
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2017 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.249,70	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 26/05/2022, 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 30/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2° (Coord. Geografiche: 37°47'51,49"N 14°12'06,90"E)

DESCRIZIONE

Gangi è un comune della provincia di Palermo che conta circa 7.000 abitanti e sorge a circa 1.011 metri sul livello del mare, nella catena montuosa delle "Madonie".

Le origini del luogo si perdono nel mito; gli storici hanno identificato, sulla base dell'assonanza del nome, Gangi quale erede di Engyon, fondata dai Cretesi condotti da Minosse alla ricerca di Dedalo; l'uccisione di Minosse e la perdita delle navi avrebbero costretto i Cretesi a restare in Sicilia, dove fondarono Eraclea Minoa ed Engyon, qui innalzarono un tempio dedicato alle Dee Madri in seguito depredato dal governatore Verre, come racconta Cicerone nelle Verrine.

850 d.C., i Saraceni conquistano Gangi e vi costruiscono la fortezza di Contrada Regiovanni e la torre cilindrica ai piedi del borgo.

1067, i Normanni liberano Gangi dai Saraceni e la assegnano alla contea di Geraci.

1271, dopo essere passata ai Ventimiglia, signori di Geraci, Gangi con tutta la contea entra a far parte dei possedimenti angioini, dopo la rivoluzione del Vespro del 1282, Gangi torna ai conti Ventimiglia e nel 1296 passa agli Aragonesi.

XVI-XVII sec., Gangi vive un periodo di grande evoluzione sociale e culturale: si amplia notevolmente superando il circuito delle mura e diventando il più popoloso borgo delle alte Madonie; diverse chiese sono trasformate o costruite ex novo determinando nuovi nuclei urbani affermando artisti notevoli come la coppia che va sotto lo pseudonimo di "Zoppo di Gangi", vale a dire Giuseppe Salerno e Gaspare Vazzano.

1758, è fondata l'Accademia degli Industriosi; approdano a Gangi artisti di fama come Filippo Quattrocchi, Gaspare Fumagalli e Pietro Martorana.

Notevoli sono le architetture civili, militari e religiose, nonché le tradizioni legate alle attività agricole e pastorali, non a caso, Gangi, qualche anno fa, è stato eletto il più bel borgo d'Italia.

L'edificio in cui è sito il bene oggetto di stima è ubicato nella parte bassa della città, zona Ovest, nelle vicinanze della Caserma dei Carabinieri, a pochi metri dalla Via Nazionale o SS. 120, e si eleva con sei piani fuori terra; possiede una struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Si affaccia per due lati sulla Via Repubblica (foto n. 3-4 e 26-27); stranamente, infatti, le due strade con le quali confina e che si sviluppano su quote notevolmente diverse una dall'altra, fanno sì che l'appartamento staggito, posto all'ultimo livello, si trovi al 5° piano del prospetto che guarda verso la Via Nazionale ed al secondo piano del prospetto opposto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il fascicolo è dotato di relazione ipo-catastale redatta dalla dott.sa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e di Termini Imerese, che ricostruisce la storia catastale e quella del dominio degli ultimi 20 anni antecedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento e fino al 15.01.2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di Termini Imerese n. 476/2016 in data 26.04.2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (consulta i certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Gangi in allegato n. 1).

CONFINI

L'appartamento, che si trova all'ultimo piano del fabbricato, confina con la Via Repubblica per due lati, con la scala condominiale e con gli adiacenti fabbricati identificati dalle p.lle 163 e 165 di proprietà **** Omissis **** o aventi causa e proprietà **** Omissis **** o venti causa.

CONSISTENZA

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

				e		
Abitazione	75,00 mq	97,85 mq	1,00	97,85 mq	2,27 m	2°
Totale superficie convenzionale:				97,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra indicata in metri 2,27 scaturisce dalla medie delle tre altezze che caratterizzano l'appartamento: 2,28 ed 1,50 alla gronda e 3,05 al colmo. la superficie utile, secondo il rilievo eseguito in loco, ammonta a mq 75,00, mentre quella lorda e comprensiva del vano scala è di mq 97,85.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 164, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 10/03/2014 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 164, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 232,41 Piano 2

La titolare catastale, sig.ra **** Omissis **** corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	164	5		A2	2	4,5 vani	103 mq	232,41 €	2		

Corrispondenza catastale

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

Le indicazioni catastali rese in atto di pignoramento sono corrette ed individuano compiutamente l'immobile. La planimetria catastale, a seguito di sopralluogo, corrisponde allo stato di fatto, ovvero non vi sono modifiche interne degne di nota.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione è necessario fare.

