

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 18/09/2023, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trovatelli, 47 - 90019 - Trabia (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 091 814 6418, Fax 091 814 6418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 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)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CACCAMO (PA) - VIA STESICORO N. 5, PIANO T, 1°, 2°

Il centro abitato del Comune di Caccamo è collocato a circa 521 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte San Calogero. Si trova nel tratto inferiore della ex valle del fiume San Leonardo, oggi lago di Rosamarina, che costituisce, con circa 100 milioni di metri cubi di acqua, la principale risorsa idrica del palermitano.

È compreso fra la riserva naturale orientata del Monte San Calogero a Est, la riserva naturale orientata Pizzo Cane, Pizzo Trigna e Grotta Mazzamuto ad Ovest e di fronte al Mar Tirreno.

Caccamo si trova a circa 10 km dal mare del golfo di Termini Imerese ed a circa 45 km dal capoluogo di Regione, Palermo.

Il suo territorio, davvero esteso, comprende circa 19.000 ettari, e fa sì che confini con altri quattordici comuni.

Architetture civili:

Castello di Caccamo: è uno dei più imponenti in Sicilia ed in Italia; risale al XII secolo e viene considerato un tipico castello da difesa. All'interno, di pregevole fattura, il Salone della Congiura ordita da Matteo Bonello.

Torre Pizzarrone: costruita intorno al 1089 D.C., costituiva certamente l'ultimo baluardo di difesa all'esterno della cinta muraria dell'abitato.

Ponte Chiaramontano: fatto costruire nel 1307, da Manfredi Chiaramonte I, per creare un collegamento con la città di Palermo. Venne ristrutturato nel XVII secolo dalla famiglia Amato. Oggi è sommerso dalle acque del Lago Rosamarina, e alcuni studi dicono che sarebbe ancora integro.

Diga Rosamarina: sul fiume San Leonardo a circa 6 km dalla foce.

Nella città di Caccamo vi sono un gran numero di chiese, circa 46, alcune usate, altre vendute come abitazioni, o altre distrutte. Eccone alcune importanti o per motivi storici o religiosi, o culturali o architettonici:

Duomo di San Giorgio Martire, risalente al 1090;

Chiesa di San Benedetto alla Badia (con annesso monastero di Santa Maria della Mensa dell'ordine Benedettino), risalente al (1615): all'interno, oltre al pavimento maiolicato del XVII secolo, sono conservati stucchi di Giacomo e Procopio Serpotta;

Chiesa della Santissima Annunziata risalente al (1643): conserva un Tesoro e varie opere pittoriche e stucchi del XVII secolo;

Chiesa di Santa Maria degli Angeli e convento dell'Ordine dei frati predicatori di San Domenico (ventunesima istituzione dell'ordine in terra di Sicilia fondata nel 1487;

Chiesa dei Cappuccini (con annesso convento dei Padri)".

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima si trova sul lembo Sud del centro storico della città, nei pressi del Duomo, lungo la Via Stesicoro che fa parte delle strette e tortuose via di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc.; la Via Stesicoro, in particolare, non è transitabile con qualsivoglia vettura, ma solo con motocicli.

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.

Sull'argine apposto a quello su cui è elevato l'edificio in oggetto vi sono delle frane piuttosto evidenti ed attive (foto n. 7 e 38).

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.

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 Prizzi.

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).

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2°

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 la relazione notarile ex art. 567 a firma della dott.ssa Teresa Di Girolamo, notaio in Reggio Emilia che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale dell'immobile.



TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** risulta di stato civile libera atteso che il marito **** Omissis **** è deceduto a Palermo il 23.10.2005.

CONFINI

Il fabbricato confina: a Nord con proprietà Gianfortone Nicasio e Cozzo Giorgia o aventi causa; ad Est con proprietà Saso Giuseppe o aventi causa; a Sud con la Via Stesicoro dalla quale trova accesso; ad Ovest con la Via Dionisio dalla quale ha un ingresso secondario che immette direttamente nella camera da letto matrimoniale ubicata al primo piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,70 m	T.-1°-2°
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza posta a base della valutazione è quella indicata nella visura catastale acclusa in allegato n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 988, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 267,01

		Piano T., 1°, 2°
Dal 10/11/1988 al 19/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 988, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 267,01 Piano T.-1° e 2°
Dal 19/11/2011 al 31/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 988, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 267,01 Piano T.-1° e 2°

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	988	2		A4	5	5,5	158 mq	267,01 €	T.-1° e 2°	

Corrispondenza catastale

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

Effettuato il sopralluogo e posto a confronto lo stato di fatto con la planimetria catastale e la visura, è emerso che tutto è congruente; non vi sono, cioè, variazioni degne di nota se non una lunga porta a soffietto in plastica nella stanza munita di terrazzino e posta al secondo piano (foto n. 32). Tale soffietto, all'occorrenza, potrà essere smontato con estrema facilità.

