATO, TERRA, 1° E 2° - PIANO S1, 1° E 2°.

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, p.lla 1285 sub 6, si sviluppa al piano seminterrato con una cantina pertinenziale, al piano terra con l'ingresso e la scala comune, al primo piano con un grande appartamento (piano nobile del palazzo) e dei locali al secondo piano o sotto tetto. 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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Giova sottolineare che il presente lotto si compone:

- della p.lla 1285 sub 6, appartamento di piano interrato, piano primo e piano secondo;

- della p.lla 1285 sub 22, magazzino al piano terra, adiacente allo scalone, lato sinistro, che ospita la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio prima detto. Questa unità immobiliare è, erroneamente, censita come abitazione di categoria "A/2" (!) non avendone nessuna delle precipue caratteristiche;

- della p.lla 1285 sub 23, appartamento al P.T., primo e secondo piano, che benché censito in modo autonomo costituisce parte integrante ed inscindibile dell'appartamento riconosciuto con il sub 6 e ciò in quanto direttamente comunicante e complementare al medesimo. Non sarebbe sbagliato prevederne la fusione catastale ed edilizia.

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 compiuta.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'atto di compravendita che costituisce il titolo rogato dal notaio Grazia Fiorenza il 05.05.1986, rep. 1001/204 (lo si consulti in allegato n. 2), non identifica affatto il bene in parola. Ed infatti, nel corpo del rogito, l'immobile è così descritto: "Locale terrano in Polizzi Generosa, adibito a magazzino, avente accesso, in comune con altri, dalla Via Gagliardo n. 1, con porta di ingresso a sinistra in fondo all'androne, unitamente ai due piccoli vani di cui uno con finestrella munita di grata che sporge sul giardinetto di proprietà dell'odierna parte acquirente". Il negozio non ha un accesso in comune con altri, ma un ingresso ad uso proprio; il civico di riferimento non è la Via Guagliardo n. 1, ma la Piazza Castello n. 7/a; non possiede piccoli vani con finestrella che si sporge sul giardino di proprietà

Gli estremi catastali indicati nel predetto atto sono: M.U. 1285/5, Via Gagliardo n. 1, categoria A/2, classe 2, vani 11 (che evidentemente si riferiscono ad un più ampio alloggio), mentre la consistenza segnalata è quella di cui alla denuncia di variazione n. 231 registrata il 10 luglio 1981, protocollo 232. In realtà, però, la scheda n. 232 del 10 luglio 1981 (acclusa in allegato n. 2 della relazione già depositata) identifica non già il negozio in oggetto, ma esattamente i locali analiticamente descritti prima (si comparino il rogito del notaio Fiorenza con la planimetria catastale entrambi acclusi in allegato n. 2 della relazione già depositata).

Per quanto fin qui narrato, il titolo di proprietà cui fa riferimento il notaio nella relazione ex art. 567 (rogito a cura del notaio Grazia Fiorenza) non è quello corretto.

L'atto esatto, invece, è quello redatto il 30.07.1981 dal notaio Epifanio Messina 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 della stessa ditta ; a Sud con proprietà o aventi causa.

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		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene 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 blocchi da rifinire con intonaco. Tutto ciò al fine di evitare commistioni tra locali che oggi appartengono agli stessi soggetti, ma che domani, a

seguito della vendita, saranno di dominio di ditte diverse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1993 al 28/11/1998		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

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Ribadisce, 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.

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. Tale costo, forfettariamente indicato in € 500,00, sarà decurtato dalla stima.

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 è costituito alcun 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 della perizia già depositata). 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 squadrate ed allettate 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 idropittura lavabile (foto n. 5-16); quelle 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 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.

Puglisi del 13/06/2016, rep. 2347/1719.

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 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 allegato alla presente (si consulti l'estratto delle norme di attuazione in allegato n. 4 della relazione già depositata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti 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 riferisce 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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con androne comune identificato al civico 1 di Via Gagliardo (foto n. 20-21), con appartamento complanare di proprietà della stessa ditta, distinto con la p.lla 1285 sub 31 (ex sub 7), con la Via Gagliardo (foto n. 18-19) e con lo slargo riconosciuto con la p.lla 1287.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,20 mq	118,51 mq	1,00	118,51 mq	4,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				118,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

-nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

L'appartamento ha un solo ingresso ed essendo un bene storico non è possibile aprirne altri, ha una configurazione interna che risente dell'antica logica di organizzazione degli spazi (grandi stanze con altezze importanti), non ha una estesa superficie, a frazionamento avvenuto, ammesso solo per ipotesi che ciò sia possibile, le due unità ricavate non avrebbero, di certo, lo stesso valore dell'alloggio considerato nella sua interezza.

Ne consegue che il bene non è facilmente ed agevolmente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1976 al 10/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 10/08/2006 al 21/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 21/03/2016 al 15/09/2020		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 15/09/2020 al 08/10/2020		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 30, Zc. ex sub 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 278,89 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	30		A2	1	4,5	140 mq	278,89 €	Terra		

Corrispondenza catastale

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

In allegato n. 6 della presente perizia è possibile consultare il docfa che l'esperto stimatore è stato autorizzato a presentare all'Agenzia delle Entrate, su autorizzazione del G.E., al fine di regolarizzare il frazionamento di unità immobiliare: dall'originaria p.lla 1285 sub 7 (unico appartamento) alle derivate particelle sub 30 e sub 31, appartamenti distinti ed autonomamente funzionali.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da fare se non che l'originario unico appartamento, individuato al M.U. con la p.lla 1285 sub 7, è stato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti e funzionali dai proprietari. I due alloggi sono oggi distinti con le p.lle 1285 sub 30 e 1285 sub 31 e sono abitati, nel periodo estivo ed occasionalmente nelle altre stagioni, rispettivamente,