PATTI

Nel titolo di proprietà in capo alla debitrice, copia in allegato n. 1, è così scritto:

"La parte acquirente dichiara di essere stata edotta, dalla parte venditrice, degli oneri che quest'ultima ha assunto nei confronti del Comune di Gangi con la concessione sopra citata e non ancora soddisfatti alla data odierna e la parte acquirente si impegna a subentrare in tutto alla parte venditrice nell'assunzione di detti oneri. La parte venditrice, in ogni caso, rimarrà comunque solidalmente responsabile con la parte acquirente per i suddetti oneri". Non si comprende a cosa è riferita la superiore locuzione atteso che tutti gli oneri: oblazione, oneri di urbanizzazione, diritti, etc. sono stati regolarmente versati al Comune di Gangi, come è dato evincersi leggendo la Concessione in Sanatoria acclusa in allegato n. 3.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è ubicato ai piedi della collina ove sorge la città di Gangi (foto n. 1-2), lungo la Via Repubblica (foto n. 3-4), a circa 856 metri sul livello del mare; lo si raggiunge immettendosi nella S.S. 120, tratto urbano, per poi imboccare la Via Repubblica, subito dopo l'Hotel Miramonti procedendo verso l'abitato. E' posto al secondo piano al quale si perviene, rispetto all'ingresso contrassegnato dal civico n. 40 (lato monte, foto n. 4), salendo le scale comuni fino all'ultima rampa (foto n. 5). Si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 6) che disimpegna tutte le stanze, in particolare: la cucina (foto n. 8-13), il w.c. bagno (foto n. 17-19) e la cameretta (foto n. 20-22) che si affacciano tutte sulla Via Repubblica lato monte (foto n. 4); il soggiorno (foto n. 14-16) e la camera matrimoniale (foto n. 23-25) che, invece, sono prospicienti la Via Repubblica lato valle (foto n. 26-27). L'appartamento non ha balconi, ma solo finestre, è sito all'ultimo piano, cioè nel sotto tetto, e possiede altezze non adeguate alle norme igienico-sanitarie (Decreto ministeriale 05.07.1975), dunque non può essere destinato ad uso abitativo. In altre parole, sulla via Repubblica, lato monte, le altezze sono di metri 1,50; al centro (colmo), in corrispondenza del corridoio, sono di metri 3,05; sul fronte di Via Repubblica, lato valle, sono di metri 2,28. La media realizza una altezza di metri 2,27, notevolmente inferiore ai 2,70 metri contemplati dalla legge che, per giurisprudenza consolidata, non è derogabile.

L'appartamento ha una superficie catastale di mq 103,00 ed il suo stato conservativo è decisamente scadente a

motivo delle diffusissime di colonie di muffa verde-nerastra che si sono annidate su quasi tutto il tetto e la cui origine è, sicuramente, da condensa. Il lettore, osservando le foto accluse in allegato n. 4, avrà un quadro ampiamente esaustivo della situazione rinvenuta durante l'accesso compiuto dall'esperto stimatore.

Con attinenza alle rifiniture rileva: i pavimenti sono in ceramica in diverso colore, disegno e foggia; gli intonaci sono al civile con ultima mano di pittura; le porte sono in legno tamburato in essenza mogano; il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle; l'impianto elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia e funzionanti, come pure quello citofonico.

Circa l'impianto di riscaldamento è solo predisposto, mancano, infatti, caldaia e radiatori.

Le condizioni generali indicano, soprattutto per motivi igienico-sanitari, che esso non può essere abitato.

PARTI COMUNI

L'appartamento è in condominio ed è sito al 5° piano di un edificio con sei elevazioni fuori terra. Le parti comuni sono quelle sancite dall'art. 1117 del C.C.. L'esperto stimatore segnala che fa parte del bene in parola, pro-quota, il locale idrico ed autoclave che si trova ubicato al Piano Terra, alla fine dell'androne di ingresso posto al civico n. 12 della Via Repubblica, lato valle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione versata in atti non emergono servitù, censo, livello od usi civici in danno all'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è sito lungo la Via Repubblica, con la quale confina per due lati, in una zona molto acclive, tanto che sulla Via Repubblica, lato monte, vi sono tre soli piani fuori terra, mentre sulla medesima strada, ma lato valle, ve ne sono ben sei. I prospetti del fabbricato sono rivolti ad Est e ad Ovest ed è questa l'esposizione prevalente.