PRECISAZIONI

Sulla base della documentazione prodotta in atti e di quella reperita dall'esperto stimatore, non vi sono precisazioni da fare.

PATTI

Non ci sono patti da segnalare.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è scadente atteso che la casa è chiusa da molto tempo e non vi si praticano opere di manutenzione con il risultato che il balcone di secondo piano che si affaccia sulla Via Stesicoro è quasi totalmente crollato (foto n. 2-3). Una forte umidità ascendente caratterizza la parte basamentale del prospetto (foto n. 4) su Via Stesicoro, mentre, all'interno, le stanze di secondo piano, sono soggette a fenomeni di umidità per infiltrazione d'acqua meteorica che hanno fatto arrugginire le armature dei solai provocando lesioni (foto n. 23-28). Il terrazzino di secondo piano ha tutte le mattonelle consunte (foto n. 38-39) e non è esagerato pensare che prima o poi non reggeranno più alle intemperie consentendo all'acqua piovana di penetrare nella stanza sottostante, ovvero nell'ampia camera da letto matrimoniale (foto n. 15-17). Gli impianti sono vetusti ed il loro funzionamento non si è potuto accertare stante la mancanza di luce elettrica.

PARTI COMUNI

Il fabbricato è di tipo unifamiliare. È bene segnalare che una porzione dello stesso, più esattamente parte del primo e del secondo piano (camera da letto matrimoniale e lavanderia-locale di sgombero), si sviluppa sopra un piano terra che appartiene a terzi (consulta i grafici depositati in Comune ed acclusi in allegato n. 2). Ne deriva la sussistenza di un condominio di fatto con tutte le norme che discendono dall'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici sul bene staggito.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si trova a circa 440 metri sul livello del mare ed ha una esposizione verso Sud.

Il fabbricato fu elevato su una fondazione in muratura ed ha pannelli i murari portanti fatti da conci di pietra e mattoni di laterizio o similari allettati su malta; i solai di piano e quello di copertura sono realizzati, verosimilmente, in latero-cemento e/o con travi in acciaio a doppio "T", tavelloni e caldana in cls; la copertura è in legno con falda avente inclinazione verso la Via Stesicoro (foto n. 3). Le due stanze di secondo piano presentano i tetti danneggiati da infiltrazioni d'acqua meteorica che hanno provocato l'ossidazione delle armature ed il conseguente rigonfiamento degli intonaci con inevitabile fratture visibili nelle foto n. 23-28 e 34-36.

Le pareti esterne sono intonacate, ma la parte basamentale è aggredita da una forte umidità ascendente (foto n. 4), mentre altre porzioni sono danneggiate dalla pioggia e dal vento; le pareti interne sono definite con intonaco civile completato da due mani di idro pittura lavabile; i pavimenti sono in ceramica al piano terra ed in cemento a grandi scaglie di marmo al primo e secondo piano; il bagno di piano terra ha le pareti ed il piano di calpestio rivestito con mattonelle di ceramica di antica fattura; la parete ove sono collocati i mobili che formano la cucina è anch'essa rivestita con piastrelle datate. Gli infissi esterni sono in legno massello, ma appaiono vetusti, danneggiati e tali, in qualche piano, di non assolvere più alla funzione di tenuta nei confronti della pioggia e del vento; le porte interne sono in legno verniciato nei toni del "Mogano" con pannelli vetrati e sopra luce; la scala di



collegamento tra i piani è in muratura o in c.a. ed è rivestita con lastre di graniglia di marmo e cemento (foto n. 13 e 22).

Gli impianti idrico e fognario sono sotto traccia e, verosimilmente, funzionanti; l'impianto elettrico è in parte entro traccia ed in parte all'esterno; tutti sono privi di certificazione di regolare esecuzione.

L'immobile non è dotato di terreno esclusivo, nè di posto auto, nè di cantina.

La Via Stesicoro, con la quale confina e dalla quale ha accesso, ha una limitata larghezza (foto n. 2) che non consente il passaggio di macchine di qualunque tipo, consegue che si può raggiungere, unicamente, a piedi o con motociclo.

Con riferimento alle piante dello stato di fatto unite in allegato n. 2, che sono quelle depositate presso l'UTC di Caccamo, si compone:

al piano terra di una cucina (foto n. 8-9) con attinente w.c. bagno (foto n. 10-11) e ripostiglio nel sotto scala (foto n. 12);

al primo piano di una grande camera da letto matrimoniale (foto n. 15-17) che possiede un accesso secondario dalla Via Dionisio (foto n. 5) e di un salottino posto sopra la menzionata cucina (foto n. 18-19);

al secondo piano di una camera sopra il predetto salottino (foto n. 23-24), con attinente piccolo w.c. (foto n. 30-31) realizzato nel sopra scala, e di un ambiente, denominato cucina-pranzo, ultimamente è utilizzato come lavanderia e locale di sgombero (foto n. 32-36), che si apre su un terrazzino prospiciente la Via Stesicoro (foto n. 38-39).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile non era in uso ad alcuno.