PATTI

Non vi sono dei patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, è in buono stato di manutenzione essendo stato interamente ristrutturato nel 2007. Non esiste un condominio costituito e le spese vengono ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha accesso dall'androne comune del palazzo che trova ingresso dal civico n. 1 di Via Gagliardo (foto n. 20-21 della presente perizia).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'esperto stimatore, per quanto ha potuto accertare, segnala l'insussistenza dei seguenti vincoli:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Ubicazione del bene su suolo demaniale.
- 6) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito a quest'ultimo punto, tuttavia, è necessario segnalare che vi è un vincolo storico-monumentale sul palazzo che è stato imposto dal vigente P.R.G. e che lo sottopone, per ogni attività edilizia da compiere, alla preventiva acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'appartamento è, prevalentemente, ad Ovest, sulla Via Gagliardo (foto n. 17-19) ed a Sud, sullo slargo dove si affaccia anche il ristorante "UBagghiu". Le altezze utili interne sono variabili: la prima stanza possiede una altezza di metri 4,45, così la seconda; il w.c. bagno, il w.c. doccia e la lavanderia hanno altezze, rispettivamente, di metri 3,15, 2,80 e 2,60. I solai di copertura sono a volta o in legno 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 o in legno ed appaiono in buone condizioni. Le pareti interne sono tutte intonacate e completate con pittura lavabile; i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica, come pure i pavimenti. L'appartamento, con riferimento alla pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 6, si compone: di un grande ambiente adibito a cucina-soggiorno con affaccio sulla Via Gagliardo (foto n. 22-24), da esso si accede al bagno di rappresentanza (foto n. 25-26) ed, a seguire, alla lavanderia-ripostiglio (foto n. 27). Un corridoio (foto n. 28-29) disimpegna un w.c. doccia (foto n. 30-31), la camera da letto matrimoniale (foto n. 32-33) che si apre sul cortile ed una cameretta prospiciente la Via Gagliardo (foto n. 34-35). Tutti e due i servizi igienici e la lavanderia sono privi di illuminazione ed aerazione diretta (mancano di finestre) ed il ricambio d'aria è assicurato da elettro-ventole. La pavimentazione interna è realizzata con laminato che riproduce il parquet (foto n. 22-24 e 32-35). Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico ed in legno, quelli interni in legno tamburato verniciati al naturale (doppio servizio) ed in sintetico con stampa in legno (le altre); tutti sono a battente, ad una o più ante. L'impianto elettrico è interamente sotto traccia e dotato di apposita centralina; l'impianto idrico è del tipo a collettori ed allacciato alla rete comunale; l'impianto di riscaldamento è particolarmente efficiente perché ciascun diffusore è provvisto di caldaia ed elettro-ventola. 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 dell'alloggio sono buone anche se in qualche angolo della casa sono visibili macchie di muffa dovute a fenomeni di condensa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è in uso _____ che lo utilizza, unitamente alla sua famiglia, nel periodo estivo ed occasionalmente durante le altre stagioni.

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

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 (consultare in allegato n. 7), 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 del P.R.G. e delle norme di attuazione in allegato n. 7 della presente

relazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'originario grande appartamento, sub 7, faceva parte del palazzo la cui epoca di costruzione, come specificato nelle pagine che precedono, risale a diversi secoli fa allorché non esistevano leggi urbanistiche che regolamentassero l'attività edificatoria. Conseguentemente l'intero palazzo, dal punto di vista edilizio ed urbanistico è da considerarsi regolare.

Il frazionamento dell'unità immobiliare, invece, è avvenuto nel Giugno del 2007, ma senza che i proprietari presentassero apposita istanza e si dotassero di apposito titolo per l'esecuzione dei lavori, nonché di nulla osta della Soprintendenza. Oggi il frazionamento di unità immobiliare, con o senza opere (quelle eseguite sono di modesta entità e consistono nella elevazione di alcuni tramezzi), è eseguibile attraverso una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata da un tecnico iscritto ad un ordine professionale; è anche possibile presentarla tardivamente, cioè in sanatoria, pagando una ammenda di € 1.000,00. Trattasi, difatti, di un frazionamento compiuto in manutenzione straordinaria, cioè senza opere strutturali, senza aumento di superfici, senza cambiamento d'uso, senza modifiche volumetriche e di prospetto. Questa attività, tuttavia, è soggetta al versamento del contributo di costruzione perché incide sui servizi, infrastrutture e relativi fabbisogni di standard urbanistici. Ciò comporta l'obbligo di corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione che l'esperto stimatore calcola, forfettariamente, in € 2.500,00.

La parcella di un tecnico che dovrà occuparsi della compilazione della CILA di conseguire il Nulla Osta della Soprintendenza è indicata in € 3.500,00. I costi, dunque, ammontano, in via assolutamente presuntiva, ad € 7.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il proprietario, _____ ha fatto presente, durante il sopralluogo, che tanto l'impianto elettrico, quanto quello di riscaldamento sono muniti di certificazione che comprova la conformità alla norma. Pur tuttavia tali attestazioni non sono state consegnate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Benchè il palazzo contenga numerose unità immobiliari, tra magazzini ed abitazioni, non risulta costituito un condominio. Non vi sono tabelle millesimali, né quote fisse da pagare ogni mese, né lavori comuni eseguiti per i quali vi sono rate insolute. La gestione dell'edificio avviene in maniera bonaria tra tutti i proprietari.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con androne comune identificato al civico 1 di Via Gagliardo (foto n.38), con appartamento complanare di proprietà della stessa ditta distinto con la p.lla 1285 sub 30 (ex sub 7), con giardino retrostante (foto n. 36) e con lo slargo riconosciuto con la p.lla 1287 ove trova accesso il ristorante "Ubagghiu".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,04 mq	135,17 mq	1,00	135,17 mq	4,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				135,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico - funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

L'appartamento in parola possiede un solo ingresso, ha una superficie limitata e la sua ripartizione risulterebbe complessa e costosa anche in termini di acquisizione dei necessari Nulla Osta. A frazionamento avvenuto, inoltre, il prezzo di mercato delle due nuove unità abitative non eguaglierebbe quello dell'alloggio nella sua attuale interezza.

