

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia Correttiva dell'Esperto, Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 14

INCARICO

In data 18/09/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trento, 14 - 90018 - Termini Imerese (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 6376560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2° (Coord. Geografiche: 37°55'48.57"N 13°39'41.33"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T. (Coord. Geografiche: 37°43'20.63"N 13°25'39.41"E).

La presente integrazione si rende necessaria perché, sebbene il pignoramento, in ordine al bene sito a Prizzi, è indirizzato alla sola [REDACTED], si estende anche alla proprietà (pari ad ½) del marito, sig. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni.

Consegue che la stima dell'immobile viene rivista considerandolo nella sua interezza e non nella sola quota di ½, come, inesattamente, aveva fatto nella relazione principale già depositata.

Di seguito richiama i passi più salienti dello scritto.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIZZI (PA) - VIA SANT'ANTONIO N. 58, PIUTTOSTO CHE 77, PIANO S1 - T.

Prizzi dista 72 km da Palermo e 79 da Agrigento; con un'altitudine di 966 metri è uno dei comuni più alti della Sicilia che all'ultimo censimento del 2021 contava poco più di 4.300 abitanti.

Le origini del Comune sembrano risalire dai superstiti della città sicana Hippana che, nel 258 a.C., originarono il Castello di Prixis. La città di Hippana è stata probabilmente fondata da Gerone, intorno al 480/476 a.C. Si narra che, in seguito ad un assalto dei Romani, gli Hyppani si rifugiarono sulla Montagna di fronte, da qui la nascita del popolo di Prizzi.

Nei secoli, la cittadina, che ha conservato intatto il suo fascino medievale, ha subito innumerevoli dominazioni che ne hanno ampliato l'importanza. Poco alla volta e per un insieme d'eventi favorevoli, Prizzi si costituisce capoluogo dei casali e villaggi vicini e si attribuisce un esteso entroterra che diviene la sua provincia. Questo territorio su cui Prizzi riesce ad imporsi, nel 1155, viene smembrato da Matteo Bonello fratello del fondatore Guglielmo, signore normanno di Prizzi, che ne assegna una parte al monastero di Sant'Angelo di pertinenza dell'abbazia di Casamari e una parte al monastero di San Cristoforo. La donazione di Matteo Bonello al monastero di Sant'Angelo fonda l'attuale territorio comunale di Prizzi. Dai Bonello passò ai Villaraut e per eredità ai Del Bosco e ai Bonanno.

Architetture civili:

Castello normanno - chiamamontano di Prizzi, edificio d'epoca bizantina edificato da Costantino V il Copronimo. Integrato con torri in epoca araba. Ricostruzione normanna operata da Matteo Bonello. 1150, Castello della Margana di Prizzi. Epoca XIV secolo, edificato dai Cavalieri Teutonici e documentato sotto Guglielmo I di Sicilia come donazione all'Ospedale dei Lebbrosi di Palermo. Attualmente di proprietà privata.

Museo archeologico.

Alcune tra le più importanti architetture religiose:
Chiesa di Sant'Antonio Abate, primitiva chiesa madre;
Chiesa di San Giorgio Megalomartire, Chiesa madre;
Chiesa di San Sebastiano;
Chiesa di Sant'Antonio Abate;
Chiesa di San Nicolò XVI secolo;
Chiesa di San Leonardo o delle Anime Purganti XVI secolo;
Chiesa di Maria Santissima del Carmelo;
Chiesa di Maria Santissima delle Grazie 1620;
Chiesa di Maria Santissima del Soccorso 1656.



Il fabbricato si trova sul margine Nord-Ovest del centro storico della città, nei pressi della chiesa dedicata al SS. Crocifisso, lungo la Via Sant'Antonio (foto nn. 41-43 già depositate) che fa parte delle strette e tortuose strade di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, stationwagon, autocarri, etc.