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.

Con atto di donazione a rogito del notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese del 10.11.1988, rep. 33311, rac. 17184, trascritto a Palermo il 02.12.1988 ai nn. 50627/38156, **** Omissis ****, nato a Caccamo il 27.04.1910, donava alla moglie **** Omissis ****, nata a Castelbuono il 18.11.1919 che accettava, l'usufrutto ed alla figlia, odierna debitrice, **** Omissis ****, nata a Palermo il 22.11.1955, che accettava, la nuda proprietà del bene in oggetto.

Con la morte di **** Omissis ****, avvenuta in data 23.12.2010, l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà così che la debitrice è divenuta piena titolare dell'immobile staggito. In allegato n. 2 è possibile consultare l'atto di donazione citato.

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
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in parola ricade in zona omogenea "A", sottozona "A1", del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Caccamo.

Le zone "A" sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico.

La sotto zona "A1" comprende edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato.

Il PRG - vedi l'art. 43 e seguenti della N.T.A. in allegato n. 2- si attua secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone.

Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di PUE, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sotto zone:

- quelle esistenti con le superfici esistenti;
- residenze senza limiti di superficie;
- attività commerciali di vendita al dettaglio;
- uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Stazioni di Polizia, C.C., G.d.F., Forestali, uffici PP.TT.);
- uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche);
- studi professionali;
- botteghe e/o laboratori artigianali non nocivi e/o molesti;
- servizi privati (scuole, case di cura, palestre, ecc.);
- attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito,

biblioteche, sale riunioni);

- pubblici esercizi ovvero bar, pasticcerie, pizzerie, trattorie, ristoranti, ecc.

In ogni caso gli interventi nelle zone «A1» e «A2» devono rispettare i seguenti limiti:

- If mc./mq. : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

- H : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico;

- D (dist. tra edifici antistanti) : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico.

Per le ricostruzioni:

- If mc./mq. : minore o uguale al 50 % della densità media della zona e comunque minore o uguale a 5 mc./mq.

- H : minore o uguale all'altezza media degli edifici storico-artistici situati in prossimità.

- D (distanza tra edifici antistanti) : minore o uguale alle preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico.

Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A.

Art. 44 - Zona «A1»: edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato Comprende gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e quelli di particolare pregio architettonico e/o ambientale. Comprende altresì le aree di pertinenza e le aree di contesto che costituiscono imprescindibile unità ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi di cui al precedente comma.

Il PRG si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue) secondo le perimetrazioni delle tavole di PRG e/o con Piani di recupero (P.di r.), ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78, estesi all'intero isolato.

In particolare i Pue e i P.di r. devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione del rapporto tra edifici e tessuto, anche attraverso interventi volti alla qualità del decoro urbano.

In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, di ricostruzione, riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del sindaco.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo.

Ogni intervento è, comunque, subordinato al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

E' fatto divieto assoluto di edificazione nelle aree di pertinenza, nei giardini e nelle aree di contesto degli edifici e per le costruzioni ivi ricadenti, ove regolarmente realizzate, viene fatto divieto assoluto di aumento dell'attuale cubatura ed inoltre sarà permessa la rimozione di quelle parti che, previo sopralluogo della competente Soprintendenza, saranno ritenute incongrue.

Gli interventi che interessano le aree di pertinenza, i giardini e le aree di contesto sono subordinati ad un programma generale ed unitario condotto per iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area di contesto subordinato al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

In ultimo è bene evidenziare che la Via Stesicoro si trova a ridosso di una fascia detta di "verde a protezione" che nel caso di specie è posta a salvaguardia di una frana sottostante che si sviluppa su un lungo fronte corrispondente ai margini del torrente "Canalotto".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, per le sue caratteristiche fisiche e la vetustà, nonché per essere considerato dallo stesso P.R.G. come facente parte del nucleo più antico della città di Caccamo, è verosimile che sia stato edificato in tempi molto remoti, forse antecedenti al 1942.

Nondimeno, dalla lettura dell'atto di donazione del 10.11.1988 (in allegato n. 2) emerge che l'impianto dell'edificio, piano terrano e due vani al primo piano, risale, sicuramente, a prima del Settembre 1967 e che nel 1961 si è proceduto alla ristrutturazione del vano terrano e del primo piano, nonché alla costruzione, ex novo, di un secondo piano senza, tuttavia, dotarsi, preliminarmente, di Licenza Edilizia. In ragione di ciò, in data 26.09.1986, il sig. **** Omissis **** presentò, presso il Comune di Caccamo, istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 (copia della documentazione è acclusa in allegato n. 2).