Per questi motivi lo giudica non comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1976 al 10/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1

Dal 10/08/2006 al 21/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 21/03/2016 al 15/09/2020		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 7, Zc. oggi sub 30 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 15/09/2020 al 08/10/2020		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 31, Zc. ex sub 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 402,84 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	31		A2	1	6,5	164 mq	402,84 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

In allegato n. 9 è possibile consultare il docfa che l'esperto stimatore è stato autorizzato a presentare all'Agenzia delle Entrate dal G.E. al fine di regolarizzare il frazionamento di unità immobiliare: dall'originaria p.lla 1285 sub 7 (unico appartamento) alle derivate particelle sub 30 e sub 31, appartamenti distinti ed autonomamente funzionali.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da fare se non che l'originario unico appartamento distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 7 è stato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, oggi distinte con le p.lle 1285 sub 30 e 1285 sub 31 che sono abitate, nel periodo estivo ed occasionalmente nelle altre stagioni, rispettivamente,

PATTI

Non vi sono patti particolari da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobile risalente al XVII secolo, è in buono stato di conservazione e manutenzione essendo stato interamente ristrutturato nel 2007.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha accesso dall'androne comune (foto n. 38) del palazzo che trova ingresso dal civico n. 1 di Via Gagliardo (foto n. 37). Sono comuni le parti dell'edificio indicate dall'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'esperto stimatore, per quanto ha potuto accertare, segnala l'insussistenza dei seguenti vincoli:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Ubicazione del bene su suolo demaniale;
- 6) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito a quest'ultimo punto, tuttavia, è necessario evidenziare che vi è un vincolo storico-monumentale sul palazzo, imposto dal vigente P.R.G., che lo sottopone, per ogni attività edilizia da compiere, al preventivo parere vincolante della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'appartamento è, prevalentemente, a Sud, sul cortile ove si apre il ristorante "UBagghiu" (foto n. 36) e ad Est, sul giardino del palazzo. Le altezze utili interne sono variabili: la prima stanza, ossia l'ingresso, possiede una altezza di metri 4,10, la saletta di metri 2,73, il soggiorno di metri 4,24, come pure la cucina, la camera matrimoniale di metri 2,90 ed il w.c. bagno di metri 4,48. I solai di copertura sono a volta e piani 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 squadrate ed allettate con malta di calce; i solai di copertura del bene in parola sono a volta ed appaiono in buone condizioni. Il pavimento è in massima parte definito con mattoni in cemento e graniglia di marmo a formare disegni geometrici o floreali (saletta, disimpegno, soggiorno-salotto), in minima parte in ceramica (ingresso, cucina, camera da letto. Le pareti interne sono tutte intonacate e completate con pittura lavabile; il bagno ed il piccolo doppio servizio, hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica, come pure i pavimenti. L'appartamento, con riferimento alla pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 9, si compone: di ingresso (foto n. 40 in allegato n. 11); saletta (foto n. 41-42); corridoio (foto n. 48) che disimpegna la cucina (foto n. 45-47) con annessi servizi igienici (foto n. 50-52) e ripostiglio (foto n. 49); corridoio (foto n. 43-44) che immette nel grande soggiorno (foto n. 53-55); camera da letto matrimoniale (foto n. 57-59) alla quale si accede direttamente da quest'ultimo ambiente. IL doppio servizio e la lavanderia sono privi di illuminazione ed aerazione diretta (mancano di finestre) ed il ricambio d'aria è assicurato da elettro-ventole.

Gli infissi esterni sono in legno massello, così quelli interni; entrambi sono a battente, ad una o più ante. L'impianto elettrico è interamente sotto traccia e dotato di apposita centralina; l'impianto idrico è del tipo a collettori ed allacciato alla rete comunale; l'impianto di riscaldamento è particolarmente efficiente perché ciascun diffusore è provvisto di caldaia ed elettro-ventola.

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 dell'alloggio sono buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'appartamento è in uso a _____ che lo utilizza, unitamente alla sua famiglia, nel periodo estivo e per certi periodi durante le altre stagioni.

Di seguito ne calcola il fitto.

La superficie utile, come da pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 11, è di mq 101,04.

I dati sul fitto desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relativi al Comune di Polizzi Generosa ed attinenti il Centro Urbano, forniscono una forbice di valori da un minimo di € 1,8/mq/mese ad un massimo di € 2,5/mq/mese.

L'esperto sceglie il valore medio di € 2,15/mq/mese.

Il più probabile canone di affitto, dunque, sarà il seguente:

$\text{mq } 101,04 \times \text{€ } 2,15/\text{mq}/\text{mese} = \text{€ } 217,23$, arrotondati ad € 220/mese.

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

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 del P.R.G e delle norme di attuazione in allegato n. 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'originario grande appartamento, p.lla 1285 sub 7, faceva parte del palazzo la cui epoca di costruzione, come specificato nelle pagine che precedono, risale a diversi secoli fa allorquando non esistevano leggi urbanistiche che regolamentassero l'attività edificatoria. Conseguentemente che l'intero palazzo, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, è da considerarsi regolare.

Il frazionamento dell'unità immobiliare, invece, è avvenuto nel Giugno del 2007, ma senza che i

