

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**Dott.ssa Claudia Camilleri**

Procedura esecutiva n. 92/11 R.Es.  
Promossa Banco di Credito Cooperativo "Mutuo Soccorso" Gangi Società Cooperativa  
contro

**C.T.U. Incaricato:**  
Arch. Francesco Pusateri

**RELAZIONE PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

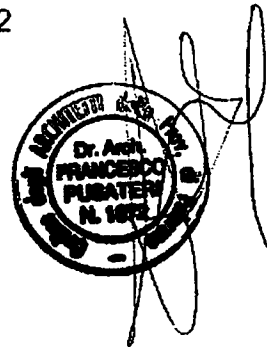
Conferimento incarico: 08/03/2012

Data del termine originario: 13/05/2012

Udienza del 28/06/2012

Richiesta proroga del 08/05/2012

Concessione proroga 15/05/2012



**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**DOT.SSA CLAUDIA CAMILLERI**

Procedura esecutiva n. 92/2011 R.Es.  
Promossa da Banca di Credito Cooperativo "Mutuo Soccorso" Gangi Società-  
Cooperativa  
contro

**C.T.U. Incaricato:**  
Arch. Francesco Pusateri

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

- **Conferimento incarico: 08/03/2012**
- **Data del termine originario: 13/05/2012**
- **Udienza del 28/06/2012**
- **Richiesta proroga del 08/05/2012**
- **Concessione proroga 15/05/2012**

**Introduzione:**

Con provvedimento del 28/02/2012 l'Il.mo Sig. Giudice Dott.ssa Claudia Camilleri, ha nominato Me sottoscritto Arch. Francesco Pusateri iscritto all'Ord. degli Architetti della prov. di Palermo al n. 1872, Consulente Tecnico D'ufficio affinché proceda alla stima del valore attuale dei beni pignorati, nonché all'esatta individuazione catastale dei beni medesimi, accertando la corrispondenza con i dati di cui in atti di pignoramento, allo scopo di procedere alla valutazione e agli accertamenti di cui in premessa: il sottoscritto prestava il giuramento di rito in data 08/03/2012.

**Sopralluogo e verbale:**

Al fine di dare esecuzione al mandato conferito, il sottoscritto C.T.U. con lettere raccomandate del 15/03/2012 convocava: la Sig.ra \_\_\_\_\_ n.q. di Amministratore Unico e legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ nonchè i sigg.ri: Prisinzano Santo, Pizzo Salvatore, e Quattrocchi Maria Nunzia (esecutati), e la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "MUTUO SOCCORSO" GANGI - SOCIETA' COOPERATIVA; per effettuare sopralluogo il giorno **27/03/2012 alle ore 9.30**, come concordato con raccomandata A.R. e come si evince da 1° verbale di sopralluogo allegato. A quella data, e nel luogo stabilito nella convocazione del C.T.U. si sono presentati

i Sigg.ri \_\_\_\_\_, e da lì il Sottoscritto si è recato sui luoghi interessati dalla perizia in oggetto per espletare il mandato conferitogli. Il primo sopralluogo ha interessato i seguenti cespiti: 1) immobile sito in via Papa Giovanni Paolo II° civ. n.4 ex c/da Canneto Comune di Ganci; 2) immobili siti in c/da Piano Ospedale confinante con strada provinciale Sotto-Ganci Calascibetta; 3) immobili in C/da S. Venera territorio Sperlinga prov. di Enna- Il secondo sopralluogo si è svolto alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ n.q. di esecutato, il giorno **13/maggio/2012**, così come da verbale allegato. I cespiti interessati sono: 4) Immobili in via Nazionale civ. 76, e locale deposito sito in via Veneto civ. n.c.; 5) Locale autorimessa in via Papa Giovanni Paolo II°-

**PREMESSA-**

***Il C.T.U. al fine di rendere più immediata la lettura della seguente relazione Peritale, ritiene di procedere nella descrizione dei singoli beni, seguendo il medesimo ordine della nota di trascrizione del 06/06/2011 (SEZIONE B - )***

**Quesiti richiesti dal Giudice e risposte del C.T.U**

***1) Verifichi, prima d'ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il Giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva gli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.***

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del c.p.c; consta delle seguenti note di trascrizione: 21/07/2009 nn. 57283/12481; 27/07/2009 nn.7379/983; 03/06/2011 nn. 4753/3727; 06/06/2011 nn.28317/20338; che ricostruiscono la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Alla data odierna gli estremi trascritti nell'atto di pignoramento risultano variati nella numerazione particellare. Sono oggetto di pignoramento tutti gli immobili registrati nella certificazione notarile a cui si rimanda: Pur con qualche inesattezza di cui sopra, le indicazioni, nonché le ricerche effettuate, hanno permesso l'individuazione dei singoli beni.

**2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

## **DESCRIZIONE BENI PIGNORATI GENERALITA':**

### **Unità negoziale n. 1 GANGI**

#### **Immobile n. 1**

Appartamento **cat. A2** Abitazione di tipo civile, sito a Gangi (PA) in via Papa Giovanni Paolo II° civico n. 4, ex C/da Canneto individuato in catasto al **fg.27 part. 710 sub. 17-18**; (visure catastali allegate). Esso fa parte di un fabbricato ad uso civile abitazione sito su lotto di piano E, zona **C** di Espansione Residenziale, costituito da piano terra, 1° e 2°, piano sottotetto destinato a locali di sgombero, e piano interrato dove vi sono autorimesse e magazzini. La fabbrica è orientata in direzione N-E- S-E con ingresso dalla via Papa G. P. II°, e costituisce un insieme urbanistico-edilizio definito. (foto allegate). La struttura è in c.a. con copertura a due falde rivestite da coppi siciliani: lo stato generale, si trova in buone condizioni di manutenzione, tranne alcune mensole di balconi in cls faccia-vista, che presentano delle lesioni perimetrali, dovute a fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo. Gli infissi esterni sono con tipologia a persiana, in alluminio preverniciato colore marrone scuro, la scala condominiale a due rampe e pianerottoli è realizzata in granito grigio, non è presente corpo ascensore. L'edificio di forma rettangolare, ha un'area esterna condominiale realizzata con piastrelle 30\*30 antridrucciolo in ceramica, con scala di accesso dalla via principale sopraelevata, realizzata con muretti in c.a. facciavista e pedate in botticino, la finitura esterna è realizzata con idropittura, in buono stato di conservazione. Per la realizzazione si è richiesta concessione edilizia 18/96 del 09/01/1997 allegate. L'appartamento oggetto di pignoramento confina con proprietà Centineo-Balsamello e area libera condominiale, ubicato al secondo piano lato six del corpo scala edificio, è costituito da: Soggiorno, tre ambienti notte, wc-bagno, e ripostiglio. (foto allegate). La superficie commerciale è di mq. 82,55. Tutti gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed areati, sia da balconi che da finestre, l'altezza interna è pari a m. 2.75. I materiali impiegati sono il legno per il parquet, la ceramica 20\*20 con fasce di mosaico prestampato, pitture alle pareti in ducotone ad effetto spatolato, e tetto in ducotone chiaro. Gli infissi sono in PVC con doppi vetri, le porte in legno tamburato. L'immobile è dotato dei seguenti impianti; riscaldamento autonomo, condizionamento con pompa di calore, elettrico sottotraccia, telefonico, idrico e fognario, questi ultimi collegati alla rete comunale. Allo stato attuale, l'appartamento è collegato attraverso una scala autoportante in legno massello, (vedi foto) con il piano sottotetto dell'edificio, formando un unicum tipologico rappresentato nella planimetria 1/100 elaborata dal C.T.U. a cui si rimanda.