Il notaio scrive che fu interamente pagata, in un'unica soluzione, l'oblazione autodeterminata, ma che la domanda non ha avuto ancora definizione.

L'esperto stimatore ha compiuto un accesso agli atti del Comune ed è emerso che la pratica, al fine di conseguire la Concessione Edilizia in Sanatoria, deve essere integrata con:

- la dichiarazione di conformità igienico-sanitaria del fabbricato da parte di un tecnico abilitato per un costo di € 500,00;

- i versamenti per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le marche da bollo, per un totale di circa € 300,00;

- l'eventuale integrazione dell'oblazione che sarà verificata, però, a completamento dell'iter istruttorio. Per questo motivo non è in grado di indicare una cifra precisa, ma può, in via del tutto presuntiva, attestarsi sui 500,00 euro.

Il lettore tenga conto, infine, che il condono è stato presentato segnalando che il fabbricato era prima casa per l'istante ed in relazione a ciò, questi, ha goduto dei benefici previsti dalla legge.

Qualora per l'aggiudicatario non lo fosse, sarà tenuto al versamento del conguaglio che, tuttavia, non è nelle condizioni di potere quantizzare.

Le spese sopra indicate ammontano ad € 1.300,00 e saranno detratti dalla stima.

In allegato n. 2 è possibile consultare la documentazione inerente il condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono quelli dettati dall'art. 1117 del C.C.; non ve ne sono di specifici legati al bene.

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis ****, si è unita in matrimonio con il sig. **** Omissis **** 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).

CONFINI

Io 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	**** Omissis ****	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	**** Omissis ****	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	**** Omissis ****	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 **** Omissis ****, corrisponde a quella reale. Nondimeno, è bene ribadire che la stessa ha comperato in vigenza di comunione legale dei beni con il marito **** Omissis **** e dunque occorrerebbe effettuare una variazione catastale per allineamento della ditta.

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.ra **** Omissis **** 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, effettuarne 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.

È 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 che saranno detratti dalla valutazione.



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione è necessario fare se non che la debitrice ha comprato il bene in regime di comunione legale dei beni con il marito e dunque la quota pignorata è da intendersi quella di 1/2.

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, né di cantina o simili.

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).

al 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 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 **** Omissis ****, 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 sig.ri **** Omissis ****, e **** Omissis ****, fu Fortunato#, in forza dell'atto di compravendita a cura del notaio G. Valez del 12.10.1947, trascritto a Palermo il 24.10.1947 ai nn. 23239/21456.

In data 02.03.1983 moriva a Prizzi la sig.ra **** Omissis ****, ivi nata il 03.09.1887, denuncia di successione presentata all'Ufficio Successioni di Palermo e annotata al n. 248, vol. 140, trascritta a Palermo il 23.02.1985 ai nn. 7451/5823, regolata da testamento pubblico con verbale a cura del notaio L. Nicolosi, registrato a Termini Imerese il 09.04.1984 al n. 305, con la quale la quota di 1/2 della piena proprietà passava alla figlia **** Omissis ****, nata a Prizzi il 30.06.1921.

Con atto di donazione del notaio Benvenuto Tornabene di Bivona (AG) del 10.07.2007, rep. 5320, rac. 2382, trascritto a Palermo il 10.08.2007 ai nn. 60304/39088, **** Omissis ****, nata a Prizzi il 30.06.1921, donava a **** Omissis ****, nato a Prizzi il 13.03.1950, la piena proprietà del fabbricato in oggetto.

Con atto di compravendita in notaio Benvenuto Tornabene di Bivona (AG) del 12.11.2007, rep. 5556, rac. 2553, trascritto a Palermo il 10.12.2007 ai nn. 79255/49942, la sig.ra **** Omissis ****, nata a Palermo il 26.03.1985, acquistava la piena piena proprietà (invero 1/2 perché in regime di comunione legale dei beni con il marito **** Omissis ****) del cespite dal sig. **** Omissis ****, nato a Prizzi il 13.03.1950.

La dichiarazione resa dalla sig.ra **** Omissis **** non è veritiera perchè 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 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
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento deve intendersi per la quota di 1/2 accertato che la sig.ra **** Omissis

****ha acquistato il bene in vigenza di comunione legale dei beni con il marito **** Omissis
****, estraneo al presente procedimento.



Oneri di cancellazione

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

Il pignoramento deve intendersi per la quota di 1/2 accertato che la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato il bene in vigenza di comunione legale dei beni con il marito **** Omissis ****, estraneo al presente procedimento.

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 o alberghieri. 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 in atti, ossia l'atto di compravendita del 12.10.1947 in notaio G. Valez, trascritto a Palermo il 24.10.1947 ai nn. 23239/21456.

La sig.ra **** Omissis **** lo ha comprato da sposata 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.).
Consegue 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.

E' 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 in ragione di 1/2.

I costi di un tecnico che dovrà occuparsi della problematica ascendono, forfettariamente, ad € 5.000,00 (da detrarre per 1/2); 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 (da dedurre sempre al 50%).

L'ammontare complessivo delle spese è pari ad € 9.600,00 che saranno detratti dalla stima in ragione del 50%.

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 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2°
Il centro abitato del Comune di Caccamo è collocato a circa 521 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte San Calogero. Si trova nel tratto inferiore della ex valle del fiume San Leonardo, oggi lago di Rosamarina, che costituisce, con circa 100 milioni di metri cubi di acqua, la principale risorsa idrica del palermitano. È compreso fra la riserva naturale orientata del Monte San Calogero a Est, la riserva naturale orientata Pizzo Cane, Pizzo Trigna e Grotta Mazzamuto ad Ovest e di fronte al Mar Tirreno. Caccamo si trova a circa 10 km dal mare del golfo di Termini Imerese ed a circa 45 km dal capoluogo di Regione, Palermo. Il suo territorio, davvero esteso, comprende circa 19.000 ettari, e fa sì che confini con altri quattordici comuni. Architetture civili: Castello di Caccamo: è uno dei più imponenti in Sicilia ed in Italia; risale al XII secolo e viene considerato un tipico castello da difesa. All'interno, di pregevole fattura, il Salone della Congiura ordita da Matteo Bonello. Torre Pizzarrone: costruita intorno al 1089 D.C., costituiva certamente l'ultimo baluardo di difesa all'esterno della cinta muraria dell'abitato. Ponte Chiaramontano: fatto costruire nel 1307, da Manfredi Chiaramonte I, per creare un collegamento con la città di Palermo. Venne ristrutturato nel XVII secolo dalla famiglia Amato. Oggi è sommerso dalle acque del Lago Rosamarina, e alcuni studi dicono che sarebbe ancora integro. Diga Rosamarina: sul fiume San Leonardo a circa 6 km dalla foce. Nella città di Caccamo vi sono un gran numero di chiese, circa 46, alcune usate, altre vendute come abitazioni, o altre distrutte. Eccone alcune importanti o per motivi storici o religiosi, o culturali o architettonici: Duomo di San Giorgio Martire, risalente al 1090; Chiesa di San Benedetto alla Badia (con annesso monastero di Santa Maria della Mensa dell'ordine Benedettino), risalente al (1615); all'interno, oltre al pavimento maiolicato del XVII secolo, sono conservati stucchi di Giacomo e Procopio Serpotta; Chiesa della Santissima Annunziata risalente al (1643); conserva un Tesoro e varie opere pittoriche e stucchi del XVII secolo; Chiesa di Santa Maria degli Angeli e convento dell'Ordine dei frati predicatori di San Domenico (ventunesima istituzione dell'ordine in terra di Sicilia fondata nel 1487; Chiesa dei Cappuccini (con annesso convento dei Padri)". Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima si trova sul lembo Sud del centro storico della città, nei pressi del Duomo, lungo la Via Stesicoro che fa parte delle strette e tortuose via di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc.; la Via Stesicoro, in particolare, non è transitabile con qualsivoglia vettura, ma solo con motocicli. 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. Sull'argine apposto a quello su cui è elevato l'edificio in oggetto vi sono delle frane piuttosto evidenti ed attive (foto n. 7 e 38).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 988, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 37.920,00

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso

del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il sottoscritto si avvarrà, per la ricerca del più probabile valore di mercato, dei dati pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate. Esso, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

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

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

L'Agenzia, inoltre, ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici e nella fornitura delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati, difatti, relazioni di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

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

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

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

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile al fine di conseguire il prezzo. Giova evidenziare, ancora, che la superficie commerciale presa in considerazione è quella riportata nella visura catastale sotto la voce "totale", cioè inclusiva delle aree scoperte.