proprietari presentassero apposita istanza e si dotassero di apposito titolo per l'esecuzione dei lavori. Oggi il frazionamento di unità immobiliare, con o senza opere (quelle eseguite sono di modesta entità e consistono nella elevazione di alcuni tramezzi), è eseguibile attraverso una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata da un tecnico iscritto ad un ordine professionale; è anche possibile presentarla tardivamente, cioè in sanatoria, pagando una ammenda di € 1.000,00. Trattasi, difatti, di un frazionamento compiuto nel 2007 in occasione di lavori di manutenzione straordinaria, cioè senza opere strutturali, senza aumento di superfici, senza cambiamento d'uso, senza modifiche volumetriche e di prospetto. Questa attività, tuttavia, è soggetta al versamento del contributo di costruzione perché incide sui servizi, infrastrutture e relativi fabbisogni di standard urbanistici. Ciò comporta l'obbligo di corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione che l'esperto stimatore calcola, forfettariamente, in € 2.500,00. La parcella di un tecnico che dovrà occuparsi della compilazione della CILA tardiva, del conseguimento del Nulla Osta della Soprintendenza è indicata in € 3.500,00. I costi, dunque, ammontano ad € 7.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il proprietario, _____ ha fatto presente, durante il sopralluogo, che tanto l'impianto elettrico, quanto quello di riscaldamento sono muniti di certificazione che comprova la conformità alla norma. Pur tuttavia tali attestazioni non sono state consegnate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Benché il palazzo contenga numerose unità immobiliari, tra magazzini ed abitazioni, non risulta costituito un condominio. Non vi sono tabelle millesimali, né quote fisse da pagare ogni mese, nè lavori comuni eseguiti per i quali vi sono rate insolute. La gestione dell'edificio avviene in maniera bonaria tra tutti i proprietari.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il grande appartamento, sub 6, confina: con la Via Casalpietro; con la scala comune; con appartamento complanare adibito a museo cittadino; con lo slargo riconosciuto dalla p.lla 1287 che da accesso al ristorante "Ubagghiu" e con il giardino retrostante.

Il magazzino di piano terra, sub 22, che ospita la caldaia posta a servizio dell'alloggio identificato dal sub 6, confina: con la scala comune; con l'androne comune; con il giardino retrostante e con l'unità immobiliare individuata dal sub 20.

L'alloggio di che si svolge tra il primo ed il secondo piano, sub 23, confina: con l'appartamento, sub 6; con l'ingresso comune al primo piano; con giardino retrostante e con l'unità immobiliare indicata con

il sub 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	38,85 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,90 m	Interrato
Abitazione	241,20 mq	325,00 mq	1,00	325,00 mq	5,30 m	primo
Abitazione	62,80 mq	60,04 mq	1,00	60,04 mq	3,00 m	secondo sotto tetto
Abitazione	33,45 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,85 m	primo
Abitazione	31,20 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,30 m	secondo sotto tetto
Abitazione	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	primo - balconi
Abitazione	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Primo - balcone
Totale superficie convenzionale:				501,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				501,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
- nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

L'appartamento è posto al piano nobile del palazzo Gagliardo di Casalpietro, costituisce un esempio considerevole di alloggio signorile ed il suo frazionamento non è praticabile per i seguenti motivi:

- trattasi di una struttura architettonica di pregio storico-artistico;
- l'alloggio, in particolare, deve conservare le sue caratteristiche peculiari e non subire alterazioni nell'articolazione e distribuzione degli spazi interni;
- le porzioni che potrebbero derivare da un qualunque progetto di divisione non sarebbero suscettibili di pieno godimento secondo l'ordinaria e normale funzione dell'intero perché presenta una composizione interna rigida e non suscettibile di facili cambiamenti, anche in rispetto alle rifiniture di pregio, ai tetti a volta, etc.;
- ognuna delle porzioni eventualmente individuate, avrà bisogno della costituzione o adattamento di bagni e cucina secondo le moderne esigenze abitative, nonché della realizzazione ex novo degli impianti tecnologici che dovranno essere del tutto indipendenti uno dall'altro.
- sarà necessario acquisire il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, notoriamente ostica a concedere simili autorizzazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1981 al 05/07/1993		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 11-12-13-14-15, Zc. oggi sub 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Rendita € 1.310,50 Piano T-1-2-3
Dal 30/07/1981 al 05/07/1993		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 11-12-13-14-15, Zc. oggi sub 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Rendita € 1.310,50 Piano T-1-2-3
Dal 28/12/1983 al 21/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 Rendita € 1.174,93 Piano Interrato, 1 e 2
Dal 30/06/1987 al 28/12/1983		Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 Rendita € 1.174,93 Piano Interrato, 1 e 2
Dal 05/07/1995 al 02/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 12-15, Zc. oggi sub 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Rendita € 1.310,50 Piano T-1-2-3
Dal 05/07/1995 al 02/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 12-15, Zc. oggi sub 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Rendita € 1.310,50 Piano T-1-2-3
Dal 02/12/2003 al 21/03/2016		Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 17-18, Zc. oggi sub 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 1.123,29 Piano T-1-2-3

Dal 02/12/2003 al 21/03/2016	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 17-18, Zc. oggi sub 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 1.123,29 Piano T-1-2-3
Dal 21/03/2016 al 07/10/2020	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 476,00 mq Rendita € 1.198,18 Piano Interrato, 1 e 2
Dal 21/03/2016 al 18/10/2020	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 112,33 Piano Terra
Dal 21/03/2016 al 18/10/2020	Catasto Fabbricati Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 262,10 Piano T-1-2

I titolari catastali di tutte e tre le particelle (1285 sub 6, sub 22 e sub 23) corrispondono a quelli reali.

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	6		A2	1	16	476 mq	1198,18 €	Interrato, 1-2		
	M.U.	1285	22		A2	2	1,5	20 mq	112,33 €	T.		
	M.U.	1285	23		A2	2	3,5	103 mq	262,1 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

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

In allegato n. 12 è possibile consultare il docfa relativo al sub 6 che l'esperto stimatore è stato autorizzato a presentare all'Agenzia delle Entrate, su permesso del G.E., al fine di espungere dall'appartamento 3 magazzini al piano terra che mai sono appartenuti ai debitori, nonché per registrare l'attuale suddivisione interna che è risultata leggermente diversa rispetto a quella di impianto.

Con riferimento al sub 23, sarà necessario effettuare una correzione: sostituire la finestra segnata nella attuale planimetria catastale con la porta posta in opera qualche tempo fa per conseguire un accesso diretto dal pianerottolo di arrivo della scala.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da fare.

PATTI

Non vi sono dei patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, composto dai sub 6 e 23 messi insieme, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, è in buono stato di manutenzione essendo stato parzialmente ristrutturato nel 1983. E' ovvio, tuttavia, che complementi e rifiniture denunciano l'antichità e la risalenza nel tempo dei beni.