La zona è priva di parcheggi e di servizi di carattere generale. I fabbricati, per la maggior parte, sono di antica costruzione e fatti con strutture in muratura in pietra e/o laterizio. L'edificio si affaccia, inoltre, sulla Via Ospizio, anch'essa di limitatissima larghezza (foto nn. 46-47 già depositate).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato in Tribunale la relazione notarile ex art. 567 a cura della dott.ssa Teresa Di Girolamo, notaio in Reggio Emilia, che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale dei beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED], proprietaria di 1/2, in regime di comunione legale con il marito, proprietario del restante 1/2.



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La sig.ra [REDACTED], si è unita in matrimonio con il sig. [REDACTED] in data 18.01.2007 ed ha acquistato il fabbricato con atto in notaio Benvenuto Tornabene di Bivona del 12.11.2007, rep. 5556, rac. 2553, trascritto a Palermo il 10.12.2007 ai nn. 79255/49942 (copia in allegato n. 5). Ne deriva che l'acquisto è avvenuto in vigenza di comunione legale dei beni atteso che l'estratto del riassunto dal registro degli atti di matrimonio conferma l'assenza di annotazioni circa la separazione legale dei beni (copia del certificato è consultabile in allegato n. 7 già depositato).

CONFINI

Il fabbricato confina: a Nord con la Via S. Antonio dalla quale ha accesso; ad Est con l'edificio individuato dalla p.lla 2602; a Sud con la Via Ospizio; ad Ovest con il fabbricato riconosciuto dalla p.lla 2604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,35 mq	60,70 mq	1	60,70 mq	2,80 m	S1-Terra
Totale superficie convenzionale:				60,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata determinata a seguito del rilievo metrico eseguito in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2603, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 72,82 Piano S1-Terra
Dal 10/07/2007 al 12/11/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2603 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 72,82 Piano S1-Terra
Dal 12/07/2007 al 31/10/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2603, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 7 mq Rendita € 72,82 Piano S1-Terra

La titolare catastale, sig.ra [REDACTED], corrisponde a quella reale, anche se andrebbe aggiunto il nome del marito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2603	2		A4	5	1,5	7 mq	72,82 €	S1-Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esperto, in sede di sopralluogo, ha eseguito la comparazione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale risalente al lontano 1962 (copia in allegato n. 4). Dal confronto è emerso che non vi è alcuna compatibilità, per forma ed articolazione degli spazi interni, tra lo stato di fatto ed i locali denunciati in catasto.

Vi è di più. Nella planimetria catastale, il piano terra, rispetto alla Via S. Antonio, è composto da un solo piccolo vano, mentre in sito è formato da un ingresso, un ripostiglio ed una camera da letto con balcone prospiciente la Via Ospizio (si metta a confronto la planimetria catastale acclusa in allegato n. 4 con la pianta dello stato di fatto in allegato n. 5); il piano seminterrato, rispetto alla Via S. Antonio, è costituito da una stanza adibita a cucina, da un piccolo w.c. doccia e da un terrazzino che è stato chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetri.

Farebbe parte dell'unità immobiliare acquistata (consulta la planimetria catastale in allegato n. 4), a suo tempo, dalla sig. [REDACTED] e dal marito, ma solo dal punto di vista catastale, il piano terra rispetto alla Via Ospizio (foto n. 45), ma la debitrice, durante il sopralluogo, ha dichiarato di non averlo mai posseduto. Se ne trae che l'acquisto fu limitato a soli due piani che, erroneamente, sono stati indicati con la p.lla 2603 sub 2.

Sarebbe stato necessario, infatti e prima del trasferimento, effettuare il frazionamento.

Ne consegue la necessità, per l'acquirente, di effettuare il frazionamento catastale dell'originaria unità immobile con l'introduzione delle modifiche tutte rappresentate nelle piante dello stato di fatto accluse in allegato n. 5.

E' ovvio che andrà corretta anche la consistenza che non è di 1,5 vani, come pure la superficie che non è di 7 mq.

Il costo per la presentazione del docfa (per frazionamento di unità immobiliare e variazione della consistenza) è di € 600,00, oltre oneri accessori, che saranno detratti dalla valutazione.

PATTI

Non emergono patti dalla lettura dei documenti versati in atti e da quelli reperiti dall'esperto stimatore.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scadente. Va segnalato che i serramenti esterni sono da sostituire con dei nuovi più performanti dal punto di vista termico; il bagno ha problemi di umidità al tetto ed alle pareti (foto n. 63-65); una porzione del muro sotto scala presenta macchie di umidità provenienti dal retrostante terrapieno (foto n. 66); la camera da letto deve essere integralmente tinteggiata.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni trattandosi di casa unifamiliare. Nondimeno, atteso che la debitrice ha dichiarato che il piano terra rispetto a Via Ospizio non è di sua proprietà, sussiste un mini condominio con il titolare di quel piano che si inquadra nell'ambito dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dei documenti versati in Tribunale non vengono fuori servitù, censo, livello, usi civici in danno al bene staggito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione sito alla periferia Nord dell'abitato di Prizzi (foto n. 40), a circa 1000 metri sul livello del mare, che fu elevato su una fondazione in muratura e setti portanti in elevazione realizzati con conci di pietra e/o laterizio allettati su malta; il solaio di calpestio del piano seminterrato, rispetto alla Via S. Antonio, è fatto con putrelle in acciaio, tavelloni in laterizio e caldana in conglomerato cementizio; il solaio di copertura del piano terra, rispetto la Via S. Antonio, invece, è composto da una travatura lignea, soprastante tavolato, guaina impermeabilizzate e manto di tegole in laterizio (foto n. 51).

L'esposizione è sull'asse Nord-Sud.

Le pareti esterne sono ricoperte, se pure in parte, da un intonaco arricciato tanto sulla Via S. Antonio, quanto sulla Via Ospizio; mentre le pareti interne sono definite con intonaco civile nel tipico triplo strato con due mani di idro pittura lavabile; i pavimenti di entrambi i piani sono completati con mattonelle in ceramica che imitano il "cotto"; gli infissi esterni sono in legno massello, vetusti e privi di persiane; la scala interna è del tipo autoportante, in metallo e legno; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono entro traccia e funzionanti. L'impianto di riscaldamento è solo predisposto.

La casa, che si sviluppa su due distinti piani collegati mediante scala interna, non è dotata di posto auto, nè di cantina o pertinenze similari.

Con riferimento alla pianta dello stato di fatto acclusa in allegato n. 5, si compone:

al piano terra rispetto Via S. Antonio, di un ingresso (foto n. 48), di un ripostiglio (foto n. 50) e di una camera da letto con piccolo balconcino che si affaccia sulla Via Ospizio (foto n. 52-56 e foto n. 45).

Il piano seminterrato, rispetto al Via S. Antonio, si articola con una cucina lunga e stretta (foto n. 59-60), un w.c. doccia con altezza ridotta (foto n. 63-65) ed un terrazzino (foto n. 61-62) che è stato chiuso con una struttura in alluminio anodizzato, pannelli in sintetico e copertura fatta con pannelli in lamierino grecato e coibentato. L'infisso che c'era tra la cucina ed il detto terrazzino è stato smontato così da far diventare i due ambienti un tutt'uno.

I due piani sono collegati da una scala interna autoportante fatta con struttura in ferro e pedate di legno massello (foto n. 49 e 57).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], dal marito, comproprietario per 1/2 e non esecutato, e dai due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'unità immobiliare in oggetto fu di proprietà, in parti uguali, dei [REDACTED], e

[REDACTED], denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Palermo e annotata [REDACTED], trascritta a Palermo il [REDACTED]

La dichiarazione resa dalla [REDACTED] nel rogito non è veritiera perché la stessa, all'epoca dell'acquisto, era già sposata ed in regime di comunione legale dei beni. Si confronti il titolo accluso in allegato n. 5 con i certificati anagrafici uniti all'allegato n. 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/02/2023
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 5460
Quota: 1/1

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "A" - Centro Storico - del Comune di Prizzi. Secondo le vigenti Norme di Attuazione - art. 29 - tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai piani di Risanamento e dalla Norme di

Attuazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico, cui ci si dovrà riferire anche per gli interventi sugli spazi aperti, pubblici e privati.

Si darà priorità al Piano di Risanamento della zona centrale del Centro Storico (come delimitata nella tav. P4) con le relative Norme di Attuazione.

Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati di Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Salvo i casi di cui al comma precedente, tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri della Soprintendenza ai beni CC. e AA di Palermo.

Sono da tutelare, in particolare, con i progetti di restauro conservativo, siti e manufatti di carattere storico, monumentale e artistico indicati nelle tavole di PRG come stabilito dall'art. 52 delle presenti norme. In altre parole, il PRG, prevede il preventivo Nulla Osta da parte della Soprintendenza per ogni attività edilizia da compiere in Centro Storico. Il lettore, per maggiori ragguagli, consulti lo stralcio di P.R.G. e delle Norme di attuazione in allegato n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici - storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato, con ogni probabilità, prima del 1942, anno in cui veniva promulgata la prima legge urbanistica nazionale, la n. 1150 del 1942. Questo è dato evincersi dalla data del primo rogito di cui riferisce la relazione notarile, ossia l'atto di compravendita del 12.10.1947 in notaio G. Valez, trascritto a Palermo il 24.10.1947 ai nn. 23239/21456.

ed in regime di comunione legale dei beni con il marito. Qualche tempo dopo ha deciso di effettuarne la ristrutturazione interna, ma senza presentare alcun progetto e senza disporre, pertanto, di un titolo abilitativo (Concessione, Autorizzazione Edilizia, etc.). Conseguisce che i lavori sono stati eseguiti abusivamente.

Trattandosi di opere interne è possibile presentare una SCIA tardiva ex art. 37 D.P.R. 380/2021, previa acquisizione del prescritto Nulla Osta della Soprintendenza e del "Parere di sussistenza" da parte dell'Ufficio del Genio Civile, ex art. 21 L. 64/74, per via del rifacimento dei solai di copertura e di quello di calpestio del piano terra rispetto alla Via S. Antonio con conseguente variazione dell'originaria posizione della scala interna.

È un iter abbastanza complesso e dispendioso che contempera anche, ed automaticamente, una denuncia all'autorità giudiziaria che sarà inoltrata, d'ufficio, dallo stesso Genio Civile.

La chiusura del terrazzino con elementi in alluminio anodizzato colore oro, vetri e pannelli sintetici non potrà essere, comunque, regolarizzata atteso che l'immobile si trova in zona "A", Centro storico, ove vanno preservate le caratteristiche architettoniche ed utilizzati specifici materiali che non sono, di certo, i montanti in alluminio anodizzato, i pannelli sintetici e quelli tipo sandwich per la copertura.

La struttura dovrà essere dismessa e dovrà ripristinarsi l'originario infisso esterno che si apriva dalla cucina verso il terrazzino. L'operazione, nel suo complesso, presuppone una spesa forfettaria di circa € 3.000,00 che saranno detratti dalla valutazione dell'immobile.

I costi di un tecnico che dovrà occuparsi della problematica ascendono, forfettariamente, ad € 5.000,00, oltre oneri accessori; **tuttavia non sa indicare quelli legati alla sanzione che, di certo, comminerà il Tribunale di Termini Imerese.**

Ci sono, poi, i costi amministrativi: diritti di segreteria, costo di costruzione, marche da bollo, etc. che quantifica, sempre forfettariamente, in € 1.600,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo e/o onere condominiale è emerso dalla lettura dei documenti versati. L'immobile, comunque, soggiace al regime dell'art. 1117 C.C. essendo il piano terra rispetto alla Via Ospizio in proprietà a terzi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati formati in numero di due, cioè in ragione di ogni cespite pignorato. Come già specificato nel corso della relazione, la vendita è al netto dell'IVA.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T.

Prizzi dista 72 km da Palermo e 79 da Agrigento; con un'altitudine di 966 metri è uno dei comuni più alti della Sicilia che all'ultimo censimento del 2021 contava poco più di 4.300 abitanti. Le origini del Comune sembrano risalire dai superstiti della città sicana Hippana che, nel 258 a.C., originarono il Castello di Prixis. La città di Hippana è stata probabilmente fondata da Gerone, intorno al 480/476 a.C. Si narra che, in seguito ad un assalto dei Romani, gli Hyppani si rifugiarono sulla Montagna di fronte, da qui la nascita del popolo di Prizzi. Nei secoli, la cittadina, che ha conservato intatto il suo fascino medievale, ha subito innumerevoli dominazioni che ne hanno ampliato l'importanza. Poco alla volta e per un insieme d'eventi favorevoli, Prizzi si costituisce capoluogo dei casali e villaggi vicini e si attribuisce un esteso entroterra che diviene la sua provincia. Questo territorio su cui Prizzi riesce ad imporsi, nel 1155, viene smembrato da Matteo Bonello fratello del fondatore Guglielmo, signore normanno di Prizzi, che ne assegna una parte al monastero di Sant'Angelo di pertinenza dell'abbazia di Casamari e una parte al monastero di San Cristoforo. La donazione di Matteo Bonello al monastero di Sant'Angelo fonda l'attuale territorio comunale di Prizzi. Dai Bonello passò ai Villaraud e per eredità ai Del Bosco e ai Bonanno. Architetture civili: Castello normanno - chieramontano di Prizzi, edificio d'epoca bizantina edificato da Costantino V il Copronimo. Integrato con torri in epoca araba. Ricostruzione normanna operata da Matteo Bonello. 1150, Castello della Margana di Prizzi. Epoca XIV secolo, edificato dai Cavalieri Teutonici e documentato sotto Guglielmo I di Sicilia come donazione all'Ospedale dei Lebbrosi di Palermo. Attualmente di proprietà privata. Museo archeologico. Alcune tra le più importanti architetture religiose: Chiesa di Sant'Antonio Abate, primitiva chiesa madre; Chiesa di San Giorgio Megalomartire, Chiesa madre; Chiesa di San Sebastiano; Chiesa di Sant'Antonio Abate; Chiesa di San Nicolò XVI secolo; Chiesa di San Leonardo o delle Anime Purganti XVI secolo; Chiesa di Maria Santissima del Carmelo; Chiesa di Maria Santissima delle Grazie 1620; Chiesa di Maria Santissima del Soccorso 1656. Il fabbricato



si trova sul margine Nord-Ovest del centro storico della città, nei pressi della chiesa dedicata al SS. Crocifisso, lungo la Via Sant'Antonio (foto nn. 41-43) che fa parte delle strette e tortuose strade di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc. La zona è priva di parcheggi e di servizi di carattere generale. I fabbricati, per la maggior parte, sono di antica costruzione e fatti con strutture in muratura in pietra e/o laterizio. L'edificio si affaccia, inoltre, sulla Via Ospizio, anch'essa di limitatissima larghezza (foto nn. 46-47).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2603, Sub. 2, Categoria A4.

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

Il metodo di stima adottato è identico a quello descritto per conseguire la valutazione del fabbricato sito a Caccamo.

In allegato n. 4, il lettore, potrà consultare la Banca dati dei prezzi registrati dall'Agenzia delle Entrate, OMI, nel centro abitato del Comune di Prizzi. I prezzi per le abitazioni di tipo economico variano da un minimo di € 375/mq ad un massimo di € 550/mq. L'esperto sceglie il prezzo medio di € 462/mq in relazione alla vetustà dell'edificio, alla sua posizione, alla penuria di parcheggi, alla viabilità stretta e tortuosa tipica dei centri medievali, ed alle rifiniture ordinarie, nonché all'altezza interna del w.c. che è inferiore al minimo di 2,70 metri previsti dalle leggi sanitarie vigenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T.	60,70 mq	462,00 €/mq	€ 28.043,40	100,00%	€ 28.043,40

Valore di stima: € 28.043,40

Deprezzeramenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, in ragione del 100% dell'intero costo	9.600,00	€
Altro, variazione catastale in ragione del 100% del costo	600,00	€

Valore finale di stima: € 17.843,40.

Con la presente relazione, l'esperto stimatore, sana la svista cui era incorso nella relazione principale.

Termini Imerese, li 03/04/2024

Arch. Zerilli Filippo
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T. Prizzi dista 72 km da Palermo e 79 da Agrigento; con un'altitudine di 966 metri è uno dei comuni più alti della Sicilia che all'ultimo censimento del 2021 contava poco più di 4.300 abitanti. Le origini del Comune sembrano risalire dai superstiti della città sicana Hippana che, nel 258 a.C., originarono il Castello di Paxis. La città di Hippana è stata probabilmente fondata da Gerone, intorno al 480/476 a.C. Si narra che, in seguito ad un assalto dei Romani, gli Hyppani si rifugiarono sulla Montagna di fronte, da qui la nascita del popolo di Prizzi. Nei secoli, la cittadina, che ha conservato intatto il suo fascino medievale, ha subito innumerevoli dominazioni che ne hanno ampliato l'importanza. Poco alla volta e per un insieme d'eventi favorevoli, Prizzi si costituisce capoluogo dei casali e villaggi vicini e si attribuisce un esteso entroterra che diviene la sua provincia. Questo territorio su cui Prizzi riesce ad imporsi, nel 1155, viene smembrato da Matteo Bonello fratello del fondatore Guglielmo, signore normanno di Prizzi, che ne assegna una parte al monastero di Sant'Angelo di pertinenza dell'abbazia di Casamari e una parte al monastero di San Cristoforo. La donazione di Matteo Bonello al monastero di Sant'Angelo fonda l'attuale territorio comunale di Prizzi. Dai Bonello passò ai Villaraud e per eredità ai Del Bosco e ai Bonanno. Architetture civili: Castello normanno - chiamamontano di Prizzi, edificio d'epoca bizantina edificato da Costantino V il Copronimo. Integrato con torri in epoca araba. Ricostruzione normanna operata da Matteo Bonello. 1150, Castello della Margana di Prizzi. Epoca XIV secolo, edificato dai Cavalieri Teutonici e documentato sotto Guglielmo I di Sicilia come donazione all'Ospedale dei Lebbrosi di Palermo. Attualmente di proprietà privata. Museo archeologico. Alcune tra le più importanti architetture religiose: Chiesa di Sant'Antonio Abate, primitiva chiesa madre; Chiesa di San Giorgio Megalomartire, Chiesa madre; Chiesa di San Sebastiano; Chiesa di Sant'Antonio Abate; Chiesa di San Nicolò XVI secolo; Chiesa di San Leonardo o delle Anime Purganti XVI secolo; Chiesa di Maria Santissima del Carmelo; Chiesa di Maria Santissima delle Grazie 1620; Chiesa di Maria Santissima del Soccorso 1656. Il fabbricato si trova sul margine Nord-Ovest del centro storico della città, nei pressi della chiesa dedicata al SS. Crocifisso, lungo la Via Sant'Antonio (foto nn. 41-43) che fa parte delle strette e tortuose strade di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc. La zona è priva di parcheggi e di servizi di carattere generale. I fabbricati, per la maggior parte, sono di antica costruzione e fatti con strutture in muratura in pietra e/o laterizio. L'edificio si affaccia, inoltre, sulla Via Ospizio, anch'essa di limitatissima larghezza (foto nn. 46-47).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2603, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona territoriale omogenea "A" - Centro Storico - del Comune di Prizzi. Secondo le vigenti Norme di Attuazione - art. 29 - tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai piani di Risanamento e dalla Norme di Attuazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico, cui ci si dovrà riferire anche per gli interventi sugli spazi aperti, pubblici e privati. Si darà priorità al Piano di Risanamento della zona centrale del Centro Storico (come delimitata nella tav. P4) con le relative Norme di Attuazione. Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati di Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Salvo i casi di cui al comma precedente, tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri della Soprintendenza ai beni CC. e AA di Palermo. Sono da tutelare, in particolare, con i progetti di restauro conservativo, siti e manufatti di carattere storico, monumentale e artistico indicati nelle tavole di PRG come stabilito dall'art. 52 delle presenti

norme. In altre parole, il PRG, prevede il preventivo Nulla Osta da parte della Soprintendenza per ogni attività edilizia da compiere in Centro Storico. Il lettore, per maggiori ragguagli, consulti lo stralcio di P.R.G. e delle Norme di attuazione in allegato n. 5.