Per il fabbricato in oggetto, stante la penuria di parcheggi, considerata l'orografia del luogo, fortemente accidentata con pendenze notevoli e strade molto strette tipiche del tessuto medioevale, la crisi del mercato immobiliare locale (in questo momento, a Caccamo, sono in vendita decine di case ma nessuno acquista), opta per il prezzo minimo di € 300/mq indicato per le abitazioni di tipo economico (consulta la tabella OMI acclusa in allegato n. 1), ma ridotto del 20% a cause delle caratteristiche negative prima esplicitate. Ne deriva che il prezzo unitario definitivo si attesta sui € 240/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2°	158,00 mq	240,00 €/mq	€ 37.920,00	100,00%	€ 37.920,00
Valore di stima:					€ 37.920,00

Valore di stima: € 37.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per il completamento della pratica di condono edilizio	1300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 29.036,00

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)

Valore di stima del bene: € 14.021,70

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	50,00%	€ 14.021,70
				Valore di stima:	€ 14.021,70

Valore di stima: € 14.021,70

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, in ragione del 50% dell'intero costo	4800,00	€
Altro, variazione catastale in ragione del 50% del costo	300,00	€

Valore finale di stima: € 8.921,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esperto segnala che l'immobile sito a Prizzi non è di esclusiva proprietà della sig.ra **** Omissis ****, ma anche del marito **** Omissis ****, giusta l'atto di compravendita del 12.11.2007 che vedeva i coniugi già sposati ed in regime di comunione legale dei beni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Trabia, li 08/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Allegato N. 1: Fabbricato in Caccamo, Via Stesicoro Stralcio di mappa catastale con indicato l'immobile; Planimetria catastale; Visura storica catastale; tabella dei prezzi unitari dell'OMI.
- ✓ Allegato N. 2: Fabbricato in Caccamo, Via Stesicoro Copia del titolo di proprietà in capo all'esecutata; Stralcio del Piano Regolatore Generale con segnata la posizione del fabbricato; Stralcio delle Norme di Attuazione; Copia dei documenti attinenti la domanda di sanatoria.
- ✓ Allegato N. 3: Fabbricato in Caccamo, Via Stesicoro Fotografie.
- ✓ Allegato N. 4: Fabbricato in Prizzi, Via S. Antonio Stralcio di mappa catastale con indicato l'immobile; Planimetria catastale; Visura storica catastale; Tabella dei prezzi unitari dell'OMI.
- ✓ Allegato N. 5: Fabbricato in Prizzi, Via S. Antonio Copia del titolo di proprietà in capo all'esecutata; Stralcio del Piano Regolatore Generale con segnata la posizione del fabbricato; Stralcio delle Norme di Attuazione; Pianta dello stato di fatto dell'immobile.
- ✓ Allegato N. 6: Fabbricato in Prizzi, Via S. Antonio Fotografie.
- ✓ Allegato N. 7: Certificati anagrafici delle due debitrici.
- ✓ Verbale di accesso del 28.10.2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2°
Il centro abitato del Comune di Caccamo è collocato a circa 521 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte San Calogero. Si trova nel tratto inferiore della ex valle del fiume San Leonardo, oggi lago di Rosamarina, che costituisce, con circa 100 milioni di metri cubi di acqua, la principale risorsa idrica del palermitano. È compreso fra la riserva naturale orientata del Monte San Calogero a Est, la riserva naturale orientata Pizzo Cane, Pizzo Trigna e Grotta Mazzamuto ad Ovest e di fronte al Mar Tirreno. Caccamo si trova a circa 10 km dal mare del golfo di Termini Imerese ed a circa 45 km dal capoluogo di Regione, Palermo. Il suo territorio, davvero esteso, comprende circa 19.000 ettari, e fa sì che confini con altri quattordici comuni. Architetture civili: Castello di Caccamo: è uno dei più imponenti in Sicilia ed in Italia; risale al XII secolo e viene considerato un tipico castello da difesa. All'interno, di pregevole fattura, il Salone della Congiura ordita da Matteo Bonello. Torre Pizzarrone: costruita intorno al 1089 D.C., costituiva certamente l'ultimo baluardo di difesa all'esterno della cinta muraria dell'abitato. Ponte chiaramontano: fatto costruire nel 1307, da Manfredi Chiaramonte I, per creare un collegamento con la città di Palermo. Venne ristrutturato nel XVII secolo dalla famiglia Amato. Oggi è sommerso dalle acque del Lago Rosamarina, e alcuni studi dicono che sarebbe ancora integro. Diga Rosamarina: sul fiume San Leonardo a circa 6 km dalla foce. Nella città di Caccamo vi sono un gran numero di chiese, circa 46, alcune usate, altre vendute come abitazioni, o altre distrutte. Eccone alcune importanti o per motivi storici o religiosi, o culturali o architettonici: Duomo di San Giorgio Martire, risalente al 1090; Chiesa di San Benedetto alla Badia (con annesso monastero di Santa Maria della Mensa dell'ordine Benedettino), risalente al (1615): all'interno, oltre al pavimento maiolicato del XVII secolo, sono conservati stucchi di Giacomo e Procopio Serpotta; Chiesa della Santissima Annunziata risalente al (1643): conserva un Tesoro e varie opere pittoriche e stucchi del XVII secolo; Chiesa di Santa Maria degli Angeli e convento dell'Ordine dei frati predicatori di San Domenico (ventunesima istituzione dell'ordine in terra di Sicilia fondata nel 1487; Chiesa dei Cappuccini (con annesso convento dei Padri)". Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima si trova sul lembo Sud del centro storico della città, nei pressi del Duomo, lungo la Via Stesicoro che fa parte delle strette e tortuose vie di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevole dimensioni: Suv, autocarri, etc.; la Via Stesicoro, in particolare, non è transitabile con qualsivoglia vettura, ma solo con motocicli. 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. Sull'argine apposto a quello su cui è elevato l'edificio in oggetto vi sono delle frane piuttosto evidenti ed attive (foto n. 7 e 38). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 988, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in parola ricade in zona omogenea "A", sottozona "A1", del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Caccamo. Le zone "A" sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi e/o complessi che abbiano caratteristiche di particolare interesse storico, artistico, ambientale e architettonico. La sotto zona "A1" comprende edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato. Il PRG - vedi l'art. 43 e seguenti della N.T.A. in allegato n. 2- si attua secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone. Al fine della rivalutazione delle funzioni di centralità urbana e della loro adeguata

diversificazione è possibile l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso anche in mancanza di PUE, fatte salve le limitazioni specifiche relative alle singole sotto zone: - quelle esistenti con le superfici esistenti; - residenze senza limiti di superficie; - attività commerciali di vendita al dettaglio; - uffici pubblici e servizi pubblici (Pronto Soccorso, Stazioni di Polizia, C.C., G.d.F., Forestali, Uffici PP.TT.); - uffici e servizi privati (banche, società, istituti, agenzie turistiche); - studi professionali; - botteghe e/o laboratori artigianali non nocivi e/o molesti; - servizi privati (scuole, case di cura, palestre, ecc.); - attività culturali ed associative private (musei, circoli culturali e ricreativi, sedi di partito, biblioteche, sale riunioni); - pubblici esercizi ovvero bar, pasticcerie, pizzerie, trattorie, ristoranti, ecc. In ogni caso gli interventi nelle zone «A1» e «A2» devono rispettare i seguenti limiti: - If mc./mq. : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico; - H : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico; - D (dist. tra edifici antistanti) : minore o uguale ai valori preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico. Per le ricostruzioni: - If mc./mq. : minore o uguale al 50 % della densità media della zona e comunque minore o uguale a 5 mc./mq. - H : minore o uguale all'altezza media degli edifici storico-artistici situati in prossimità. - D (distanza tra edifici antistanti) : minore o uguale alle preesistenti, escluse le sovrastrutture e le aggiunte recenti senza valore storico-artistico. Ai fini della individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. 457/78, la possibilità di formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge è estesa alla intera zona A. Art. 44 - Zona «A1» : edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato Comprende gli immobili e i complessi edilizi con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e quelli di particolare pregio architettonico e/o ambientale. Comprende altresì le aree di pertinenza e le aree di contesto che costituiscono imprescindibile unità ambientale e paesaggistica dei complessi edilizi di cui al precedente comma. Il PRG si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (Pue) secondo le perimetrazioni delle tavole di PRG e/o con Piani di recupero (P.di r.), ai sensi dell'art. 28 della L 457/78, estesi all'intero isolato. In particolare i Pue e i P.di r. devono essere finalizzati al recupero e alla riqualificazione del rapporto tra edifici e tessuto, anche attraverso interventi volti alla qualità del decoro urbano. In assenza di Pue sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, di ricostruzione, riferiti alle singole unità edilizie, previa concessione edilizia e/o autorizzazione del sindaco. Sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente e con l'intervento di restauro e risanamento conservativo. Ogni intervento è, comunque, subordinato al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici. E' fatto divieto assoluto di edificazione nelle aree di pertinenza, nei giardini e nelle aree di contesto degli edifici e per le costruzioni ivi ricadenti, ove regolarmente realizzate, viene fatto divieto assoluto di aumento dell'attuale cubatura ed inoltre sarà permessa la rimozione di quelle parti che, previo sopralluogo della competente Soprintendenza, saranno ritenute incongrue. Gli interventi che interessano le aree di pertinenza, i giardini e le aree di contesto sono subordinati ad un programma generale ed unitario condotto per iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intera area di contesto subordinato al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza. In ultimo è bene evidenziare che la Via Stesicoro si trova a ridosso di una fascia detta di "verde a protezione" che nel caso di specie è posta a salvaguardia di una frana sottostante che si sviluppa su un lungo fronte corrispondente ai margini del torrente "Canalotto".

Prezzo base d'asta: € 29.036,00

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 Pprixis. 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: € 8.921,70

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



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.036,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Via Stesicoro n. 5, piano T, 1°, 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 988, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è scadente atteso che la casa è chiusa da molto tempo e non vi si praticano opere di manutenzione con il risultato che il balcone di secondo piano che si affaccia sulla Via Stesicoro è quasi totalmente crollato (foto n. 2-3). Una forte umidità ascendente caratterizza la parte basamentale del prospetto (foto n. 4) su Via Stesicoro, mentre, all'interno, le stanze di secondo piano, sono soggette a fenomeni di umidità per infiltrazione d'acqua meteorica che hanno fatto arrugginire le armature dei solai provocando lesioni (foto n. 23-28). Il terrazzino di secondo piano ha tutte le mattonelle consunte (foto n. 38-39) e non è esagerato pensare che prima o poi non reggeranno più alle intemperie consentendo all'acqua piovana di penetrare nella stanza sottostante, ovvero nell'ampia camera da letto matrimoniale (foto n. 15-17). Gli impianti sono vetusti ed il loro funzionamento non si è potuto accertare stante la mancanza di luce elettrica.		
Descrizione:	Il centro abitato del Comune di Caccamo è collocato a circa 521 metri sul livello del mare, ai piedi del Monte San Calogero. Si trova nel tratto inferiore della ex valle del fiume San Leonardo, oggi lago di Rosamarina, che costituisce, con circa 100 milioni di metri cubi di acqua, la principale risorsa idrica del palermitano. È compreso fra la riserva naturale orientata del Monte San Calogero a Est, la riserva naturale orientata Pizzo Cane, Pizzo Trigna e Grotta Mazzamuto ad Ovest e di fronte al Mar Tirreno. Caccamo si trova a circa 10 km dal mare del golfo di Termini Imerese ed a circa 45 km dal capoluogo di Regione, Palermo. Il suo territorio, davvero esteso, comprende circa 19.000 ettari, e fa sì che confini con altri quattordici comuni. Architetture civili: Castello di Caccamo: è uno dei più imponenti in Sicilia ed in Italia; risale al XII secolo e viene considerato un tipico castello da difesa. All'interno, di pregevole fattura, il Salone della Congiura ordita da Matteo Bonello. Torre Pizzarrone: costruita intorno al 1089 D.C., costituiva certamente l'ultimo baluardo di difesa all'esterno della cinta muraria dell'abitato. Ponte Chiaramontano: fatto costruire nel 1307, da Manfredi Chiaramonte I, per creare un collegamento con la città di Palermo. Venne ristrutturato nel XVII secolo dalla famiglia Amato. Oggi è sommerso dalle acque del Lago Rosamarina, e alcuni studi dicono che sarebbe ancora integro. Diga Rosamarina: sul fiume San Leonardo a circa 6 km dalla foce. Nella città di Caccamo vi sono un gran numero di chiese, circa 46, alcune usate, altre vendute come abitazioni, o altre distrutte. Eccone alcune importanti o per motivi storici o religiosi, o culturali o architettonici: Duomo di San Giorgio Martire, risalente al 1090; Chiesa di San Benedetto alla Badia (con annesso monastero di Santa Maria della Mensa dell'ordine Benedettino), risalente al (1615); all'interno, oltre al pavimento maiolicato del XVII secolo, sono conservati stucchi di Giacomo e Procopio Serpotta; Chiesa della Santissima Annunziata risalente al (1643): conserva un Tesoro e varie opere pittoriche e stucchi del XVII secolo; Chiesa di Santa Maria degli Angeli e convento dell'Ordine dei frati predicatori di San Domenico (ventunesima istituzione dell'ordine in terra di Sicilia fondata nel 1487; Chiesa dei Cappuccini (con annesso convento dei Padri)". Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima si trova sul lembo Sud del centro storico della città, nei pressi del Duomo, lungo la Via Stesicoro che fa parte delle strette e tortuose vie di quell'area urbana. L'accesso con mezzo meccanico è complicato soprattutto se trattasi di vetture di notevoli dimensioni: Suv, autocarri, etc.; la Via Stesicoro, in particolare, non è transitabile con qualsivoglia vettura, ma solo con motocicli. 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. Sull'argine apposto a quello su cui è elevato l'edificio in oggetto vi sono delle frane piuttosto evidenti ed attive (foto n. 7 e 38).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.921,70

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Prizzi (PA) - Via Sant'Antonio n. 58, piuttosto che 77, piano S1 - T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
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 Prizzi. 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 - chiaromontano 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 sig.ra **** Omissis ****, dal marito, comproprietario per 1/2 e non esecutato, e dai due figli.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CACCAMO (PA) - VIA STESICORO N. 5, PIANO T, 1°, 2°

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Palermo il 13/02/2023
Reg. gen. 6750 - Reg. part. 5460
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento deve intendersi per la quota di 1/2 accertato che la sig.ra **** Omissis **** ha acquistato il bene in vigenza di comunione legale dei beni con il marito **** Omissis ****, estraneo al presente procedimento.