Non è costituito alcun condominio e le spese di gestione vengono ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari.

PARTI COMUNI

L'appartamento (p.lle 1285 sub 6 e sub 23) ha accesso dall'androne comune del palazzo segnalato dal civico n. 1 di Via Gagliardo (60); del medesimo androne si può pervenire alla cantina posta al piano interrato (p.la 1285 sub 6) ed al magazzino ubicato in adiacenza allo scalone (p.la 1285 sub 22).

Al primo piano, invece, c'è un grande ambiente al quale si accede dal pianerottolo di arrivo della scala che è anch'esso bene comune (si osservi la pianta dello stato di fatto in allegato n. 12).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'esperto stimatore, per quanto ha potuto accertare, segnala l'insussistenza dei seguenti vincoli:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Ubicazione del bene su suolo demaniale.

6) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito a quest'ultimo punto, tuttavia, è necessario segnalare che vi è un vincolo storico-monumentale sul palazzo che è stato imposto dal vigente P.R.G. e che lo sottopone, per ogni attività edilizia da compiere, alla preventiva acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni del palazzo Gagliardo di Casalpietro 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 piano sono a volta o in legno o con putrelle in acciaio e laterizio (quelli rifatti parecchi anni fa) e sono in buone condizioni. Lo scalone che dall'androne comune di piano terra (foto n. 61) sale verso il piano nobile è rivestito con una pietra locale in lastre, ormai divenuta una rarità. Il tetto è a falde con manto di tegole in laterizio.

L'appartamento, sub 6, si sviluppa lungo tre prospetti e dunque l'esposizione prevalente è verso Ovest, sulla Via Gagliardo (foto n. 60), ma anche a Sud, sullo slargo dove si affaccia il ristorante "UBagghiu", e ad Est verso il giardino pertinenziale. Le altezze utili interne sono variabili: le ampie stanze che si affacciano sulla Via pubblica hanno luci ragguardevoli pari a circa metri 5,30; da un minimo di metri 2,75 ad un massimo di metri 3,85 sono tutte le altre. I tetti dell'alloggio sono in massima parte a volta, realizzati con stuoie di canne sorrette da intelaiatura lignea, definite con intonaco di calce e decorate con piacevoli pitture con motivi floreali e/o geometrici. Le pareti interne sono in massima parte intonacate e completate con idropittura lavabile, in minima parte definite con carta da parati e stoffa pregiata (i tre saloni prospicienti la Via Gagliardo). Anche i sopra porta di questi ultimi ambienti sono arricchiti con pannelli dipinti a mano che rappresentano paesaggi agresti. I pavimenti sono in antica maiolica quelli dei tre saloni, in cemento e graniglia di marmo con fasce decorative, ma anche in ceramica (i cinque bagni), in marmo (il grande ingresso-studio) ed in cotto le stanze di secondo piano o sotto tetto. La grande scala interna che si diparte dall'ingresso dell'appartamento per raggiungere il secondo piano è stata realizzata con struttura in acciaio e pedate in legno massello; i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e sono dotati di tutti i pezzi sanitari, vasca e/o doccia.

L'appartamento, con riferimento alla pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 12, si compone: di un grande ambiente che fa da ingresso-studio (foto n. 67-68), dal quale si snoda la scala a giorno che conduce al secondo piano o sotto tetto ove c'è una camera da letto matrimoniale (foto n. 93-94) con annesso w.c con vasca da bagno e doccia (foto n. 91-92); dall'adiacente corridoio (foto n. 88) si passa in due stanze strette e lunghe le cui altezze non ne consentono l'uso abitativo (foto n. 90), ed in un piccolo w.c. (foto n. 89).

Tornando al piano nobile, dall'ingresso si passa nel salone (foto n. 70-71), munito di camino in marmo verde e nero (foto n. 72) e di balcone volto in direzione della Via Gagliardo, e da esso nella sala da pranzo (foto n. 76-79) posta ad angolo e dotata di alcova (foto n. 79) e ripostiglio. Sul lato opposto vi è un salone adibito a salotto-studio che ha uno splendido pavimento in maiolica e le pareti rivestite con stoffa damascata color porpora (foto n. 73-75).

Dall'ingresso si può passare nella spaziosa cucina (foto n. 80-81), attrezzata con dispensa (foto n. 92) che si affaccia sul cortile posto a Sud, oppure nel comodo bagno ricavato in un antico pozzo luce adiacente al pianerottolo di arrivo dello scalone (foto n. 69); sempre dall'ingresso si va in un salottino (foto n. 93) che prospetta sul giardino e da qui in un'altra camera da letto matrimoniale (foto n. 84-85) indi in un ampio bagno fornito di vasca e doccia (foto n. 86-87).

Tre dei cinque bagni sono privi di illuminazione ed aerazione diretta (mancano di finestre) ed il ricambio d'aria non è sempre assicurato da elettro-ventole.

Gli infissi esterni sono in legno massello come pure quelli interni che sono verniciati in colore avorio e decorati con perfile in "oro" nei saloni di rappresentanza (foto n. 70-79); sono in legno naturale o verniciato, ma senza decori, quelli delle altre stanze. Tutti, comunque, sono a battente, ad una o più

ante.

L'impianto elettrico, non a norma CEI, è in massima parte sotto traccia e dotato di apposita centralina; l'impianto idrico è del tipo a collettori ed allacciato alla rete comunale; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia ubicata nel magazzino di piano terra, accanto lo scalone (sub 22, foto n. 108), e da elementi radianti, tipo termosifoni, distribuiti in tutte le stanze. L'impianto di citofonia è presente al primo ed al secondo piano.

L'immobile non dispone di posto auto riservato, né condominiale, ma è fornito di locali complementari quali il sotto tetto o secondo piano, la cantina (foto n. 62-64) a piano interrato e del magazzino al piano terra ove c'è la caldaia (foto n. 106-108).