Prezzo base d'asta: € 17.843,40.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2023 DEL R.G.E.



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.843,40.

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2603, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	60,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scadente. Va segnalato che i serramenti esterni sono da sostituire con dei nuovi più performanti dal punto di vista termico; il bagno ha problemi di umidità al tetto ed alle pareti (foto n. 63-65); una porzione del muro sotto scala presenta macchie di umidità provenienti dal retrostante terrapieno (foto n. 66); la camera da letto deve essere integralmente tinteggiata.		
Descrizione:	Prizzi dista 72 km da Palermo e 79 da Agrigento; con un'altitudine di 966 metri è uno dei comuni più alti della Sicilia che all'ultimo censimento del 2021 contava poco più di 4.300 abitanti. Le origini del Comune sembrano risalire dai superstiti della città sicana Hippana che, nel 258 a.C., originarono il Castello di Prixis. La città di Hippana è stata probabilmente fondata da Gerone, intorno al 480/476 a.C. Si narra che, in seguito ad un assalto dei Romani, gli Hyppani si rifugiarono sulla Montagna di fronte, da qui la nascita del popolo di Prizzi. Nei secoli, la cittadina, che ha conservato intatto il suo fascino medievale, ha subito innumerevoli dominazioni che ne hanno ampliato l'importanza. Poco alla volta e per un insieme d'eventi favorevoli, Prizzi si costituisce capoluogo dei casali e villaggi vicini e si attribuisce un esteso entroterra che diviene la sua provincia. Questo territorio su cui Prizzi riesce ad imporsi, nel 1155, viene smembrato da Matteo Bonello fratello del fondatore Guglielmo, signore normanno di Prizzi, che ne assegna una parte al monastero di Sant'Angelo di pertinenza dell'abbazia di Casamari e una parte al monastero di San Cristoforo. La donazione di Matteo Bonello al monastero di Sant'Angelo fonda l'attuale territorio comunale di Prizzi. Dai Bonello passò ai Villaraut e per eredità ai Del Bosco e ai Bonanno. Architetture civili: Castello normanno - chiamamontano di Prizzi, edificio d'epoca bizantina edificato da Costantino V il Copronimo. Integrato con torri in epoca araba. Ricostruzione normanna operata da Matteo Bonello. 1150, Castello della Margana di Prizzi. Epoca XIV secolo, edificato dai Cavalieri Teutonici e documentato sotto Guglielmo I di Sicilia come donazione all'Ospedale dei Lebbrosi di Palermo. Attualmente di proprietà privata. Museo archeologico. Alcune tra le più importanti architetture religiose: Chiesa di Sant'Antonio Abate, primitiva chiesa madre; Chiesa di San Giorgio Megalomartire, Chiesa madre; Chiesa di San Sebastiano; Chiesa di Sant'Antonio Abate; Chiesa di San Nicolò XVI secolo; Chiesa di San Leonardo o delle Anime Purganti XVI secolo; Chiesa di Maria Santissima del Carmelo; Chiesa di Maria Santissima delle Grazie 1620; Chiesa di Maria Santissima del Soccorso 1656. Il fabbricato si trova sul margine Nord-Ovest del centro storico della città, nei pressi della chiesa dedicata al SS. Crocifisso, lungo la Via Sant'Antonio (foto nn. 41-43) che fa parte delle strette e tortuose strade di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc. La zona è priva di parcheggi e di servizi di carattere generale. I fabbricati, per la maggior parte, sono di antica costruzione e fatti con strutture in muratura in pietra e/o laterizio. L'edificio si affaccia, inoltre, sulla Via Ospizio, anch'essa di limitatissima larghezza (foto nn. 46-47).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ██████████, dal marito, comproprietario per 1/2 e non eseguito, e dai due figli.		



13 di 14

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PRIZZI (PA) - VIA SANT'ANTONIO N. 58,
PIUTTOSTO CHE 77, PIANO S1 - T.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Palermo il 13/02/2023

Reg. gen. 6750 - Reg. part. 5460

Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it