Lo stabile fu elevato con una struttura in c.a. fatta da travi o plinti in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero-cemento che, nell'insieme, formano una intelaiatura a maglie chiuse sia in senso orizzontale che verticale. La copertura è a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Non c'è ascensore e la scala è realizzata con solette rampanti in c.a. e rivestimento in marmo granito nei toni del grigio. Gli infissi esterni sono costituiti da un doppio serramento: sportelli vetrati in alluminio anodizzato dorato, all'interno; tapparelle in pvc, lato esterno, ma solo per le finestre del soggiorno e della camera matrimoniale. Gli intonaci esterni sono tipo "Li Vigni", mentre il portoncino di ingresso, civico n. 40, è in legno massello. Non vi sono posti auto condominiali, nè singoli, cioè legati all'appartamento.

Il locale di riserva idrica che contiene pure l'autoclave è accessibile dalla Via Repubblica, lato valle, al civico n. 12 ed è comune a tutti i condomini.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è in uso all'esecutata, **** Omissis ****, che vi abita con il figliolo e qui ha la residenza anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1966 al 10/03/2014	**** Omissis ****	donazione del terreno su cui costruiranno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangelo Sammarco	26/07/1966	16198	4799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	08/09/1966	28058	23426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2014 al 30/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Maddalena Brucato	10/03/2014	46716	15630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Palermo	12/03/2014	11207	9405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 12/03/2014
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 871
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Maria Maddalena Brucato
Data: 10/03/2014
N° repertorio: 46718
N° raccolta: 15631

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 05/12/2017
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 37399
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Il fabbricato in cui è sito l'appartamento pignorato ricade in zona "B1" - Area Urbana Consolidata - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gangi. Comprende la parte del centro urbano che non può essere identificata come zona "A", ma i cui caratteri sono storicizzati. Poiché in essa, la quasi totalità delle aree sono edificate, possono eseguirsi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazioni, risanamenti e demolizioni con ricostruzione. La zona, inoltre, è sottoposta al vincolo paesaggistico ed ogni variazione all'aspetto estetico, nonché ogni intervento che incide pesantemente sull'involucro e sulla struttura degli edifici

o tendente alla trasformazione del territorio deve essere sottoposto al vaglio della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Per ulteriori informazioni si consulti l'allegato n. 3 ove sono acclusi l'estratto della tavola di PRG con l'estratto delle Norme di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla lettura della relazione notarile viene fuori che è stata rilasciata, dal Comune di Gangi, in data 05.03.2014, rep. 446/1986, Concessione Edilizia in sanatoria ai sig.ri **** Omissis **** per la sopraelevazione del quinto piano rispetto alla Via Repubblica, lato valle, terza elevazione rispetto alla Via Repubblica, lato monte.

L'esperto stimatore ha compiuto un accesso agli atti ed è emerso che ad oggi non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità e che i grafici di rilievo uniti al titolo che regolarizza l'abuso sono conformi allo stato di fatto, ma soprattutto che in questi anni trascorsi nessuna variazione è stata apportata.

Nondimeno, rileva quanto segue:

Il Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 29.10.1992, prot. 16179, al sig. **** Omissis **** (uno dei danti causa di **** Omissis ****) contempera alcune prescrizioni:

- 1) Dovranno essere dismessi gli attuali infissi ad avvolgibili, estranei ai luoghi, ed essere sostituiti con infissi a scuri o persiane di colore marrone o verde scuro;
- 2) Le ringhiere dei balconi dovranno tinteggiarsi di colore antracite;
- 3) qualora sulle coperture fossero poste tegole diverse dai coppi siciliani tradizionali dovranno dismettersi e sostituirsi con questi ultimi.

Si invita la Ditta ad adeguare l'intero fabbricato, per quanto attiene le finiture esterne, a quanto prescritto per la parte abusivamente realizzata. Su tale adeguamento si fa presente che la scrivente fa riserva di applicare l'art. 14 della L. 1497/1939.

Con nota prot. 14231 del 09.08.2013 è stata trasmessa, dai sig.ri **** Omissis ****, al Comune di Gangi, la perizia giurata a firma del Geom. **** Omissis ****, iscritto al **** Omissis **** del Collegio dei Geometri di Palermo, con la quale, il detto professionista, assevera "che la ditta ha ottemperato alle prescrizioni del parere della Soprintendenza di cui sopra" (Nulla osta del 29.10.1992, prot. 26179, BB.NN. 27441).