In merito a quest'ultimo è bene sottolineare che costituisce una unità immobiliare a se stante, tanto è vero che è censito con un proprio identificativo (sub 22), nondimeno la sua utilizzazione è strumentale e funzionalmente connessa all'appartamento di primo piano (sub 6). Il grande alloggio, inoltre, è confinante e collegato con un altro di molte più piccole dimensioni che, invero, forma un tutt'uno con il piano nobile. Si tratta dell'unità abitativa distinta con la p.lla 1285 sub 23 (si consulti la pianta dello stato di fatto in allegato n. 12) che possiede un accesso indipendente dal pianerottolo di arrivo dello scalone (foto n. 96) ed è costituito da una stanza (foto n. 95), un ripostiglio (foto n. 98) ed un disimpegno al primo piano (nobile); di una cucina con forno a legna (foto n. 102-104) ed annesso w.c. doccia al secondo piano o sotto tetto (foto n. 100). Questi ambienti sono tutti a servizio del piano nobile (sub 6) e sarebbe corretto prevederne la fusione catastale oltre che quella edilizia anche in ragione del fatto che gli impianti sono connessi a quelli principali relativi, appunto, al sub 6. In allegato n. 14 possono consultarsi le foto fini qui richiamate.

Le condizioni generali dell'esteso appartamento sono buone anche se evidenti sono i segni del tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'appartamento (p.lle 1285 sub 6, 22 e 23) è in uso che lo utilizza come residenza
primaria.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Le tre unità immobiliari che formano il 4° lotto funzionale della presente relazione di stima fanno 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 (consultate in allegato n. 7), 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 del P.R.G. e delle norme di attuazione in allegato n. 13).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'originario grande appartamento, sub 6, come pure il

piccolo, sub 23, ed il magazzino, sub 22, facevano e fanno parte del palazzo Gagliardo di Casalpietro la cui epoca di costruzione, come specificato nelle pagine che precedono, risale a diversi secoli fa allorquando non esistevano leggi urbanistiche che regolamentassero l'attività edificatoria. Conseguente che l'intero stabile, benché ubicato in centro urbano, dal punto di vista edilizio ed urbanistico è da considerarsi regolare (di molto antecedente al 1942, anno in cui fu promulgata la prima legge urbanistica).

Nondimeno i sub 22 e 23 sono il risultato di diversi frazionamenti ed accorpamenti che si sono susseguiti negli anni (consulta le visure storiche in allegato n. 12), senza che i proprietari si preoccupassero di regolarizzare le variazioni anche al Comune di Polizzi Generosa, limitandosi a farlo solo catastalmente.

I frazionamenti di unità immobiliari, in passato, erano sottoposti a preventivo rilascio di Concessione Edilizia. Oggi il frazionamento di unità immobiliare, con o senza opere (quelle compiute sono di modesta entità e consistono nella elevazione di alcuni tramezzi), è eseguibile attraverso una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata da un tecnico iscritto ad un ordine professionale; è anche possibile presentarla tardivamente, cioè in sanatoria, pagando una ammenda di € 1.000,00. Trattasi, comunque, di suddivisioni effettuate nell'ambito della manutenzione straordinaria, cioè senza opere strutturali, senza aumento di superfici, senza cambiamento d'uso, senza modifiche volumetriche e di prospetto. Le attività volte alla ripartizione, tuttavia, sono soggette al versamento del contributo di costruzione perché incidono sui servizi, infrastrutture e relativi fabbisogni di standard urbanistici. Ciò comporta l'obbligo di corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione che l'esperto stimatore calcola, forfettariamente, in € 2.500,00.

Con relazione al sub 23, inoltre, ha rilevato, attraverso il confronto tra la planimetria catastale in allegato n. 12 e lo stato di fatto (pianta in allegato n. 12), che è stata trasformata in porta la finestra che si apriva sul pianerottolo di arrivo della scala, al primo piano (foto n. 96).

La parcella di un tecnico che dovrà occuparsi della compilazione della CILA tardiva e di conseguire il Nulla Osta della Soprintendenza è indicata in € 3.500,00. I costi, dunque, ammontano, in via assolutamente presuntiva, ad € 7.000,00 che saranno detratti dalla stima.

Con attinenza al magazzino di piano terra, sub 22, il C.T.U., facendo il confronto tra la planimetria catastale, in allegato n. 12, e lo stato di fatto (pianta in allegato n. 12), ha notato che la finestra che si affacciava sul giardino è stata trasformata in porta (foto n. 107) con la conseguenza che si è istituito un diritto di accesso su un bene non sottoposto a pignoramento. Trattasi di piccolo abuso che considera risolto attraverso il ritorno alla condizione originaria. La dismissione della porta, la chiusura del vano con muratura e la posa in opera di una finestra avranno un costo di € 1.500,00 che saranno detratti dalla stima.

Con riguardo al grande appartamento posto al piano nobile, sub 6, rileva che sono stati eseguiti lavori interni consistenti nella demolizione di tramezzature al primo piano (ambienti e scala ricavati all'interno dell'odierno grande ingresso) ed al corrispondente secondo piano, si confrontino la planimetria catastale storica risalente al 1939 e la pianta dello stato di fatto, entrambe accluse in allegato n. 12, per verificare le differenze.

Inoltre, è stato trasformato il pozzo luce in w.c. (con cambio di destinazione d'uso, foto n. 69), dismesso il vecchio solaio ligneo che copriva l'attuale ingresso e sostituito con uno in acciaio composto da travature IPE a formare dei cassettoni (foto n. 67-68). Siffatti lavori, tutti abusivamente eseguiti, sono inquadrabili nell'ambito della ristrutturazione pesante e possono essere regolarizzati tramite SCIA tardiva, cioè in sanatoria, ma sarà indispensabile presentare apposito fascicolo anche al Genio Civile ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. La pratica dovrà comprendere anche l'accorpamento dell'unità immobiliare riconosciuta con la p.lla 1285 sub 23, tenuto conto che quel piccolo alloggio fa già parte integrante di quello in parola.

L'esperto non può garantire nulla circa il buon esito della istanza, atteso che la Soprintendenza potrà pronunciarsi nei modi più diversi che saranno, comunque, prescrittivi per gli altri Enti che sono, gerarchicamente, sottoposti. Ove dovesse approdare ad un rigetto, sarà inevitabile pensare ad una rimessa in pristino dei luoghi secondo l'antica configurazione rilevabile dalla planimetria catastale del 1939.

Non sapendo quale potrà essere la risoluzione definitiva, opta per quella più onerosa, cioè per il ripristino dello status quo ante e considera, del tutto forfettariamente, che i costi possono ragionevolmente aggirarsi intorno ai 40.000,00 euro (dismissioni, rifacimenti e pratica edilizia) che saranno detratti dalla stima. .

In ultimo, sarà necessario compilare il certificato energetico APE per un costo, considerata la mole dell'appartamento, di € 500,00.

Il tutto ammonta ad € 49.000,00.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante il palazzo contenga numerose unità immobiliari, tra magazzini ed abitazioni, non risulta costituito un condominio. Non vi sono tabelle millesimali, nè quote fisse da pagare ogni mese, nè lavori comuni eseguiti per i quali vi sono rate insolute. La gestione dell'edificio avviene in maniera bonaria tra tutti i proprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'esperto stimatore ha formato dei lotti funzionali indipendenti e tali da essere utilizzati senza la creazione di servitù o pesi; non sussistono, inoltre, i presupposti per proporre frazionamenti di alcun tipo. 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1 - PERIZIA GIA DEPOSITATA IN DATA 05.08.2020.

- **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)

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 (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

Deprezamenti

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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 musco. 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 peste 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. 30, Categoria A/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 84.142,10.
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. 6).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Polizzi Generosa	118,51 mq	710,00 €/mq	€ 84.142,10	100,00%	€ 84.142,10

(PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra					
Valore di stima:					€ 84.142,10

Valore di stima: € 84.142,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 68.727,89

La non comoda divisibilità di un immobile va ritenuta ove risulti adeguatamente accertata la ricorrenza dei relativi presupposti, i quali consistono, sotto l'aspetto strutturale:

- nell'estrema ipotesi dell'irrealizzabilità fisica del frazionamento;
 - nell'impossibilità, in concreto, di costituire porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo.

Sotto l'aspetto economico – funzionale:

- nel sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero e nella tangibile menomazione funzionale del bene.

L'appartamento in parola possiede un solo ingresso, ha una superficie limitata e la sua ripartizione risulterebbe complessa e costosa anche in termini di acquisizione dei necessari Nulla Osta. A frazionamento avvenuto, inoltre, il prezzo di mercato delle due nuove unità abitative non eguaglierebbe quello dell'alloggio nella sua interezza.

Per questi motivi lo giudica non comodamente divisibile.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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 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 (foto n. 36-37). L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 31, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 95.970,70

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. 9).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra	135,17 mq	710,00 €/mq	€ 95.970,70	100,00%	€ 95.970,70
				Valore di stima:	€ 95.970,70

Valore di stima: € 95.970,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 79.373,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2
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, p.lla 1285 sub 6, si sviluppa al piano seminterrato con una cantina pertinenziale, al piano terra con l'ingresso e la scala comune, al primo piano con un grande appartamento (piano nobile del palazzo) e dei locali al secondo piano o sotto tetto. 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. 6, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 23, Categoria A/2.

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

Valore di stima del bene: € 427.235,40.

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. 12).

Al valore massimo di € 710/mq, aggiunge un 20% in più per tenere conto delle caratteristiche architettoniche ed artistiche dell'immobile così da portare il prezzo ad € 852/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2	501,45 mq	852,00 €/mq	€ 427.235,40	100,00%	€ 427.235,40
				Valore di stima:	€ 427.235,40

Valore di stima: € 427.235,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	49000,00	€

Valore finale di stima: € 314.150,09

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 04/01/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

P
e
r
i
z
i
a

g
i
à

d
e
p
o
s
i
t
a
t
a

5.
8.
2
0
2
0

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1 - Locale commerciale in piazza Castello: Verbale di accesso del 10.07.2020; Certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Polizzi Generosa e dal Comune di Palermo; Notifiche dell'avvenuta trasmissione della perizia di stima alle parti. (Aggiornamento al 29/07/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2 - Locale commerciale in Piazza Castello: Copia della nota di trascrizione, per esteso, dell'atto di compravendita del 05.04.1986, rep. 1001, a cura del notaio Grazia Fiorenza con il quale avrebbero acquistato il bene oggetto di stima; Planimetria catastale dei locali riconosciuti con la scheda n. 232, registrata il 10.07.1981 (p.lla 1285 sub 9, oggi cassata), cui fa rimando il predetto atto per l'identificazione del bene oggetto di negoziazione che, inv (Aggiornamento al 29/07/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3 - Locale commerciale in Piazza Castello: Stralcio di mappa catastale aggiornata al 23.01.2020 con indicata la p.lla 1285 che identifica l'intero Palazzo Gagliardo di Casalpietro; Vecchio stralcio di mappa urbana con segnato, in giallo, il Palazzo Gagliardo di Casalpietro ed in rosa e con la lettera "B" la chiesa diruta cui fa rimando più volte l'atto di compravendita in notaio Epifanio Messina del 1981 accluso in allegato n. 2; Planimetria catastale dei locali adibiti a vendita-lab (Aggiornamento al 29/07/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4 - Locale commerciale in Piazza Castello: Stralcio del Piano Regolatore Generale di Polizzi Generosa con indicato, dal n. 58, il Palazzo Gagliardo di Casalpietro; Stralcio delle Norma di Attuazione del P.R.G.; Copia della Concessione Edilizia n. 30/1993 relativa al cambio di destinazione d'uso da gruppo "A" a gruppo "C", con la relazione tecnica ed i grafici approvati dal Comune; Copia della certificazione di agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Polizzi Generosa del 07.07. (Aggiornamento al 29/07/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 5 - Locale commerciale in Piazza Castello: Fotografie (Aggiornamento al 29/07/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 6 - Appartamento, p.lla 1285 sub 30: Estratto del mappale Urbano con indicato il fabbricato ove ricade l'appartamento; Docfa depositato in catasto su disposizione del G.E. con relativo Elaborato Planimetrico, Planimetria e ricevuta di avvenuta denuncia di variazione; Visura storica catastale; Pianta dello stato di fatto; Tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona centrale di Polizzi Generosa.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 7 - Appartamento, p.lla 1285 sub 30: Stralcio del Piano Regolatore Generale di Polizzi Generosa con indicato, dal n. 58, il Palazzo Gagliardo di Casalpietro; Stralcio

delle norme di attuazione del P.R.G.; Copia dell'atto di compravendita in notaio Salvatore Puglisi del 10.08.2006, rep. 48611.