**Immobile n. 2 e 3**

Il Piano sottotetto del civ. 4, risulta registrato al catasto, alla categ. **C2** con destinazione locale di deposito, **F.27 part.IIa 710 sub. 19/20 e F.27 part.IIa 710 sub 21/22** (visure e planimetrie allegate). Lo stato di fatto evidenzia l'accorpamento dei due immobili, tramite variazioni del progetto in concessione, ed è adibito ad uso civile abitazione fruito dai diretti proprietari. Esso è composto da; soggiorno-pranzo ,camera-studio, letto ragazzi, due bagni con doccia, cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio, due terrazzini non visibili prospicienti la Via Papa G. P. II°, e il corpo scala già descritto nell'immobile n.1, (vedi foto) Le finiture interne sono costituite da pittura ducotone-spatolato, pavimenti in monocottura ceramicata per gli ambienti a giorno, e piastrelle di ceramica con tessere di mosaico per i bagni. L'immobile è costituito dai seguenti impianti: Riscaldamento autonomo e split a parete, elettrico sottotraccia, telefonico, idrico e fognario, questi ultimi collegati alla rete comunale. Tutti i vani sono sufficientemente illuminati ed areati, per la presenza di finestre perimetrali, dei due terrazzini, e per i due balconi di testata, realizzati con lastre in marmo bianco e mensole doppio T sagomate. Come si evince dalle planimetrie catastali, nonché da quelle depositate al Comune, l'attuale destinazione d'uso, è in totale difformità con la concessione edilizia, inoltre la presenza dei due balconi di testata, abusivi, pur non stravolgendo la natura del manufatto, e non inficiando la stima in oggetto, hanno comunque modificato il carattere originario dell'intero edificio. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. La tipologia del manufatto, presenta due diverse altezze interne; ai punti dove si attestano le falde della copertura si ha un'altezza minima di m. 1.40, all'intradosso della linea di colmo l'altezza è pari a m. 2.95. La superficie commerciale è di 135.11 mq.

**Immobile n. 4**

Locale ubicato al piano interrato di edificio sito in via Papa G.P.II° civ. 4, registrato al catasto dei fabbricati alla **categ. C6 part.710 f.27 sub 26/27**; adibito ad autorimessa, posizionato di fronte l'arrivo della rampa condominiale in c.a. con pendenza del 19% (foto). Costituito da unico ambiente di forma rettangolare con struttura portante in c.a. con intonaco a tonachina fine, impianto elettrico non a norma, l'illuminazione e l'areazione del locale, è garantita da una finestra a due ante fisse e una a vasistas, in alluminio anodizzato preverniciato e vetri retinati, con barre esterne verticali in ferro. Nella parte destra della porta d'ingresso è stato realizzato un piccolo soppalco profondo m.1.61 per tutta la larghezza del vano, con altezza di m. 1.42. La porta è realizzata in lamiera zincata color grigio ed è del tipo basculante. L'altezza interna del locale è di m. 3.34; la superficie commerciale è pari ad mq. 33.23. Il Box si presenta in buono stato di manutenzione- (foto)-

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobile n. 1-2**

Immobile ubicato lungo la via Cesare Moro ex prov. sotto Gangi-Calascibetta, identificato al catasto fabbricati, nel f. 28 part.lla 312 sub 19 e sub 20, categ. C6: Agli atti di pignoramento, i due sub sono trascritti come lotti separati, così come risulta dalle planimetrie catastali, di fatto si tratta di unico locale adibito ad autorimessa, in quanto non è stato realizzato il muro di spina evidenziato nelle planimetrie catastali; di contro nelle tavole di progetto presentate al comune in data 04/05/1993 i due cespiti rappresentano un unico immobile. Alla luce di quanto evidenziato, sia per comodità di lettura che per dato oggettivo, i due lotti saranno descritti come unico cespite. Esso è parte integrante di un edificio a forma rettangolare, composto da due piani con struttura in c.a. con copertura a due falde e rivestimento con coppi siciliani, intonacato esternamente con tonachina colore chiaro nel complesso in discrete condizioni. La struttura è stata autorizzata con Concessione edilizia 26/81 del 17/06/1981 e successiva concessione in sanatoria 358/86 del 07/12/2004. (allegati). L'immobile oggetto di perizia è di forma rettangolare, adibito ad autorimessa, con accesso dalla strada provinciale (foto). L'interno ad unica navata è caratterizzato da una fila di pilastri, dove si sarebbe dovuto attestare il muro di spina già citato. Nella zona destra di fronte l'ingresso è presente un soppalco chiuso da tramezzi con finestra prospiciente all'interno del manufatto in oggetto, (foto), che faceva parte dell'unità sub 20, ora accorpato al sub. 26; si precisa che nella variazione di accorpamento al sub. 26, la planimetria catastale del sub. 20 non è stata aggiornata, pertanto agli atti risulta ancora inserito il vano soppalco. Tutti i muri perimetrali e i soffitti sono allo stato grezzo, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'impianto elettrico è realizzato con canaletta esterna. L'autorimessa è fornita di due porte esterne scorrevoli in ferro, con sopraluce ritagliato su ogni anta, formato da barre di ferro verticali. L'altezza interna è di m. 5.37. Lo stato di manutenzione generale degli interni risulta scadente.

**Immobile n. 3**

Immobile registrato al C.F: Cat. A/10 f. 28 p.lla 312 sub 26, facente parte del medesimo manufatto edilizio prospiciente la via Cesare Moro ex prov. sotto Gangi-Calascibetta. Esso si trova ubicato al piano ammezzato del suddetto edificio con due prospetti liberi, quello longitudinale lungo la strada laterale, che accede alla zona esterna a valle della provinciale, e quindi verso i magazzini e le autorimesse, il secondo prospetta la stessa area di pertinenza.(vista aerea del sito). La destinazione attuale è ad uso uffici; gli ambienti sono abbastanza ampi e sufficientemente illuminati ed areati, per mezzo di finestrate a persiane esterne in alluminio preverniciato colore scuro e ante scorrevoli interne in PVC colore chiaro, un solo vano posizionato di fronte l'ingresso risulta essere privo di aperture verso l'esterno. Nello specifico si tratta del locale soppalco accennato nella precedente descrizione, che agli atti catastali risulta ancora connesso all'unità sub20, ma di fatto fa corpo unico con l'immobile sub 26. In riferimento al vano specifico, con uso di archivio, esso presenta sul lato six d'ingresso, una finestrate che affaccia all'interno del sub 20, evidenziata in planimetria di rilievo, (locale autorimessa sottostante);

La planimetria interna si sviluppa lungo un percorso laterale di comodo passaggio, dove è posizionato un vano in muratura di forma quadrata che ospita una scala a chiocciola in ferro, che attualmente collega l'attuale piano con un magazzino alla quota terra, di cui ne faremo esplicita descrizione successivamente; tale percorso disimpegna in modo funzionale i singoli uffici. L'ampio locale dispone di un wc con bagno che prende area e luce da una finestra posizionata nella parete a monte del manufatto, che prospetta con il muro d'intercapedine con la strada provinciale. Le finiture interne sono in tonachina chiara liscia, i pavimenti in ceramica grigio maculato, e le porte sono del tipo tamburato a vetri, l'impianto elettrico sottotraccia è a norma. L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale, quello fognario è costituito da serbatoio di accumulo ed impianto di risalita alla rete pubblica lungo la via Cesare Moro. Gli uffici sono forniti d'impianto di riscaldamento e condizionamento estivo, il primo costituito da termosifoni a parete alimentati da caldaia a gas, il secondo con split e pompa di calore. Nel complesso locale si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. (foto)

#### **Immobile n. 4**

Immobile registrato al C.F. Cat. C/2 f. 28 p.lla 312 sub 27, altro cespite dello stesso manufatto, sito via Cesare Moro, con destinazione d'uso a locale di deposito, attualmente utilizzato come magazzino ed autorimessa, ubicato al piano terra sotto-strada. L'interno è allo stato grezzo con travi e muratura a vista, la pavimentazione è in battuto di cemento al grezzo. Si accede tramite infisso in ferro a cinque ante apribili, con sopraluce incorporato per ogni anta. Oltre al portale d'ingresso sono presenti delle finestre lungo il prospetto prospiciente la stradella di accesso dalla strada a monte, realizzate con struttura in ferro ed ante a ribalta con vetro. Al centro della planimetria è collocato un vano in muratura dove si trova alloggiata la parte di scala a chiocciola che collega il piano superiore adibito ad uffici il sub 26, già ampiamente esplicitato; nella zona a monte del locale si trova una parete in muratura che fa da filtro con la rimanente porzione dell'intero vano in oggetto. In prossimità dell'ingresso lato dex è ubicato un piccolo wc con areazione realizzata con tubo in PVC Ø 20, la porta d'ingresso è in legno tamburato fatiscente. (vedi foto e planimetria allegata) L'impianto elettrico non è a norma, manca impianto idrico. Nel complesso si registra assenza di manutenzione ordinaria; L'altezza interna è di m. 2.80.

#### **Immobile n. 5**

Immobile registrato al C.F. Cat. C/6 f. 27 p.lla 710 sub 40/41 ex sub 23/24 soppresse (visure e planimetrie catastali allegate). Esso è ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in via Papa G. P. II° con accesso attraverso rampa in c.a. laterale. (foto) Attualmente il locale è destinato a magazzino e garage, e si trova allo stato grezzo con struttura in c.a. la pavimentazione è in battuto di cls. L'immobile confina con rampa di accesso, corsia di scorrimento, proprietà Balsamello-Centineo e area condominiale. L'interno presenta delle ampie finestre prospicienti la rampa, realizzate in ferro e vetro, la porta d'ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata, e un secondo ingresso laterale, è in alluminio anodizzato e vetri. Esiste un impianto elettrico non a norma, è assente

impianto idrico. L'altezza interna del vano garage è di m. 3.40. (foto). Riguardo la reale consistenza dell'immobile in oggetto il sopralluogo del CTU ha messo in evidenza un vizio di difformità totale, riguardo la corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato di fatto evidenziato nella planimetria di rilievo. Tale vizio si manifesta nella presenza di uno spazio acquisito da parte dei proprietari, che risulta di pertinenza condominiale, nello specifico trattasi della proiezione sotto la rampa di accesso, che serve sia i garage che i locali di deposito. (foto). Infatti da come si evince dalla planimetria catastale allegata e dalle immagini, il locale è circoscritto dalla continuità del muro perimetrale che si doveva attestare sotto la trave inclinata posizionata al di sotto della finestratura trapezoidale, definendo l'unità sub 40-41. (foto)

### **Unità negoziale n. 3 GANGI**

#### **Immobile n. 1**

L'appezzamento di terreno identificato al C.T. al **foglio n.28 P.IIa 312**, è stato interamente destinato per la cubatura dell'edificio , e allo stato dei luoghi fa parte della corte di pertinenza, (vedi foto aerea), già descritto nell'unità negoziale n.2; pertanto il cespite è escluso dalla stima. Si allegano: certif. Destinazione urbanistica, visura catastale, planim. catastale, Concess..Ed. del 17/6/1981 e C. Ed. in Sanatoria del 07/12/2004.

#### **Immobile n. 2**

Terreno Seminativo, identificato al C.T. **foglio 28, part.IIa 314**, di mq. 11.261 classe 2. Esso confina ad Ovest con la SS 120, ad Est con ex prov. sotto-Gangi-Calascibetta, a Nord con Scavuzzo Pietro, e a Sud con Puglisi Cataldo-Attualmente l'area si presenta incolta con qualche fustello allo stato secco, perimetrata in gran parte con recinzione metallica e paletti di cemento. Il terreno risulta essere in declivio, ed è inserito in parte in zona D1.2 in parte in zona F, perdendo di fatto la peculiarità di terreno coltivabile, come si evince dal Cert. Destinazione urbanistica allegato alla perizia. Oltre la particella 312, è stata vincolata una porzione della 314, pari a complessivi mq. 2901 per l'edificazione del manufatto . La superficie complessiva rimanente, oggetto di stima, di fatto risulta pari a mq. 8360. Il cespite oltre ai vincoli a cui è sottoposto risulta essere in condizioni di abbandono generalizzato (foto).

### **Unità negoziale n. 4 GANGI**

#### **Immobile n. 1**

Appartamento di civile abitazione identificato al C.F. al **f. 27 p.IIa 308 sub. 4, categ. A/2** costituito da 10 vani. L'unità immobiliare fa parte di un edificio ubicato tra la Via Nazionale con ingresso al n. c. 76 ex 34, con la via Murata dove prospetta il lato più corto, e la via Veneto sottostante. (l'immagine aerea evidenzia la via Nazionale e la via Papa G.P.II°). L'edificio visto dalla via Nazionale è costituito da piano terra, due elevazioni, ed un piano sottotetto abitabile; dalla via Veneto si sviluppano; il piano terra, cinque elevazioni, più il sottotetto. (foto). La struttura del manufatto è in c.a., i prospetti esterni sono in Lì Vigni colore chiaro e fasce marcapiano colore ocra; gli infissi esterni sono in alluminio colore bronzato, e tapparelle plastificate. La copertura è a due falde,



con manto di protezione in coppi siciliani; nell'insieme il manufatto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, la data di costruzione in relazione al **Certificato di Abitabilità** allegato agli atti, si può attestare tra il 1976/77. L'immobile oggetto di perizia è ubicato all'ultimo piano dello stabile appena citato, ed è raggiungibile solo attraverso corpo scala condominiale, per la mancanza di ascensore. Come da planimetria allegata, la tipologia interna è di forma trapezoidale, la distribuzione è assimilabile a quella tradizionale del periodo, con disimpegno centrale che distribuisce i vari ambienti lungo i due prospetti longitudinali più quello minore di testata, tutti sufficientemente illuminati con finestre ed ambi balconi che perimetrano tutto il manufatto per tre lati. I vari ambienti si presentano alquanto curati, come il lungo disimpegno, il vano studio le camere, il soggiorno pranzo, dove sono presenti materiali di buona fattura, quali il controsoffitto realizzato con pannelli in noce. Le pareti sono rivestite sia con carta da parati sia con pitturazione a tonachina, i pavimenti variano dalla ceramica alle scaglie di marmo. I due servizi sono forniti rispettivamente; uno con vasca, l'altro con comoda doccia. Il vano cucina unico ambiente di forma trapezoidale, insieme al piccolo ripostiglio prospiciente, pur essendo di modeste dimensioni è sufficientemente funzionale rispetto al numero di fruitori presenti allo stato attuale, quali il proprietario è la moglie, fino ad un massimo di quattro persone. L'unità è fornita d'impianti: idrico, fognario, telefonico, elettrico a norma, oltre sistema di riscaldamento autonomo a piastre radianti, alimentato a metano. Le aperture interne sono realizzate con listelli in legno e vetri quadrati. (foto allegate), l'altezza interna è pari a m. 2.90.

#### **Immobilie n. 2**

Registrato al C.F. al f. 27 part.IIa 308 sub 7 categ. A/4. L'unità fa parte del medesimo fabbricato sito in Via Nazionale civ. 76, già descritto al precedente cespite. Essa è ubicata all'ultimo piano sottotetto ed ha una forma trapezoidale; il vano allo stato attuale è destinato ad uso abitazione, pertanto, risulta essere difforme rispetto alla destinazione d'uso di progetto, che è quella di locale deposito. Il sottotetto è composto da zona giorno che occupa più di 1/3 dell'intera superficie, cucina, piccolo wc, due ripostigli, cameretta, e terrazzino che si affaccia sulla via Veneto. Il tetto segue l'andamento della copertura esterna a due falde, ciò evidenzia la differenza di quote interne, infatti all'intradosso del colmo c'è un'altezza di m. 3.40, alla linea di gronda si arriva ad un'altezza minima di m. 1.60 sul prospetto di via Nazionale, dove sono presenti delle finestrate rettangolari che garantiscono aria e luce ai singoli ambienti su citati, ed un'altezza di m. 2.60 lungo la parete prospiciente il terrazzino; pertanto l'altezza media risulta pari a m.2.50. Il manufatto risulta essere autosufficiente in quanto provvisto degli impianti primari e anche di riscaldamento autonomo Le porte interne sono in legno e vetri, pavimenti in ceramica, finiture pareti a tonachina. Anche in questo caso il locale si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con l'utilizzo di materiali di media qualità. (si allegano foto planimetrie catasto e di rilievo).

**Immobile n. 3**

Unità adibita a locale deposito e magazzini, registrata al C.F. al f. 27 p.lla 308 sub. 12 categ. C/2, facente parte dell'insieme abitativo civ. 76, già ambientemente descritto. L'immobile è ubicato al piano terra della Via Veneto angolo via Murata, l'accesso al locale avviene attraverso una portale in ferro a più ante apribili, con sopraluce incorporati; l'interno è formato da unico ambiente con un soppalco ubicato nella zona frontale all'ingresso, che funge da copertura ad un ripostiglio e ad una locale cisterna, al soppalco si arriva attraverso scala mobile in legno. L'involucro si presenta allo stato grezzo, realizzato con muratura di tompagno in blocchi di pomice, e solaio costituito da putrelle e tavelloni in laterizio. Non sono presenti impianti tecnici secondo le normative vigenti. L'altezza totale interna è di m. 4.40, quella del soppalco circa m. 2.00. Nel complesso il cespite si presenta in stato di conservazione e manutenzione scadente: (si allega planimetria di rilievo, foto e visura catasto; la planimetria catastale non risulta acquisita)

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobile n. 1**

Piccolo appezzamento di terreno di forma triangolare irregolare, registrato al catasto al f. 2 part.lla 1, in zona "E - verde agricolo" nella C/da S. Venera a circa 7 km da Gangi. Il terreno confina con il torrente S.Venera a valle, la S.S. 120, ed eredi ; in prossimità c'è un bivio che immette nella strada interpodereale denominata S.Venera, che sale verso dex provenendo da Gangi. Il sito privo di recinzione, è localizzabile per la presenza di un casalingo in muratura a confine. (vedi foto) La qualità del terreno è seminativo, per una superficie di 489,00 mq. circa. Lo stato attuale del cespite risulta incolto e in totale stato di abbandono.

**Immobile n. 2**

Terreno di forma trapezoidale trovato censito al C.T. al f. 2 part.lla 365 (ex 25) seminativo di mq. 36.250,00, sito in C/da S.Venera, tagliato a valle dalla S.S. 120, che ne forma due porzioni, insieme con la part.lla 1, già descritta. (La particella 365 ha origine per variazione tipo mappale del 13/06/2007 n.104130 della particella 25). Esso confina, con torrente S.Venera per tutto lo sviluppo a monte, con la S.S. 120, ed eredi . (si allegano planim. catasto). La particella ricade in zona "E - verde agricolo". Essa allo stato attuale è tagliata in due parti in senso longitudinale da una strada interpodereale carrabile ad uso pubblico, di circa 400,00 ml, per una larghezza complessiva compreso banchinamento e sottocunette di 6 mt circa, che serve le varie proprietà della zona, e da cui attraverso stradella privata con cancello in ferro, si accede agli immobili che sono presenti all'interno del lotto che fanno parte della stessa proprietà, evidenziati nel foglio catastale con la p.lla 366. L'appezzamento di terreno in parte è circoscritto da recinzione metallica con paletti in legno, in gran parte risulta incolto e lasciato allo stato naturale, tranne nella zona limitrofa alle strutture esistenti in prossimità dell'accesso, nel terreno sottostrada, dove ci sono alcuni alberelli di ulivo di nuovo impianto. Nella stessa area nello specifico, quella di pertinenza dei manufatti esistenti, si trovano piantumazioni di alto fusto e piccoli alberi di varie essenze, che comunque non incidono sulla reale rendita

dell'immobile in oggetto. Tutta la C/da e quindi il cespite in oggetto è servito da sottoservizi primari quali luce ed acqua e telefono: (si allegano foto). Si precisa che ai fini della stima, si terrà conto della superficie approssimativa destinata alla strada Interpodarale, pari a circa 2400 mq. che verranno scorporati dalla superficie complessiva del lotto, che è di mq. 33.850,00.

**Immobile n. 3**

Fabbricato registrato al C.F. f. 2 part.IIa 366 (ex 25) sub. 2 Categ. C/2. Esso fa parte di un gruppo di manufatti identificati nella mappa catastale con la particella 366 originata anch'essa dalla p.IIa 25, e inglobata all'interno della particella 365 già ampiamente descritta; si evidenzia altresì all'interno della p.IIa 366, la presenza di un piccolo corpo tecnico con funzione di forno, che non risulta accatastato in quanto non produce rendita catastale.(foto). Il manufatto oggetto di perizia, catastalmente risulta diviso, di fatto fa parte di unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, costituito da un piano terra identificato come sub. 5, e piano interrato sub.2 con accessi autonomi. Il cespite sub. 2 piano seminterrato, con prospetto longitudinale orientato ad Ovest adibito a magazzini e locali di deposito, è costituito da quattro ambienti di cui due collegati fra di loro attraverso un vano porta, i rimanenti con ingresso autonomo attraverso porte in ferro. (foto e plan. allegate). La struttura è in muratura portante e solai in c.a. con travetti prefabbricati, gli interni realizzati in tempi diversi, sono sia in blocchi di pomicerimento, sia in forati in laterizio, quasi tutti lasciati allo stato grezzo tranne qualche parete trattata con tonachina chiara, i pavimenti sono in battuto di cemento. Le porte d'ingresso sono in ferro a due ante ed a un'anta, le due finestre di testata sono in ferro, la terza più piccola è in PVC, tutte protette da vetro. Solo due ambienti sono serviti d'impianto elettrico esistente non a norma; l'altezza interna è di m. 2.85. La superficie lorda risulta di mq. 59.80, l'intonaco esterno è in Li Vigni chiaro. L'accesso al locale in oggetto avviene attraverso uno stretto viottolo di terra laterale in forte declivio, non garantendo un sicuro spostamento,(foto dalla strada). Il sub in questione così come la porzione di fabbricato soprastante sub 5, nel tempo sono state oggetto di sanatoria edilizia n. 02/2004, il sopralluogo peritale ha evidenziato altresì che l'interno del cespite sub 2 non è ancora stato completato, (foto allegate).

**Immobile n. 4**

Fabbricato registrato al C.F. al f. 2 part.IIa 336 ( ex 25) c/da S. Venera, sub 3, categ. A/4 - abitazione di tipo popolare. La costruzione risalente agli anni '50, si sviluppa su unico livello, la struttura è in muratura portante, con copertura a due falde, costituita da travi in legno e rivestita con coppi siciliani. I prospetti esterni specie quelli intonacati risultano privi di manutenzione recente, quello esposto a Est è rimasto con la tessitura originale in pietra irregolare listata. Le finestre sono in legno e vetri, le porte sono quasi tutte in legno, tranne quella sul prospetto Est in ferro. (foto allegate). L'interno è formato da tre vani, in origine collegati fra di loro da aperture interne, più un piccolo corpo sporgente nel prospetto Est. Allo stato di fatto i due ambienti di testata lato Nord e lato Sud, con funzione originaria

di camere, presentano accesso autonomo, sono destinati a locale di sgombero, per attrezzi e suppellettili varie, il vano centrale con accesso lato Ovest, è identificato come locale cucina in stato di degrado. Il corpo di fabbrica che si aggetta sul prospetto Est anch'esso provvisto di accesso autonomo, come da planimetria catastale era destinato a WC, successivamente è stato demolito e ricavato un forno che risulta alquanto fatiscente. I pavimenti sono in scaglie di marmo e cemento, mentre il locale a Sud è caratterizzato da selciato con pietre di cava irregolari, (foto) Gli intonaci, ancora presenti sono in tonachina; Gli impianti idrico e fognario preesistenti, risultano non funzionanti, quello elettrico non è a norma. L'immobile come si evince da un'attenta analisi d'insieme, nel tempo ha subito diverse manomissioni sia interne che esterne, anche se ciò non ha alterato il carattere originario della fabbrica, nello specifico si tratta di interventi mirati all'apertura di qualche vano porta, o alla chiusura di una finestra sul lato Sud e altri piccoli interventi di trasformazione. La superficie lorda risulta pari a mq.122,60. Le altezze interne sono diversificate quella di sotto colmo è di m. 3.15 fino all'altezza minima di 1.70 prospetto esterno locale forno. Dall'esterno il manufatto si presenta in discrete condizioni, e non si evidenziano particolari problematiche strutturali, la prospettiva cambia appena si passa all'interno, infatti oltre a macroscopiche lesioni nei muri dei prospetti Sud ed Ovest, si evince uno stato generale di ammaloramento strutturale, sia per quanto riguarda le murature portanti, sia per le strutture di solaio, oltre alla mancanza di manutenzione ordinaria in tutti gli ambienti. Da ciò si può benissimo affermare che anche se la struttura allo stato di fatto non è abitata e ha perso le caratteristiche di abitazione, bensì è destinata a deposito e magazzino, tuttavia anche per l'utilizzo occasionale di persone, ha bisogno di incisivi interventi di recupero, sia strutturale che igienico edilizio.

#### **Immobile n. 5**

Identificato al C.F. al f. 2 paret.IIa 366 (ex 25) C/da S. Venera sub. 4 Categ. A/4. Il fabbricato si sviluppa su due elevazioni, Piano terra e Piano 1°, con accessi autonomi dall'esterno, attraverso un corpo scala che ingloba sia il porticato del piano terra sia quello del primo piano, realizzati in c.a. e rivestimento in cotto. La struttura relativa all'abitazione è stata costruita in muratura portante, antecedente al blocco scala realizzato in secondo tempo. (giusta concessione edilizia 02/2004 allegata agli atti di perizia) La copertura è a due falde sfalsate, con tegole portoghesi, i prospetti sono trattati con intonaco mediterraneo bianco; gli infissi esterni sono con persiane. Il fabbricato è servito da impianti; idrico elettrico sottotraccia, e telefonico, gli scarichi fognari sono collegati alla fossa himoff con pozzo disperdente. Al piano terra sono ubicati il soggiorno la cucina, ed un piccolo WC realizzato sotto la scala esterna; il piano superiore è formato da ingresso due camere ed un WC, tutti gli ambienti sono forniti di finestre in legno e vetro. I pavimenti sono in ceramica ed in monocottura color cotto. Le altezze interne sono variabili variano dai 3.00 m. fino a 4.00 m. sotto linea di colmo. La superficie lorda dei piani è pari a mq. 118.00, quella dei due portici è di mq. 25.90. Gli intonaci interni sono in tonachina. La costruzione si presenta in buone condizioni, sia sotto l'aspetto architettonico, che sotto l'aspetto strutturale. Il manufatto viene fruito solo occasionalmente.(foto e planimetrie allegate)

**Immobile n. 6**

Registrato al C.F. f. 2 part.IIa 366 sub 5 categ. A/4, è l'ultimo cespite del gruppo di manufatti inseriti all'interno della particella di cui sopra, nonché nello specifico rappresenta la porzione del sub, 2 già ampiamente descritto. La struttura è in muratura portante e solaio di calpestio in c.a. con travetti prefabbricati, così come

il solaio di copertura a due falde, rivestito con coppi siciliani. Le pareti esterne sono in Li Vigni; gli infissi sono del tipo a serranda di materiale plastico, la porta d'ingresso è in PVC con vetri rettangolari, prospiciente l'ingresso c'è un battuto di cemento di un metro circa di larghezza, l'area circostante è terreno incolto. L'interno è costituito da; cucina-pranzo, due camere, ed un wc con box doccia, bidet e pila, che sostituisce il lavabo. Tutti i locali sono adeguatamente illuminati; gli infissi interni sono in PVC, le porte in legno tamburato. Le pareti sono in tonachina chiara, la pavimentazione è con mattoni in cotto. Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, idrico servito da pozzo privato, e fognario, collegato alla Himoff. L'altezza interna è di m. 2.90. La superficie lorda è di mq. 59.70. Nell'insieme il manufatto si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. (si allegano planimetria e foto).

**3) Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

I dati riportati in atto di pignoramento pur essendo in parte non precisi hanno consentito l'individuazione dei singoli beni.

**4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

**Unità negoziale n. 1 GANGI:**

**Immobile n. 1**

Parziale difformità al progetto ed alla planimetria catastale.

**Immobile n. 2-3**

Lo stato di fatto dei due cespiti, risulta difforme con il progetto originario, e con le planimetrie catastali.

**Immobile n. 4**

Parzialmente difforme rispetto al progetto originario, e conforme catastalmente.

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobile n. 1-2**

Catastalmente i due lotti risultano separati, (sub. 19 e Sub.20), di fatto sono un unico locale così come da progetto originario. L'immobile così accorpato adibito ad autorimessa sub. 19 e 20, risulta parzialmente difforme dalla planimetria catastale attuale, relativa al soppalco di progetto originario, successivamente accorpato al sub 26 attualmente di proprietà della stessa ditta.

**Immobile n. 3**

L'immobile risulta conforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto originario.

**Immobile n. 4**

L'immobile risulta conforme sia alla planimetria catastale, sia al progetto originario.

**Immobile n. 5**

Immobile parzialmente difforme dal progetto originario.

**Unità negoziale n. 3 GANGI**

**Immobile n. 2**

Il cespite risulta regolarmente accatastato.

**Unità negoziale n. 4 GANGI**

**Immobile n. 1**

Lo stato di fatto risulta conforme alla Conc.Ed. ed alla planimetria catastale.

**Immobile n. 2**

Il Cespite risulta difforme dalla destinazione d'uso della Conc.Ed, e da planimetria catastale esistente.

**Immobile n. 3**

Immobile risulta regolarmente registrato al Catasto Fabbricati, manca planimetria catastale.

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobile n. 1**

Il cespite risulta regolarmente registrato al Catasto Fabbricati

**Immobile n. 2**

Il cespite risulta regolarmente registrato al Catasto Fabbricati

**Immobile n. 3**

Immobile conforme a planimetria catastale;

**Immobile n. 4**

Immobile parzialmente difforme a planimetria catastale;

**Immobile n. 5**

Il fabbricato risulta conforme sia agli atti catastali, sia ai lavori di concessione in sanatoria.

**Immobile n. 6**

Cespite conforme agli atti catastali che costituisce unico manufatto con immobile n.3;

**5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento.**

**Unità negoziale n. 1 GANGI**

**Immobili n. 1; 2;3;4**

proprietà per ½ cadauno;

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobili n. 1; 2;3;4**

piena proprietà;

**Immobile n. 5**

piena proprietà

**Unità negoziale n. 3 GANGI**

**Immobili n. 1; 2**

piena proprietà;

**Unità negoziale n. 4 GANGI**

**Immobili n. 1; 2;3**

proprietà per ½ cadauno;

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobili n. 1; 2;3;4;5;6**

piena proprietà;

**6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.**

**Unità negoziale n. 1 GANGI**

**Immobili n. 1; 2;3;4**

in regime di separazione dei beni, coniugati;

**Unità negoziale n. 4 GANGI**

**Immobili n. 1; 2;3**

....., coniugi, in regime di separazione di  
beni;

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobili n. 1; 2;3;4;5;6**

in regime di separazione di beni;

*7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simil.*

**Unità negoziale n. 1 GANGI**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale, si precisa quanto segue. L'intero manufatto di cui fanno parte gli immobili riferiti **all'unità negoziale n.1**, è sottoposto a vincolo da parte della soprintendenza. Per quanto riguarda gli oneri che gravano sui singoli cespiti, sono da attribuire ad interventi sia in totale difformità sia in parziale difformità, sulle singole unità, relativi alle normative urbanistiche vigenti all'atto della concessione edilizia rilasciata da comune di Gangi in data 09/01/1997 prat.18/96. Nello specifico si elencano i seguenti oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

**Immobile n. 1**

Apertura vano solaio di collegamento: tale difformità, potrà essere regolarizzata con variazione catastale, secondo le decisioni del futuro acquirente, e comunque successive alla vendibilità del bene.

**Immobile n. 2- 3**

Realizzazione locale ad uso civile abitazione rispetto a locali di deposito, ed accorpamento di unità catastali distinte: il futuro acquirente, si farà carico a sua cura e spese di richiedere sanatoria edilizia, secondo le normative vigenti allo stato di fatto (l.r. 326/2003), e certificato di agibilità.

**Immobile n. 4**

L'immobile risulta sanabile secondo le normative attualmente vigenti; (l.r. 47/85) pertanto successivamente alla vendita, l'acquirente dovrà a sua cura e spese sanare l'abuso in atto.

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobile n. 1- 2**



Il futuro acquirente si dovrà far carico a sue spese di regolarizzare le due unità catastalmente e richiedere agibilità.

**Immobile n. 3**

In riferimento al vano finestra del locale **ARCHIVIO**, il futuro acquirente dovrà a sue cure e spese provvedere: al ripristino del tompagno con le stesse caratteristiche di quelle esistenti. Altresì dovrà inibire con interventi a sua scelta, e quindi con spesa personale, il vano di accesso alla scala a chiocciola per rendere indipendente l'immobile.(vedi planimetria).

**Immobile n. 4**

Il futuro acquirente con spesa personale potrà a sua scelta chiudere l'accesso della scala a chiocciola per rendere autonomo l'immobile.(vedi planimetria).

**Immobile n. 5**

Parziale difformità edilizia, lo stato di fatto evidenzia altresì un'acquisizione di superficie di pertinenza condominiale, come già esplicitato al quesito 2. L'abuso secondo le normative vigenti risulta sanabile (l.r. 47/85); pertanto successivamente alla vendita del suddetto cespite, l'acquirente, dovrà a sua cura e spese ripristinare lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale attuale e la planimetria di rilievo allegate.

**Unità negoziale n. 4 GANGI**

**Immobile n. 2**

Il vano destinato a locale di deposito è stato trasformato ad abitazione. L'acquirente a sua cura e spese, successivamente alla procedura di vendita, può sanare l'abuso secondo le normative vigenti (l.r. 4/2003 art. 18) e s.m.i., prevedendo la variazione catastale.

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobile n. 3**

Completamento di tutti i lavori interni. Il futuro acquirente a fine lavori dovrà produrre a sua cura e spese, la certificazione di agibilità.

**Immobile n. 4**

Previsti lavori di manutenzione (art.9 l.r. 37/85 ); successivamente alle opere da fare, il futuro acquirente dovrà a sua cura e spese produrre certificazione di agibilità.

**Immobile n. 5**

Il futuro acquirente a sua cura e spese, dovrà produrre certificazione di agibilità.

**Immobile n. 6**

Il futuro acquirente a sua cura e spese, dovrà produrre certificazione di agibilità.

**8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Da quanto accertato dal C.T.U. per i beni che andranno in vendita, non si rilevano formalità o oneri condominiali opponibili agli acquirenti:

**9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'Art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n. 380, nonché le notizie di cui all'Art. 46 di detto T.U. e di cui all'Art. 40 della L. 28/02/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'Art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'Art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'Art. 40, co.6, della citata L. 47/85.**

**Unità negoziale n. 1 GANGI**

**Immobili n. 1;**

Parziale difformità dal progetto originario.

**Immobili n. 2;3**

Difformità edilizia e urbanistica

**Immobili n. 4**

Parziale difformità con progetto originale.

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobile n. 5**

Immobile parzialmente difforme dal progetto originario.

**Unità negoziale n. 3 GANGI**

**Immobili n. 2**

Il terreno in parte ricade in parte in zona D1.2, Area per attività artigianali e commerciali; in parte in zona F, Servizi e attrezzature di interesse generale; in parte in area di tutela ambientale. Nello specifico si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

**Unità negoziale n. 4 GANGI**

**Immobile n. 2**

Immobile difforme dal progetto originario, la planimetria catastale risulta conforme allo stato d'uso originario "locale di deposito".

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobili 1;2**

La part.IIa n.1 ricade in zona E verde agricolo, dove è consentita l'edificabilità di 0.03 mc/mq. La part.IIa n. 365 ricade anch'essa in zona E, in parte in fascia di rispetto di cui alla ex l.r. 16/96, dove è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 42 della l.r. 7/2003 e nel rispetto della norma del d.m. 01/04/1968 n.1404; in parte in zona

agricola dove è consentita l'edificabilità di **0.03 mc/mq**. Le suddette aree non sono soggette a vincolo ai sensi della ex legge 21/11/200 n. 353. (si allega C.D.U.).L'area è vincolata paesaggisticamente.

**Immobile 3**

Manca certificato di agibilità

**Immobile 5**

Manca certificato di agibilità

**Immobile 6**

Manca certificato di agibilità

***10) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).***

Non si registrano situazioni ipotizzate dal superiore quesito.

***11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.***

Non si registrano situazioni ipotizzate dal superiore quesito.

***12) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con procedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà).***

Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto adottare il metodo "**sintetico-comparativo**", che consiste nel valutare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, tenendo conto sia dell'andamento del mercato immobiliare del periodo, sia della congiuntura economica negativa in atto, avvalendosi altresì d'informazioni raccolte: sia presso agenzie immobiliari presenti nelle vicinanze del sito urbano interessato, sia di parametri disponibili presso la banca dati "Agenzia del territorio OMI". Per la valutazione in oggetto si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto propri dei beni da stimare, in particolare, dello stato attuale di conservazione e manutenzione dei singoli cespiti, dell'accessibilità ai siti, nonché delle distanze dal paese dai terreni e dalla

loro produttività e/o rendita dominicale, dei vincoli urbanistici vigenti nella singole zone, e delle diverse tipologie degli immobili, nonché dei vincoli e delle singole difformità o pregiudiziali, relative alle normative vigenti. Il C.T.U. dall'analisi dei parametri esposti, ha stabilito per ogni tipologia interessata, il valore più probabile dei prezzi di mercato attualmente vigenti sia nella zona di Gangi che di Sperlinga. *Le superfici dei manufatti sono calcolate secondo i criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998.*

Si evidenziano, i valori massimi di mercato attualmente registrati, per ogni Comune, secondo le Categorie dei singoli cespiti:

**IMMOBILI A GANGI: Categoria A/2 - A/10; € 900,00 mq. categ. A/4 € 700,00- categ. C/2 € 500,00 mq. - categ. C/6 € 580 mq. - Terreni seminativi € 2000,00 a tumulo- IMMOBILI A SPERLINGA: Categ. A/4 € 600,00- categ. C/2 € 400,00- Terreni seminativi - € 3.000,00 a tumulo-**

Di seguito si riporta la tabella di valutazione ove sono indicati: il numero del lotto funzionale, l'identificazione e descrizione del bene, la quota che andrà in vendita, gli estremi catastali, il costo unitario e la valutazione del lotto funzionale. Insieme alla stima dei valori degli immobili oggetto di pignoramento, il CTU ha stilato il calcolo delle voci di spesa (oneri), affinché il potenziale compratore possa regolarizzare a norma di legge i vari immobili oggetto di perizia, i cui costi vengono decurtati dall'importo complessivo dei beni pignorati.

Si elencano le seguenti voci di spesa ;

**Unità negoziale n. 1 GANGI**

**Immobile n. 1**

Oneri variazione catasto + certificazione Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche a corpo = €. 5.000,00 diconsi (eurocinquemila/00)

**Immobile n. 2-3**

Oneri sanatoria l.r. 326/2003 + Agibilità, compr. ,oneri fiscali e spese tecniche a corpo = €. 56.000 diconsi (eurocinquantaseimila/00)

**Immobile n. 4**

Oneri sanatoria (l.r. 47/85) + cert. Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche = € 6.000,00 diconsi (euroseimila/00)

**Unità negoziale n. 2 GANGI**

**Immobile n. 1-2**

Oneri variazione catasto + certificazione Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche a corpo = € 6.000,00 diconsi (eurocinquemila/00)

**Immobile n. 3**

Opere di ripristino + Cert. Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 4.000,00 diconsi (euroquattromila/00)

**Immobile n. 4**

Cert. Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 3.000,00 diconsi (eurotremla/00)

**Immobile n. 5**

Oneri sanatoria (l.r. 47/85) + cert. Agibilità, compr. oneri fiscali e spese tecniche € 14.842,00 diconsi (euroquattordicimilaottocentoquarantadue/00)

**Unità negoziale n. 3 GANGI**

**Immobile n.2**

Sanatoria l.r. 4/2003 art.18 + cert.agibilità + oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 27.500,00 diconsi (euroventisettemilacinquecento/00)

**Unità negoziale n. 1 SPERLINGA**

**Immobile n.3**

Certificato agibilità + oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 3.500,00 diconsi (eurotremlacinquecento/00)

**Immobile n.4**

Certificato agibilità + oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 3.000,00 diconsi (eurotremla/00)

**Immobile n.5**

Certificato agibilità + oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 3.500,00 diconsi (eurotremlacinquecento/00)

**Immobile n.6**

Certificato agibilità + oneri fiscali e spese tecniche a corpo € 3.000,00 diconsi (eurotremla/00)

**TABELLA VALUTAZIONE:**

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali aggiornati	Valore €/mq	Stima Euro
Gangi	Immobile 1 via Papa G.P. II° civ. 4 mq. 87.60	1/2	Foglio 27 part. 710-sub 17-18 Cat.F.	800.00	72.000,00
unico	Immobile 2-3 civ. 4 mq. 142.00	1/2	Foglio 27 part. 710-sub 19-20 e 21-22 Cat.F.	750.00	106.500,00
unico	Immobile 4 civ. 4 mq. 33.20	1/2	Foglio 27 part. 710-sub 26-27 Cat.F	580.00	19.260,00
unico	Immobile 1-2 mq. 245.80	1/1	Foglio 28 part. 312-sub 19-20 Cat.F	400.00	98.000,00
unico	Immobile 3 mq. 197.70	1/1	Foglio 28 part. 312-sub 26 Cat.F	800.00	157.600,00
unico	Immobile 4 mq. 168.40	1/1	Foglio 28 part. 312-sub 27 Cat.F	400.00	67.360,00
unico	Immobile 5 via Papa G.P. II° mq. 89.40	1/1	Foglio 27 part. 710-sub 40-41 Cat.F	480.00	42.912,00

"Procedura Esecutiva n. 92/2011  
Banca di Credito Cooperativo "Mutuo Soccorso" Gangi Società-Cooperativa  
Centro

unico	Terreno mq. 8.360	1/1	Foglio 28 part. 314-Cat.T	0.60	5.016,00
unico	Immobile 1 via Nazionale mq. 241.05	1/2	Foglio 27 part. 308-sub 4 Cat.F	850.00	204.890,00
unico	Immobile 2 via Nazionale mq. 68.38	1/2	Foglio 27 part. 308-sub 7 Cat.F	650.00	44.400,00
unico	Immobile 3 via Veneto mq.55.20	1/2	Foglio 27 part. 308-sub 12 Cat.F	400.00	22.080,00
Sperlinga unico	Immobili 1-2 Terreno mq. 34.339	1/1	Foglio 2 part.lla 1-365-Cat.T	1.40	48.075,00
unico	Immobile 3 mq. 59,80	1/1	Foglio 2 part.lla 366 sub 2 Cat.F	250.00	14.950,00
	Immobile 6 mq. 59,80	1/1	Foglio 2 part.lla 366 sub. 5 Cat.F	500.00	29.900,00
unico	Immobile 4 mq. 122,60	1/1	Foglio 2 part.lla 366 sub. 3 Cat.F	300.00	36.780,00
unico	Immobile 5 mq. 127,00	1/1	Foglio 2 part.lla 366 sub. 4 Cat.F	500.00	63.500,00

**13) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).**

**Riepilogo dei cespiti da mettere in vendita:**

1. Lotto unico, Immobili siti in via Papa G. Paolo II° civ. 4, comune di GANGI (PA), zona C: Foglio 27 part. 710 sub. 17-18 /19-20-21-22
2. Lotto unico, Immobile sito in via Papa G. Paolo II° comune di GANGI (PA), zona C: Foglio 27 part. 710 sub. 26-27
3. Lotto unico, Immobili 1-2 comune di GANGI (PA), zona C: Foglio 28 part. 312 sub. 19-20
4. Lotto unico, Immobili 3 comune di GANGI (PA), zona C: Foglio 28 part. 312 sub. 26
5. Lotto unico, Immobili 4 comune di GANGI (PA), zona C: Foglio 28 part. 312 sub. 27
6. Lotto unico, Immobile sito in via Papa G. Paolo II° comune di GANGI (PA), zona C: foglio 27 part. 710 sub. 40-41

7. Lotto unico, Terrenco comune di GANGI (PA), foglio 28 part. 314
8. Lotto unico, Immobile 1 via Nazionale comune di GANGI (PA), foglio 27 part. 308 sub. 4
9. Lotto unico, Immobile 2 via Nazionale comune di GANGI (PA), foglio 27 part. 308 sub. 7
10. Lotto unico, Immobile via Veneto comune di GANGI (PA), foglio 27 part. 308 sub. 12
11. Lotto unico, Terreno comune di SPERLINGA (EN), foglio 2 part. lle 1-365
12. Lotto unico, Immobili 3-6 siti comune di SPERLINGA (EN), foglio 2 part. 366 sub. 2-5
13. Lotto unico, Immobile 4 sito comune di SPERLINGA (EN), foglio 2 part. 366 sub. 3
14. Lotto unico, Immobile 5 sito comune di SPERLINGA (EN), foglio 2 part. 366 sub. 4

**Indicazione del valore finale attribuito**

1. Stima immobili:	€ 178.580,00
Oneri sub 17-18:	€ 5.000,00
Oneri sub 19-20-21-22	€ 56.000,00
totale	€ 117.500,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 117.500,00**  
**diconsi (eurocentodicesettemilacinquecento/00)**

2. Stima immobile:	€ 19.260,00
Oneri	€ 6.000,00
totale	€ 13.260,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 13.260,00**  
**diconsi (euro tredicimiladuecentosessanta/00)**

3. Stima immobile:	€ 98.000,00
Oneri	€ 6.000,00
totale	€ 92.000,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 92.000,00**  
**diconsi (euro novantaduemilamila/00)**

4. Stima immobile:	€ 157.600,00
Oneri:	€ 4.000,00
totale	€ 153.600,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 153.600,00**  
**diconsi (eurocentocinquantatremilaseicento/00)**

5. Stima immobile: € 67.360,00  
Oneri € 3.000,00  
totale € 64.360,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 64.360,00**  
**diconsi (eurosessantaquattromilatrecentosessanta/00)**

6. Stima immobile: € 42.912,00  
Oneri € 14.842,00  
totale € 28.070,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 28.070,00**  
**diconsi (euroventottomilazerosestanta/00)**

7. Stima immobile: € 5.016,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 5.016,00**  
**diconsi (eurocinquemilazerosedici/00)**

8. Stima immobile: € 204.890,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 204.890,00**  
**diconsi (euroduecentoquattromilaottocentonovanta/00)**

9. Stima immobile: € 44.400,00  
Oneri € 27.500,00  
totale € 16.900,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 16.900,00**  
**diconsi (eurosedicimilanovecento/00)**

10. Stima immobile: € 22.080,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 22.080,00**  
**diconsi (euroventiduemilazeroottanta/00)**

11. Stima immobile: € 48.075,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 48.075,00**  
**diconsi (euroquarantaottomila/075)**

12. Stima immobili: € 44.850,00  
Oneri sub 2: € 3.500,00  
Oneri sub 5 € 3.000,00  
totale € 38.350,00



**Importo a base d'asta in c.t. euro 38.350,00**  
**diconsi (eurotrentottomilatrecentocinquanta/00)**

13. Stima immobile: € 36.780,00  
Oneri € 3.500,00  
totale € 33.280,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 33.280,00**  
**diconsi (eurosettantatremiladuecentoottanta/00)**

14. Stima immobile: € 63.500,00  
Oneri € 3.500,00  
totale € 60.000,00

**Importo a base d'asta in c.t. euro 60.000,00**  
**diconsi (eurosessantamila/00)**

**IMPORTI TOTALI DI STIMA:**

- TERRENI = € 53.091,00
- FABBRICATI = € 980.132,00

Termini Imerese, li 20/06/2012

Il C.T.U.  
Arch. Francesco Pusateri