Onor del vero, il parere della Soprintendenza, con riferimento agli "infissi avvolgibili" esterni del 5° piano non è stato ottemperato poiché le tapparelle sono ancora in sito e ben visibili nelle foto accluse in allegato n. 4. Conseguisce la mendacità della perizia sul punto.

Dalla lettura della planimetria catastale e dalle misure prese in sito, risulta che l'appartamento, ricavato in un sotto tetto con due falde inclinate nelle direzioni delle due strade pubbliche, ha le seguenti tre altezze: mt. 1,50 netti con riferimento alla Via Repubblica lato monte; mt. 2,28 con attinenza alla Via Repubblica lato Valle; mt. 3,05 al colmo, cioè nella zona centrale (corridoio). La media delle tre altezze fornisce la misura finale di mt. 2,27.

L'Ufficio preposto ad esprimere il parere sanitario (ASP di Palermo - Dipartimento Provinciale U.O.T. di Prevenzione di Petralia Sottana), in data 12.08.2013, ha rilasciato il proprio nulla osta sanitario in deroga al D.M. 15 luglio 1975, cioè una norma di carattere regolamentare che costituisce diretta attuazione degli articoli 218, 344 e 345 del testo unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934 n. 1265, la quale prevede che l'altezza utile interna di una abitazione debba essere di mt. 2,70 per gli ambienti di soggiorno e di mt. 2,40 per w.c. bagni, corridoio, disimpegno. Il Cons. di Stato n. 2620 del 03.05.2011 ha stabilito la inderogabilità della norma, cosiddetta primaria, rispetto alla possibile deroga dei regolamenti locali.

Ne consegue, sebbene non è mai stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, che l'appartamento oggetto di stima non possiede le prerogative igienico-sanitarie per essere considerato abitabile.

A questo aspetto si aggiunge quello legato alla muffa verde-nerastra diffusamente presente sui tetti di quasi tutte le stanze, in particolare su quello della cucina e del w.c. bagno e camere da letto che lo rendono, dal punto di vista della salubrità, non utilizzabile (si osservino le foto n. dalla n. 8 alla n. 25 in allegato n. 4).

Alla stima, pertanto, andranno sottratti i costi di dismissione delle serrande e di collocazione di persiane in tutti

gli infissi esterni (invero solo soggiorno e camera matrimoniale) che ammontano, di massima, ad € 3.000,00, oltre IVA; nonché quelli di bonifica dalla muffa in tutto l'appartamento per altri € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici uniti alla Concessione in Sanatoria, pratica n. 446/1986, rilasciata dal Comune di Gangi in data 05.03.2014 e consultabile in allegato n. 3. Il certificato APE è unito all'atto di compravendita accluso in allegato n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato ove ricade l'appartamento pignorato è plurifamiliare e dunque è in condominio che, tuttavia, non risulta legalmente costituito. Le spese vengono divise bonariamente tra tutti, non vi sono rate insolute, nè lavori avviati che hanno determinato spese rilevanti a carico di ciascun proprietario. Le parti comuni sono quelle sancite dall'art. 1117 del Codice Civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un solo bene, dunque non vi sono criteri o motivi da spiegare nella formazione del lotto unico per la vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2°