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 8 - Appartamento, p.lla 1285 sub 30: Fotografie.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 9 - Appartamento sito al Piano Terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 31, ex sub 7. Estratto del mappale Urbano con indicato il fabbricato ove ricade l'appartamento; Docfa depositato in catasto su disposizione del G.E. con relativo Elaborato Planimetrico, Planimetria e ricevuta di avvenuta denuncia di variazione; Visura storica catastale; Pianta dello stato di fatto; Tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona centrale di Polizzi Generosa. (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 10 - Appartamento sito al Piano Terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 31, ex sub 7. Stralcio del Piano Regolatore Generale di Polizzi Generosa con indicato, dal n. 58, il Palazzo Gagliardo di Casalpietro; Stralcio delle norme di attuazione del P.R.G.; Copia dell'atto di compravendita in notaio Salvatore Puglisi del 10.08.2006, rep. 48611. (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 11 - Appartamento sito al Piano Terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 31, ex sub 7. Fotografie. (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 12 - Unità abitativa al piano interrato, primo e secondo piano, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 6; Magazzino al piano terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 22; Unità abitativa al piano primo e secondo, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 23. Estratto del mappale urbano con indicato il fabbricato ove ricadono le unità immobiliari; Planimetria catastale storica della p.lla 1285 sub 6; Docfa depositato in catasto su disposizione del G.E., planimetria catastale aggiorna (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 13 - Unità abitativa al piano interrato, primo e secondo piano, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 6; Magazzino al piano terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 22; Unità abitativa al piano primo e secondo, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 23. Stralcio del Piano Regolatore Generale di Polizzi Generosa con indicato, dal n. 58, il Palazzo Gagliardo di Casalpietro e Stralcio delle Norma di Attuazione del P.R.G. di Polizzi Generosa; Copia dell'atto di compravendita in not (Aggiornamento al 20/10/2020)
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 14 - Unità abitativa al piano interrato, primo e secondo piano, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 6; Magazzino al piano terra, distinto al M.U. con la p.lla 1285 sub 22; Unità abitativa al piano primo e secondo, distinta al M.U. con la p.lla 1285 sub 23. Fotografie.

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 allegato alla presente (si consulti l'estratto delle norme di attuazione in allegato n. 34.

Prezzo base d'asta: € 45.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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 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. 30, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione 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 (consultate in allegato n. 7), 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 del P.R.G. e delle norme di attuazione in allegato n. 7).

Prezzo base d'asta: € 68.727,89

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., 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 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 (foto n. 36-37). L'area è dotata dei servizi principali: negozi, alimentari, farmacia, etc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 31, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione 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 del P.R.G e delle norme di attuazione in allegato n. 10).

Prezzo base d'asta: € 79.373,63

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°.

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, p.lla 1285 sub 6, si sviluppa al piano seminterrato con una cantina pertinenziale, al piano terra con l'ingresso e la scala comune, al primo piano con un grande appartamento (piano nobile del palazzo) e dei locali al secondo piano o sotto tetto. 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. 6, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le tre unità immobiliari che formano il 4° lotto funzionale della presente relazione di stima fanno 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 (consultare in allegato n. 7), 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 del P.R.G. e delle norme di attuazione in allegato n. 13).

Prezzo base d'asta: € 314.150,09

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

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

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 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 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.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.727,89

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 30, Categoria A2	Superficie	118,51 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, è in buono stato di manutenzione essendo stato interamente ristrutturato nel 2007. Non esiste un condominio costituito e le spese vengono ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari.		
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 punic 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 punic 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 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:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.373,63

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P.T., piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	135,17 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, è in buono stato di conservazione e manutenzione essendo stato interamente ristrutturato nel 2007.		
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</p>		

	<p>frequentato sin dal VI secolo a.C., come documentano i rinvenimenti archeologici tra cui una moneta anepigrafa umerese. 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 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 (foto n. 36-37). 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:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 314.150,09

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Polizzi Generosa (PA) - Via Gagliardo n. 1 P. interrato, terra, 1° e 2°, piano S1, 1 e 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. M.U., Part. 1285, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	501,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, composto dai sub 6 e 23 messi insieme, nonostante faccia parte di un antico palazzo nobiliare risalente al XVII secolo, è in buono stato di manutenzione essendo stato parzialmente ristrutturato nel 1983. E' ovvio, tuttavia, che complementi e rifiniture denunciano l'antichità e la risalenza nel tempo dei beni. Non è costituito alcun condominio e le spese di gestione vengono ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari.		
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 umerese. 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)		

	<p>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, p.lla 1285 sub 6, si sviluppa al piano seminterrato con una cantina pertinenziale, al piano terra con l'ingresso e la scala comune, al primo piano con un grande appartamento (piano nobile del palazzo) e dei locali al secondo piano o sotto tetto. 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:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - PIAZZA CASTELLO 7/A, PIANO TERRA - **PERIZIA GIA' DEPOSITATA**

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1 P.T., PIANO TERRA.

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1
P.T., PIANO TERRA.

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLIZZI GENEROSA (PA) - VIA GAGLIARDO N. 1 P.
INTERRATO, TERRA, 1° E 2°.

Iscrizioni

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

Trascrizioni

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