Gangi è un comune della provincia di Palermo che conta circa 7.000 abitanti e sorge a circa 1.011 metri sul livello del mare, nella catena montuosa delle "Madonie". Le origini del luogo si perdono nel mito; gli storici hanno identificato, sulla base dell'assonanza del nome, Gangi quale erede di Engyon, fondata dai Cretesi condotti da Minosse alla ricerca di Dedalo; l'uccisione di Minosse e la perdita delle navi avrebbero costretto i Cretesi a restare in Sicilia, dove fondarono Eraclea Minoa ed Engyon, qui innalzarono un tempio dedicato alle Dee Madri in seguito depredato dal governatore Verre, come racconta Cicerone nelle Verrine. 850 d.C., i Saraceni conquistano Gangi e vi costruiscono la fortezza di Contrada Regiovanni e la torre cilindrica ai piedi del borgo. 1067, i Normanni liberano Gangi dai Saraceni e la assegnano alla contea di Geraci. 1271, dopo essere passata ai Ventimiglia, signori di Geraci, Gangi con tutta la contea entra a far parte dei possedimenti angioini, dopo la rivoluzione del Vespro del 1282, Gangi torna ai conti Ventimiglia e nel 1296 passa agli Aragonesi. XVI-XVII sec., Gangi vive un periodo di grande evoluzione sociale e culturale: si amplia notevolmente superando il circuito delle mura e diventando il più popoloso borgo delle alte Madonie; diverse chiese sono trasformate o costruite ex novo determinando nuovi nuclei urbani affermando artisti notevoli come la coppia che va sotto lo pseudonimo di "Zoppo di Gangi", vale a dire Giuseppe Salerno e Gaspare Vazzano. 1758, è fondata l'Accademia degli Industriosi; approdano a Gangi artisti di fama come Filippo Quattrocchi, Gaspare Fumagalli e Pietro Martorana. Notevoli sono le architetture civili, militari e religiose, nonché le tradizioni legate alle attività agricole e pastorali, non a caso, Gangi, qualche anno fa, è stato eletto il più bel borgo d'Italia. L'edificio in cui è sito il bene oggetto di stima è ubicato nella parte bassa della città, zona Ovest, nelle vicinanze della Caserma dei Carabinieri, a pochi metri dalla Via Nazionale o SS. 120, e si eleva con sei piani fuori terra; possiede una struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Si affaccia per due lati sulla Via Repubblica (foto n. 3-4 e 26-27); stranamente, infatti, le due strade con le quali confina e che si sviluppano su quote notevolmente diverse una dall'altra, fanno sì che l'appartamento staggito, posto all'ultimo livello, si trovi al 5° piano del prospetto che guarda verso la Via Nazionale ed al secondo piano del prospetto opposto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 164, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 50.882,00

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico. 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. La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali "Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano e GANGI non ne è indenne. Il C.T.U., per la stima, applica il valore di € 520/mq pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, più esattamente dall'O.M.I., per le abitazioni civili in zona di sviluppo del centro storico (si veda la tavola acclusa in allegato n. 2). L'osservatorio, 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, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); A destinazione commerciale (negozi); A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati); A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, con lo scopo 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). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è ritenuta applicabile al caso di specie. L'Agenzia, inoltre, ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che 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 e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare.

Sono stati siglati relazioni di partenariato 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.

Sono stati firmati, oltre a ciò, accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2°	97,85 mq	520,00 €/mq	€ 50.882,00	100,00%	€ 50.882,00
				Valore di stima:	€ 50.882,00

Valore di stima: € 50.882,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, come indicato dal G.E. nel mandato conferito all'esperto stimatore	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica legati alla ottemperanza di una delle prescrizioni imposte dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. nel Nulla Osta	3000,00	€
Altro, bonifica della muffa sui tetti e su alcune pareti dell'immobile.	3000,00	€

Valore finale di stima: € 37.249,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 06/07/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato N. 1: Verbale di sopralluogo; Certificati anagrafici; Titolo di proprietà in capo all'esecutata con allegato l'APE.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2: Estratto di mappa catastale del fg. 23 di Gangi con indicata la posizione del bene pignorato; Planimetria catastale dell'immobile; Visura storica catastale; Tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate (OMI).
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Estratto del P.R.G. del Comune di Gangi con l'estratto delle Norme di Attuazione vigenti; Copia conforma della Concessione in Sanatoria, pratica n. 446/1986, rilasciata il 05.03.2014; Copia conforme della Perizia Giurata a firma del Geom. Lucio Notaro circa l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo; Copia conforme del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo rilasciato il 29.10.1992, prot. 16179, BB.NN. 27441; Copia confo
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 4: Fotografie.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2°

Gangi è un comune della provincia di Palermo che conta circa 7.000 abitanti e sorge a circa 1.011 metri sul livello del mare, nella catena montuosa delle "Madonie". Le origini del luogo si perdono nel mito; gli storici hanno identificato, sulla base dell'assonanza del nome, Gangi quale erede di Engyon, fondata dai Cretesi condotti da Minosse alla ricerca di Dedalo; l'uccisione di Minosse e la perdita delle navi avrebbero costretto i Cretesi a restare in Sicilia, dove fondarono Eraclea Minoa ed Engyon, qui innalzarono un tempio dedicato alle Dee Madri in seguito depredato dal governatore Verre, come racconta Cicerone nelle Verrine. 850 d.C., i Saraceni conquistano Gangi e vi costruiscono la fortezza di Contrada Regiovanni e la torre cilindrica ai piedi del borgo. 1067, i Normanni liberano Gangi dai Saraceni e la assegnano alla contea di Geraci. 1271, dopo essere passata ai Ventimiglia, signori di Geraci, Gangi con tutta la contea entra a far parte dei possedimenti angioini, dopo la rivoluzione del Vespro del 1282, Gangi torna ai conti Ventimiglia e nel 1296 passa agli Aragonesi. XVI-XVII sec., Gangi vive un periodo di grande evoluzione sociale e culturale: si amplia notevolmente superando il circuito delle mura e diventando il più popoloso borgo delle alte Madonie; diverse chiese sono trasformate o costruite ex novo determinando nuovi nuclei urbani affermando artisti notevoli come la coppia che va sotto lo pseudonimo di "Zoppo di Gangi", vale a dire Giuseppe Salerno e Gaspare Vazzano. 1758, è fondata l'Accademia degli Industriosi; approdano a Gangi artisti di fama come Filippo Quattrocchi, Gaspare Fumagalli e Pietro Martorana. Notevoli sono le architetture civili, militari e religiose, nonché le tradizioni legate alle attività agricole e pastorali, non a caso, Gangi, qualche anno fa, è stato eletto il più bel borgo d'Italia. L'edificio in cui è sito il bene oggetto di stima è ubicato nella parte bassa della città, zona Ovest, nelle vicinanze della Caserma dei Carabinieri, a pochi metri dalla Via Nazionale o SS. 120, e si eleva con sei piani fuori terra; possiede una struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Si affaccia per due lati sulla Via Repubblica (foto n. 3-4 e 26-27); stranamente, infatti, le due strade con le quali confina e che si sviluppano su quote notevolmente diverse una dall'altra, fanno sì che l'appartamento staggito, posto all'ultimo livello, si trovi al 5° piano del prospetto che guarda verso la Via Nazionale ed al secondo piano del prospetto opposto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 164, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'appartamento pignorato ricade in zona "B1" - Area Urbana Consolidata - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gangi. Comprende la parte del centro urbano che non può essere identificata come zona "A", ma i cui caratteri sono storicizzati. Poiché in essa, la quasi totalità delle aree sono edificate, possono eseguirsi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazioni, risanamenti e demolizioni con ricostruzione. La zona, inoltre, è sottoposta al vincolo paesaggistico ed ogni variazione all'aspetto estetico, nonché ogni intervento che incide pesantemente sull'involucro e sulla struttura degli edifici o tendente alla trasformazione del territorio deve essere sottoposto al vaglio della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Per ulteriori informazioni si consulti l'allegato n. 3 ove sono acclusi l'estratto della tavola di PRG con l'estratto delle Norme di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 37.249,70

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.249,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gangi (PA) - Via Repubblica n. 40, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 164, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	97,85 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento è ubicato ai piedi della collina ove sorge la città di Gangi (foto n. 1-2), lungo la Via Repubblica (foto n. 3-4), a circa 856 metri sul livello del mare; lo si raggiunge immettendosi nella S.S. 120, tratto urbano, per poi imboccare la Via Repubblica, subito dopo l'Hotel Miramonti procedendo verso l'abitato. E' posto al secondo piano al quale si perviene, rispetto all'ingresso contrassegnato dal civico n. 40 (lato monte, foto n. 4), salendo le scale comuni fino all'ultima rampa (foto n. 5). Si compone di un ingresso-corridoio (foto n. 6) che disimpegna tutte le stanze, in particolare: la cucina (foto n. 8-13), il w.c. bagno (foto n. 17-19) e la cameretta (foto n. 20-22) che si affacciano tutte sulla Via Repubblica lato monte (foto n. 4); il soggiorno (foto n. 14-16) e la camera matrimoniale (foto n. 23-25) che, invece, sono prospicienti la Via Repubblica lato valle (foto n. 26-27). L'appartamento non ha balconi, ma solo finestre, è sito all'ultimo piano, cioè nel sotto tetto, e possiede altezze non adeguate alle norme igienico-sanitarie (Decreto ministeriale 05.07.1975), dunque non può essere destinato ad uso abitativo. In altre parole, sulla via Repubblica, lato monte, le altezze sono di metri 1,50; al centro (colmo), in corrispondenza del corridoio, sono di metri 3,05; sul fronte di Via Repubblica, lato valle, sono di metri 2,28. La media realizza una altezza di metri 2,27, notevolmente inferiore ai 2,70 metri contemplati dalla legge che, per giurisprudenza consolidata, non è derogabile. L'appartamento ha una superficie catastale di mq 103,00 ed il suo stato conservativo è decisamente scadente a motivo delle diffusissime di colonie di muffa verde-nerastra che si sono annidate su quasi tutto il tetto e la cui origine è, sicuramente, da condensa. Il lettore, osservando le foto accluse in allegato n. 4, avrà un quadro ampiamente esaustivo della situazione rinvenuta durante l'accesso compiuto dall'esperto stimatore. Con attinenza alle rifiniture rileva: i pavimenti sono in ceramica in diverso colore, disegno e foggia; gli intonaci sono al civile con ultima mano di pittura; le porte sono in legno tamburato in essenza mogano; il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle; l'impianto elettrico, idrico e fognario sono sotto traccia e funzionanti, come pure quello citofonico. Circa l'impianto di riscaldamento è solo predisposto, mancano, infatti, caldaia e radiatori. Le condizioni generali indicano, soprattutto per motivi igienico-sanitari, che esso non può essere abitato.</p>		
Descrizione:	<p>Gangi è un comune della provincia di Palermo che conta circa 7.000 abitanti e sorge a circa 1.011 metri sul livello del mare, nella catena montuosa delle "Madonie". Le origini del luogo si perdono nel mito; gli storici hanno identificato, sulla base dell'assonanza del nome, Gangi quale erede di Engyon, fondata dai Cretesi condotti da Minosse alla ricerca di Dedalo; l'uccisione di Minosse e la perdita delle navi avrebbero costretto i Cretesi a restare in Sicilia, dove fondarono Eraclea Minoa ed Engyon, qui innalzarono un tempio dedicato alle Dee Madri in seguito depredata dal governatore Verre, come racconta Cicerone nelle Verrine. 850 d.C., i Saraceni conquistano Gangi e vi costruiscono la fortezza di Contrada Regiovanni e la torre cilindrica ai piedi del borgo. 1067, i Normanni liberano Gangi dai Saraceni e la assegnano alla contea di Geraci. 1271, dopo essere passata ai Ventimiglia, signori di Geraci, Gangi con tutta la contea entra a far parte dei possedimenti angioini, dopo la rivoluzione del Vespro del 1282, Gangi torna ai conti Ventimiglia e nel 1296 passa agli Aragonesi. XVI-XVII sec., Gangi vive un periodo di grande evoluzione sociale e culturale: si amplia notevolmente superando il circuito delle mura e diventando il più popoloso borgo delle alte Madonie; diverse chiese sono trasformate o costruite ex novo determinando nuovi nuclei urbani affermando artisti notevoli come la coppia che va sotto lo pseudonimo di "Zoppo di Gangi", vale a dire Giuseppe Salerno e Gaspare Vazzano. 1758, è fondata l'Accademia degli Industriosi; approdano a Gangi artisti di fama come Filippo Quattrocchi, Gaspare Fumagalli e Pietro Martorana. Notevoli sono le architetture civili, militari e religiose, nonché le tradizioni legate alle attività agricole e pastorali, non a caso, Gangi, qualche anno fa, è stato eletto il più bel borgo d'Italia. L'edificio in cui è sito il bene oggetto di stima è ubicato nella parte bassa della città, zona Ovest, nelle vicinanze della Caserma dei Carabinieri, a pochi metri dalla Via Nazionale o SS. 120, e si eleva con sei piani fuori terra; possiede una struttura portante in c.a. e copertura a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Si affaccia per due lati sulla Via Repubblica (foto n. 3-4 e 26-27); stranamente, infatti, le due strade con le quali confina e che si sviluppano su quote notevolmente diverse una dall'altra, fanno sì che l'appartamento staggito, posto all'ultimo livello, si trovi al 5° piano del prospetto che guarda verso la Via Nazionale ed al secondo piano del prospetto</p>		

	opposto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento è in uso all'esecutata, **** Omissis ****, che vi abita con il figliolo e qui ha la residenza anagrafica.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 12/03/2014
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 871
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Maria Maddalena Brucato
Data: 10/03/2014
N° repertorio: 46718
N° raccolta: 15631

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 05/12/2017
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 37399
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura