

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giarratana Ivana, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni .....	20
Patti .....	20
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 2 .....	28
Descrizione .....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	30
Titolarità .....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali .....	39
Precisazioni .....	40
Patti .....	41
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni .....	41
Servitù, censo, livello, usi civici .....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	41

Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali .....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	50
Riserve e particolarità da segnalare .....	52
Riepilogo bando d'asta.....	55
<b>Lotto 1</b> .....	55
<b>Lotto 2</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2023 del R.G.E.....	57
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 13.286,00</b> .....	57
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.763,70</b> .....	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	60
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2 .....	60
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3 ..	60



## INCARICO

---

All'udienza del 27/07/2023, la sottoscritta Ing. Giarratana Ivana, con studio in Via Palazzo Municipale, 24 - 90030 - Castronovo di Sicilia (PA), email ivanagiarratana@live.it, PEC ivana.giarratana@ordineingpa.it, Tel. 328 9578193, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2023 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 Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo, Via Sant'Ippolito n. 20 e al Foglio 68, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, Via Sant'Ippolito n. 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come "*edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari*", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "*Ristrutturazione con ampliamento*". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito sia dal civico n.20 che dal civico n. 22. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci Siculo e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra, tipici della cittadina, la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene identificato al sub 1 è composto da un magazzino, un ripostiglio, una camera ed un piccolo servizio igienico; il bene identificato al sub 2 è composto da una camera ed una piccola lavanderia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedeva ad informare il Creditore, a mezzo PEC del 13/09/2023 e il debitore a mezzo Raccomandata con prova di consegna, dell'inizio delle operazioni peritali con accesso agli immobili pignorati per il giorno 26/09/2023 alle ore 10:00. Tale comunicazione non era pervenuta al debitore così come riscontrato dalla mancata ricezione da parte del sottoscritto CTU della prova di consegna nonché dalla ricerca telematica della raccomandata presso il sito di Poste italiane. Alla luce di ciò il Sottoscritto CTU in accordo con il Custode Giudiziario provvedeva ad inoltrare una ulteriore raccomandata al debitore e pec al creditore in data 26/09/2023, nelle quali rinviava le operazioni peritali per il giorno 05/10/2023 alle ore 10.00. Nonostante si fosse presentata la stessa circostanza di mancata consegna al debitore del rinvio delle operazioni, il Sottoscritto CTU ed il Custode Giudiziario si recavano presso il compendio pignorato sito a Geraci Siculo al fine di rintracciare la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitrice e procedere con l'accesso ai beni pignorati. Le operazioni peritali, con rilevazione metrica e fotografica, hanno avuto luogo in data 05/10/2023 alle ore 11:00 alla presenza della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del Sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario, si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 13:15. In tale sede la debitrice rilasciava un recapito telefonico ed un indirizzo email per le comunicazioni di legge, così come verbalizzato, ed esibiva copia della licenza edilizia n.13

del 23/04/1966 nonché copia della Concessione edilizia in sanatoria n.23/2000 delle quali il Sottoscritto CTU estraeva copia informatica.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.

## TITOLARITÀ

---

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà di 1/1 dei beni censiti al foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 sono pervenuti alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto notarile di divisione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/04/2010, rep.n. 30279, Registrato a Enna il 14/04/2010 al n. 547- Serie 1T e Trascritto a Palermo il 19/04/2010 ai nn. 23650-14869.

## CONFINI

---

Il fabbricato identificato alla particella 679, sub 1 e sub 2 del foglio di mappa 68, confina a nord con la particella 678 sub 3 oggetto anch'esso di procedimento e a sud, est ed ovest con la Via Sant'Ippolito dalla quale avviene l'accesso ai civici nn. 20 e 22. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.



## CONSISTENZA

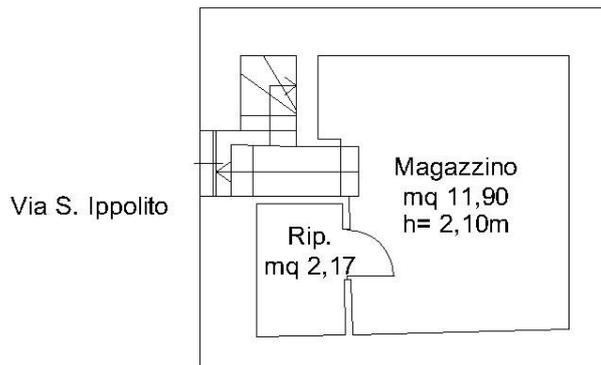
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra sub 1	14,07 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,10 m	Terra
Abitazione Piano primo sub 1	14,83 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,10 m	Primo
Abitazione piano secondo sub 2	19,04 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,25 m	Secondo
Balcone scoperto sub 2	0,93 mq	0,93 mq	0,3	0,28 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato identificato alla particella 679, sub 1 e sub 2 del foglio di mappa 68, è ubicato nel Comune di Geraci Siculo in Via Sant'Ippolito nn. 20 e 22. Trattasi di un fabbricato composto da un piano terra in parte seminterrato, un primo piano ed un secondo piano in muratura portante. Il bene identificato al sub 1 è censito catastalmente come abitazione di tipo economico a due elevazioni fuori terra il cui accesso avviene sia dalla Via Sant'Ippolito n. 20 che dalla Via Sant'Ippolito n. 22 attraverso il bene identificato al sub 2. All'interno l'immobile identificato al sub 1 è composto al piano terra da un magazzino di mq 11,90 in parte seminterrato e da un piccolo ripostiglio di mq 2,17. Tali vani si trovano per l'appunto ad una quota inferiore rispetto all'asse stradale prospiciente e presentano un'altezza utile interna di ml 2,10. Attraverso una piccola scala interna si raggiunge il primo piano del bene composto da una camera di mq 13,95 ed un piccolo servizio igienico di mq 0,88 munito del solo w.c. con piccolo vano finestra sul fronte sud. Tale camera è ad oggi priva di arredi, utilizzata come ripostiglio e aerata ed illuminata naturalmente a mezzo di un vano finestra sul fronte est. L'altezza utile interna è di ml 2,10. Il primo piano del bene è collegato all'immobile identificato al sub 2 a mezzo di un vano porta posto in corrispondenza del piccolo androne di ingresso al civico 22 dal quale si diparte una rampa di scala che porta al secondo piano del fabbricato. Esso (sub 2) è composto da una camera di mq 17,48, adibita a soggiorno con piccolo balconcino di mq 0,93 prospiciente il fronte est e vano finestra sul fronte sud ed un piccolo vano di mq 1,56 adibito a lavanderia posto ad una quota di +27cm rispetto al soggiorno. Il soffitto è composto da due falde con struttura in legno avente altezza utile interna di ml 2,70 al colmo e di ml 1,80 in corrispondenza dei fronti est ed ovest. Dal vano suddetto è possibile accedere, a mezzo di una porta realizzata su muratura portante, al bene oggetto anch'esso di procedimento, identificato alla particella 678 sub 3.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali e accessori diretti dei beni ai sub 1 e 2 alla quale è stata sommata la superficie della pertinenza esclusiva a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i locali principali (balcone sub 2) calcolata al 30%.

Terrapieno



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Terrapieno

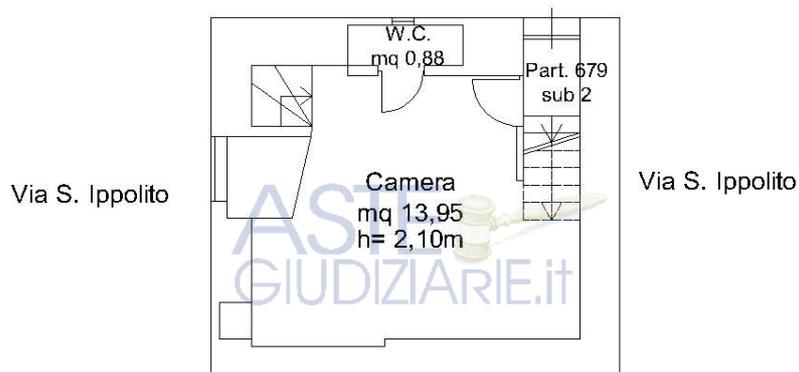
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Part. 678 sub 3

PIANO TERRA

Via S. Ippolito



Part. 678 sub 3

PIANO PRIMO

*Piante Stato di Fatto immobile foglio 68 particella 679 sub 1*

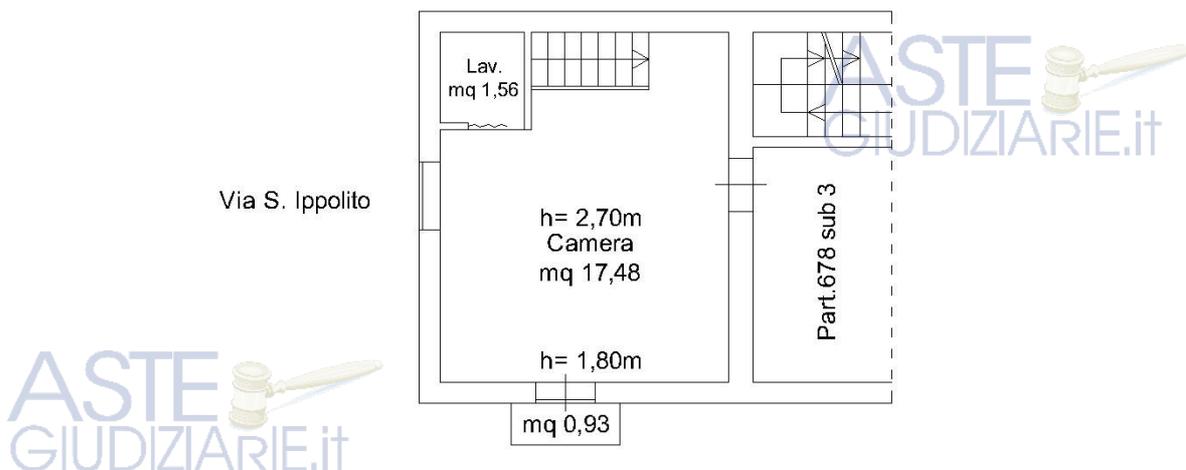
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



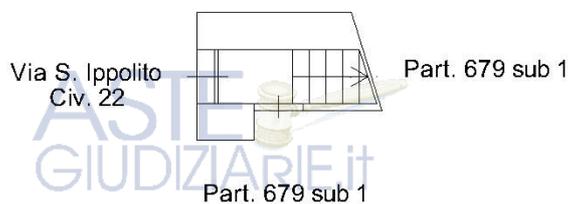
Via S. Ippolito



Via S. Ippolito

## PIANO SECONDO

Via S. Ippolito



## PIANO TERRA

*Piante Stato di Fatto immobile foglio 68 particella 679 sub 2*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

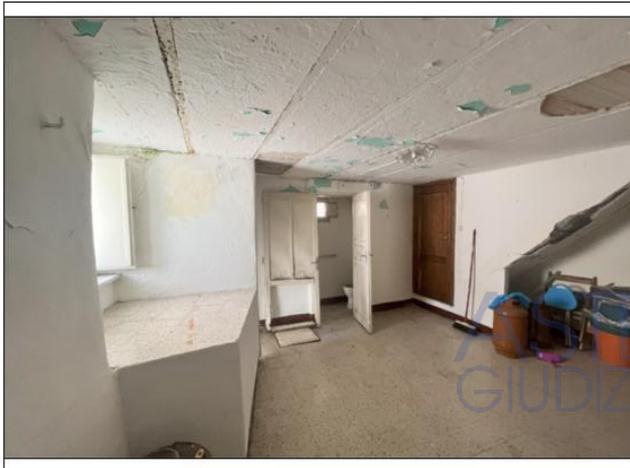
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 679 sub 1



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Camera Piano Primo



Camera Piano Primo con accesso dalla Part. 679 sub 2



Camera Piano Primo



Camera Piano Primo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 679 sub 1



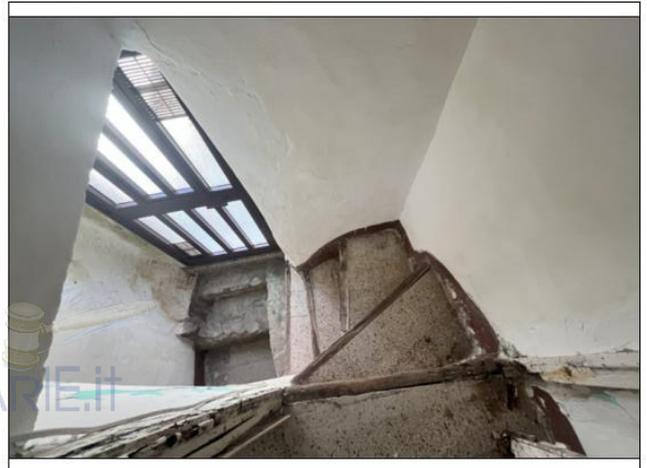
Servizio igienico Piano Primo



Servizio igienico Piano Primo



Scala di collegamento al Piano Terra



Scala di collegamento al Piano Terra



Accesso al bene dalla Via Sant'Ippolito n.20



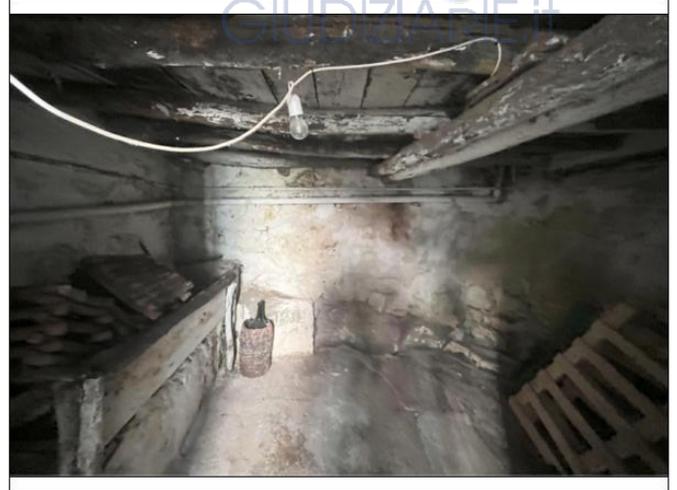
Magazzino al Piano Terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 679 sub 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Magazzino al Piano Terra



Magazzino al Piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 679 sub 2



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Camera Piano Secondo



Camera Piano Secondo



Camera Piano Secondo con vano porta di collegamento  
alla Part. 678 sub 3



Camera Piano Secondo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 679 sub 2



Lavanderia Piano Secondo



Vano Scala e accesso -Via Sant'Ippolito n. 22

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2010 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 679, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vano Superficie catastale 26 mq Rendita € 6,71 Piano T-2
Dal 08/04/2010 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 679, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 29,70 Piano T-1

Il bene identificato al foglio 68, particella 679, sub 1 deriva, in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla SOPRAELEVAZIONE del 18/03/1987 in atti dal 09/05/1989 (n. 11936/1987); Dal 05/01/1988 al 27/04/1988 deriva da VARIAZIONE del 05/01/1988 in atti dal 10/04/1999 per FRAZIONAMENTO (n. 10034.1/1988) intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3; Dal 27/04/1988 al 31/01/2001 deriva da Atto del 27/04/1988 Pubblico ufficiale Brucato M. Maddalea Sede Gangi (PA) Repertorio n. 9441 - UR Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 1V n. 265 registrato in data 16/05/1988 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5081/2001 Reparto PI di Palermo in atti dal 22/02/2001, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1; Dal 31/01/2001 al 13/12/2007 deriva da Atto del 31/01/2001 Pubblico ufficiale Minutella Francesco Sede Castelbuono (PA) Repertorio n. 4951 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5081.1/2001 Reparto PI di Palermo in atti dal 22/02/2001, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Geraci Siculo (PA) il 28/09/1926 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 11/06/1928 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/2 in

regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Dal 13/12/2007 al 22/01/2010 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/12/2007 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 16 n. 24 registrato in data 17/11/2008 - SUCC. Di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 1377.1/2008 - Pratica n. PA0588114 in atti dal 16/01/2009, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 11/06/1928 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 12/18; Dal 22/01/2010 al 08/04/2010 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/2010 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 9990 n. 147 registrato in data 22/02/2010 -SUCCESSIONE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 10678.1/2010 - Pratica n. PA0177035 in atti dal 19/04/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprieta' 1/3; Dal 08/04/2010 ad oggi deriva da Atto del 08/04/2010, Pubblico ufficiale Barresi Aldo Sede Enna (EN) Repertorio n. 30279 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14869.2/2010 Reparto PI di Palermo in atti dal 13/07/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la Proprieta' 1/1. Il bene identificato al foglio 68, particella 679, sub 2 deriva, in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, dalla SOPRAELEVAZIONE del 18/03/1987 in atti dal 09/05/1989 (n. 11936/1987); Dal 05/01/1988 deriva da VARIAZIONE del 05/01/1988 in atti dal 10/04/1999 per FRAZIONAMENTO (n. 10034.1/1988) intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/3; Dal 13/12/2007 al 22/01/2010 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/12/2007 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 16 n. 24 registrato in data 17/11/2008 - SUCC. Di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 1377.1/2008 - Pratica n. PA0588114 in atti dal 16/01/2009, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/18 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 11/06/1928 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 12/18; Dal 22/01/2010 al 08/04/2010 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/2010 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 9990 n. 147 registrato in data 22/02/2010 -SUCCESSIONE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 10678.1/2010 - Pratica n. PA0177035 in atti dal 19/04/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3; Dal 08/04/2010 ad oggi deriva da Atto del 08/04/2010, Pubblico ufficiale Barresi Aldo Sede Enna (EN) Repertorio n. 30279 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14869.2/2010 Reparto PI di Palermo in atti dal 13/07/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la Proprieta' 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	679	1		A4	4	2,5 vani	47 mq	29,7 €	T-1	
	68	679	2		A4	1	1 vano	26 mq	6,71 €	T-2	

## Corrispondenza catastale

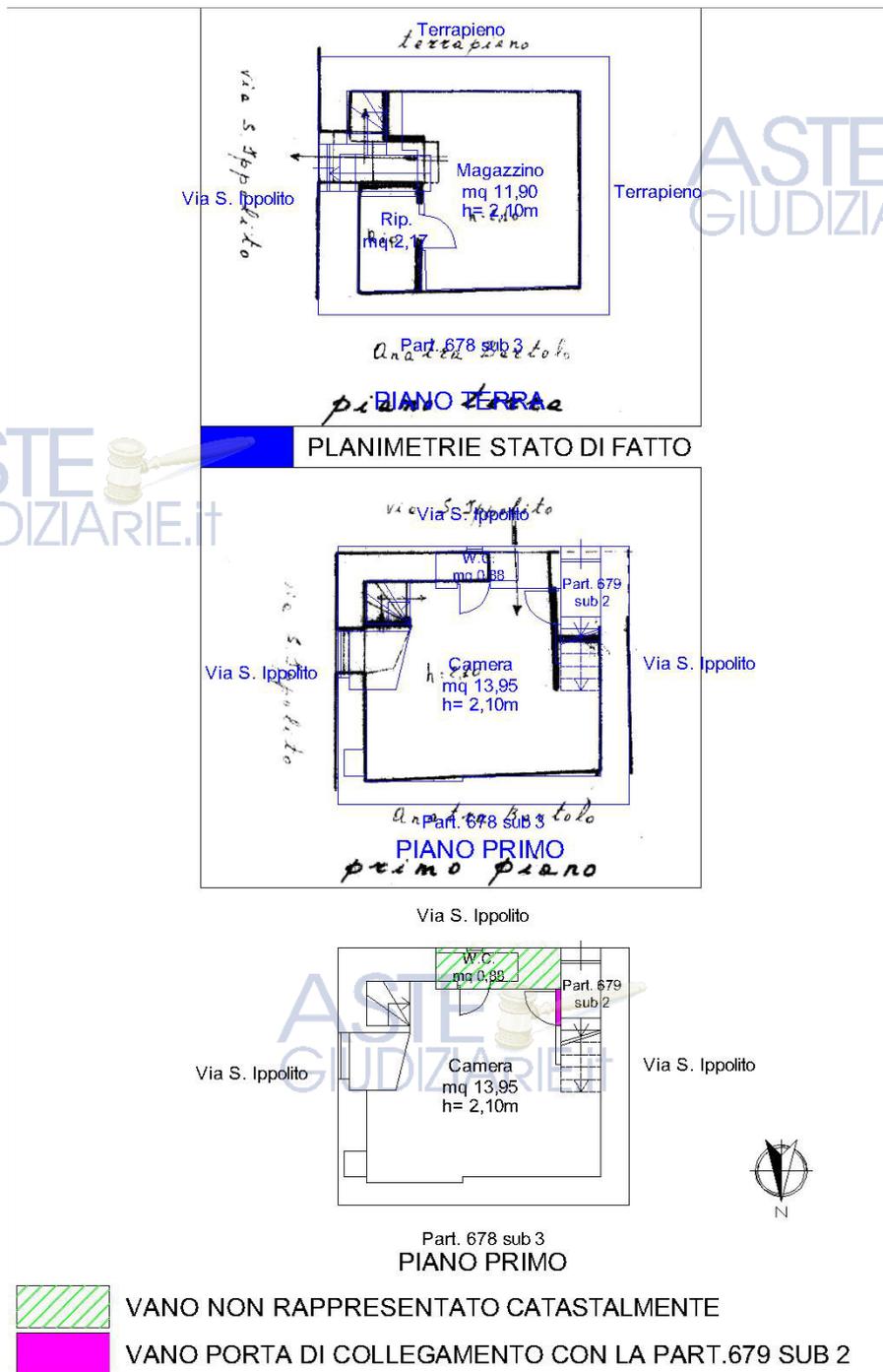
Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie reali e le planimetrie catastali associate ai beni identificati al foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 del comune di Geraci Siculo, si evidenziano delle difformità che comportano esigue variazioni della distribuzione interna dei beni e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico è stata rilevata al primo piano del bene identificato al sub 1 la mancata rappresentazione del piccolo w.c. con vano finestra nonché la mancata rappresentazione del vano porta che collega il sub 1 al sub 2; al secondo piano del bene identificato al sub 2 è stata rilevata la mancata rappresentazione della piccola lavanderia nonché del vano porta che collega il sub 2 alla particella limitrofa oggetto anch'essa di procedimento censita alla particella 678 sub 3. Va riferito inoltre che relativamente al sub 2 vi è un errore di toponomastica atteso che lo stesso è ubicato in Via Sant'Ippolito al n.22 anziché al n. 18 così come presente in visura. Al fine di regolarizzare le difformità sopra menzionate sarà necessaria la presentazione di due DOCFA per diversa distribuzione interna comportante una spesa di € 100,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 300,00 come spese tecniche. Al fine di poter utilizzare il fabbricato come civile abitazione, in conformità alla normativa igienico sanitaria vigente, sarebbe opportuna una fusione dei due sub così come del resto era rappresentato in data 18/03/1987. Peraltro, dallo studio della documentazione acquisita presso il comune di Geraci Siculo, per il fabbricato in oggetto (part. 679 sub 1 e sub 2), è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°23 -2000 del 04/09/2000, pratica n°81 del 1986, per l'abuso "consistente nella sopraelevazione di un piano del fabbricato sito in Via S.Ippolito, 18, in catasto foglio 68 particella 679". La sopraelevazione in questione si riferisce proprio al bene identificato oggi al sub 2. E' evidente pertanto che il fabbricato in questione seppur frazionato in due sub non può essere utilizzato se non nella sua totalità. Ad oggi il sub 2 nella realtà è collegato anche alla particella 678 sub 3 a mezzo di un vano porta ed è adibito a soggiorno a servizio dello stesso. Ciò non toglie che, così come specificato nel capitolo relativo al bene identificato alla particella 678 sub 3, lo stesso possa essere isolato a mezzo di chiusura del vano porta realizzato senza comportare particolari pregiudizi per entrambi i beni atteso che peraltro l'immobile alla particella 678 sub 3 è munito di soggiorno.

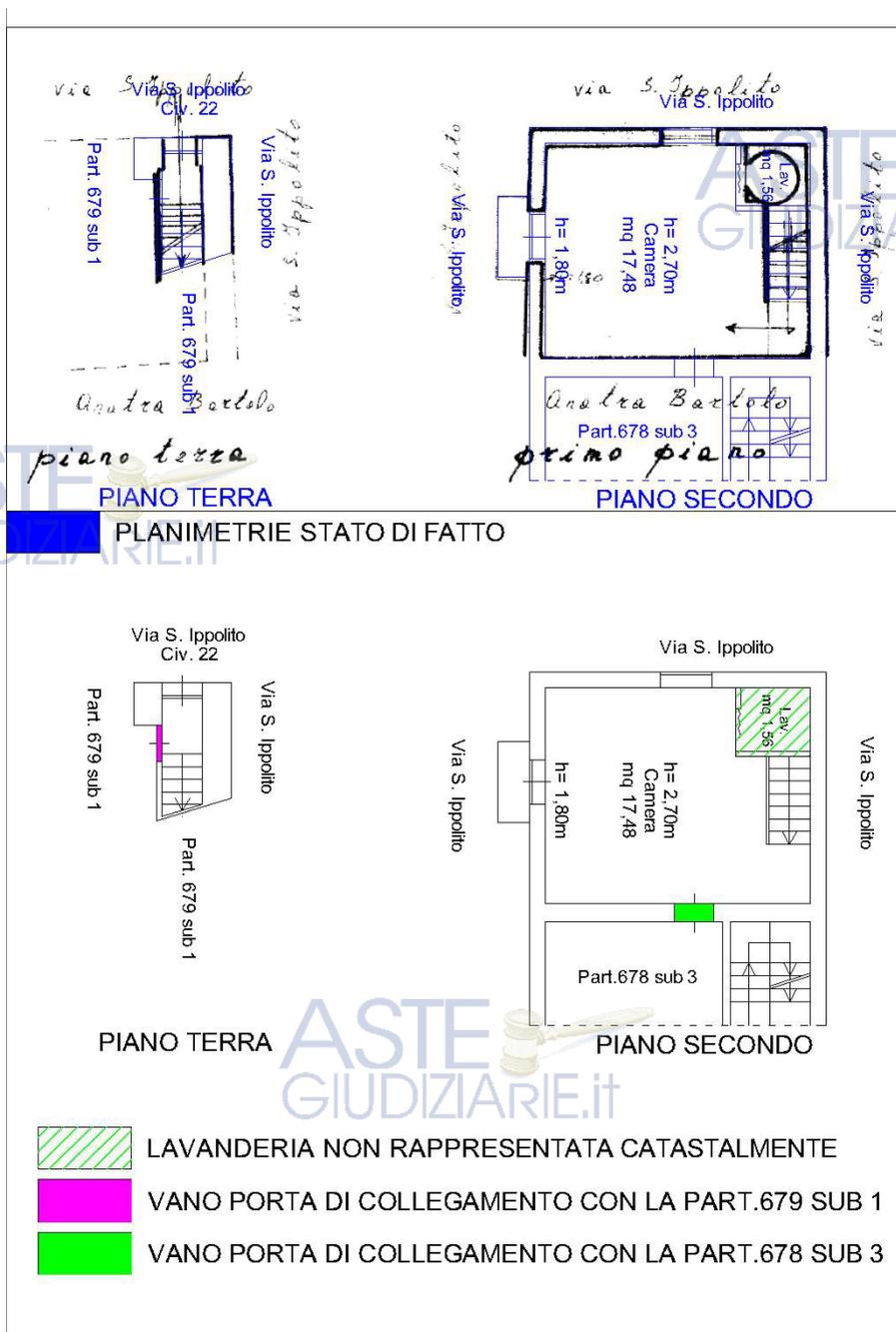
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Sovrapposizione Planimetrie stato di fatto con planimetrie catastali ed indicazione grafica delle difformità riscontrate- foglio 68 particella 679 sub 1*



*Sovrapposizione Planimetrie stato di fatto con planimetrie catastali ed indicazione grafica delle difformità riscontrate - foglio 68 particella 679 sub 2*

## PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che i beni pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## PATTI

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di patti afferenti ai beni oggetto di procedimento. Gli immobili sono di proprietà ed uso dell'esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che i beni risultano rifiniti internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti per lo più all'epoca della costruzione. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura a due falde con travi in legno a vista in buone condizioni di stato, tavolato e coppi soprastanti, solaio tra il primo e secondo livello con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il secondo piano della costruzione, identificato al sub 2, è di più recente realizzazione, così come evidenziato negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria n°23-2000 del 04/09/2000, riguardante appunto la sopraelevazione del fabbricato con ingresso indipendente dalla Via Sant'Ippolito n°18 oggi n°22, a mezzo di un vano scala a piano terra e pertanto in migliori condizioni di stato. La sopraelevazione suddetta è stata realizzata con muratura di blocchi di cemento su muratura in pietra esistente. Il bene identificato al sub 2 è rifinito con piastrelle in ceramica in buone condizioni di stato seppur di antica fattura a meno di una porzione in corrispondenza della porta finestra che presenta una lesione orizzontale. Tutte le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni. La porta interna che permette l'accesso alla piccola lavanderia è della tipologia a soffietto in materiale plastico; La porta finestra che da accesso al piccolo balconcino è di nuova fattura in legno e vetro doppio e presenta dei portelloni sempre in legno all'interno; la finestra è della stessa tipologia ma di più antica costruzione; il balconcino è con struttura in cemento armato e pavimentato con una lastra di marmo bianco in buone condizioni. La scala di accesso è rivestita con granito di marmo in buone condizioni ed intonacata con intonaco per civile abitazione. In corrispondenza del vano scala è presente una piccola nicchia con chiusura a soffietto; la ringhiera è in legno in buone condizioni di stato. Il vano suddetto è collegato a mezzo di un vano porta realizzato in breccia su muratura portante, al bene oggetto anch'esso di procedimento identificato alla particella 678 sub 3 e risulta essere a servizio dello stesso presentando degli arredi che ne caratterizzano l'uso a soggiorno. Nella concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata tale vano, realizzato in sopraelevazione al bene identificato al sub 1, rappresentava il vano cucina del fabbricato ma dal sopralluogo effettuato non è evidente nessun impianto idrico e di scarico tale da far pensare a tale uso a meno della piccola lavanderia nella quale è presente una piletta per l'uso apposito. Dal piccolo androne di accesso al bene identificato al sub 2 è presente una porta in legno che da accesso al primo piano del fabbricato identificato al sub 1. Tale vano presenta una pavimentazione in marmette di cemento di antica costruzione, è rivestito con intonaco per civile abitazione ammalorato in diversi punti presentando esfoliazioni per umidità e distacchi principalmente nel soffitto nel quale sono messe a nudo in parte i tavelloni e i ferri nonché nell'intradosso della scala che porta al sub 2 in cui è evidente un distacco del cemento con ferri a vista. Il vano al primo piano è aerato e illuminato a mezzo di una finestra in pvc e vetro con portelloni interni in pvc. Da tale vano privo di arredi, a meno di uno scaffale in alluminio, si accede ad un piccolo servizio igienico nel quale è presente il solo vaso illuminato e aerato a mezzo di una finestrella in legno e vetro con rete esterna di antica fattura. La porta di accesso al bagno è in legno in cattive condizioni di stato. Il primo piano del bene è collegato al piano sottostante a mezzo di una piccola scala interna con marmette in cemento e profili in legno in cattive condizioni di stato. Tale vano scala si collega alla porta di accesso al bene al civico n.20, realizzata in pvc e vetro di più recente costruzione. Il piano terra del bene risulta essere in cattive condizioni di stato con pavimento con malta di cemento, pareti in pietra in parte a facciavista ed in parte con intonaco in cattive condizioni di stato e solaio con travi in legno di originaria fattura. Tale vano è in parte seminterrato ed è privo di serramenti esterni. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scoloriture. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario di non recente realizzazione e pertanto necessitante di una revisione. Oltre agli impianti sicuramente il bene necessita di una ristrutturazione al fine di rendere lo stesso abitabile secondo le attuali normative igienico sanitarie.

## PARTI COMUNI

---

Non vi è l'esistenza, per gli immobili oggetto della presente, di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura a due falde con travi in legno a vista in buone condizioni di stato, tavolato e coppi soprastanti, solaio tra il primo e secondo livello con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il secondo piano della costruzione, identificato al sub 2, è di più recente realizzazione, così come evidenziato negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria n°23-2000 del 04/09/2000, riguardante appunto la sopraelevazione del fabbricato con ingresso indipendente dalla Via Sant'Ippolito n°18 oggi n°22, a mezzo di un vano scala a piano terra e pertanto in migliori condizioni di stato. La sopraelevazione suddetta è stata realizzata con muratura di blocchi di cemento su muratura in pietra esistente. La pavimentazione interna è differente nei vari piani nello specifico al piano terra è presente una pavimentazione in cemento di antica realizzazione, la scala interna che dal piano terra porta al primo piano è in muratura di antica costruzione e rivestita con marmette in cemento e profili in legno, la pavimentazione a primo piano è in marmette di cemento di antica fattura, la scala interna che collega il primo piano al secondo è rivestita in granito di marmo in discrete condizioni di stato, il secondo piano è rivestito con piastrelle in ceramica. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scolature. I serramenti esterni sono di epoche differenti nello specifico la porta di accesso al bene al civico 20 è realizzata in pvc e vetro di più recente costruzione così come la finestra soprastante, la porta di accesso al civico 22 è in legno in buone condizioni di stato, la finestra del servizio igienico al piano primo è in legno di antica fattura, la porta finestra che da accesso al piccolo balconcino al piano secondo è di nuova fattura in legno e vetro doppio e presenta dei portelloni sempre in legno all'interno, la finestra presente nello stesso piano è della stessa tipologia ma di più antica costruzione. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario di non recente realizzazione e pertanto necessitante di una revisione. Il bene è privo di impianto di riscaldamento a meno di un condizionatore elettrico a servizio del secondo piano (sub 2). Oltre agli impianti sicuramente il bene necessita di una ristrutturazione al fine di rendere lo stesso abitabile secondo le attuali normative igienico sanitarie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Così come rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 05 Ottobre 2023, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Ficarra, si è rilevato che i beni oggetto della presente sono occupati dalla debitrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1988 al 13/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Maddalena Brucato	20/09/1988	10281	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/10/1988	43553	33012
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/01/2001 al 13/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Minutella	31/01/2001	4951	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/02/2001	7002	5081
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/12/2007 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/12/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Petralia Sottana	17/11/2008	24	16		
Dal 22/01/2010 al 08/04/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/01/2010		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Petralia Sottana	22/02/2010	147	9990
Dal 08/04/2010 al 11/11/2023		**** Omissis ****			
		Divisione Ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Barresi	08/04/2010	30279	14436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di palermo	19/04/2010	23650	14869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Enna	14/04/2010	547	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Termini Imerese n.178 di Rep. del 07/03/2022  
 Iscritto a Termini Imerese il 23/12/2023  
 Reg. gen. 62279 - Reg. part. 6536  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 20.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 12.071,46

## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 18/07/2023  
Reg. gen. 36512 - Reg. part. 28323  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come "*edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari*", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "*Ristrutturazione con ampliamento*". Il bene è gravato dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e s.m.i. e dal vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il Sottoscritto CTU in data 21/09/2023 presentava al Comune di Geraci Siculo, a mezzo PEC, richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Geraci Siculo in Via Sant'Ippolito nn.16, 18 e 20, identificati al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, (quest' ultimo oggetto anch'esso di procedimento identificato come lotto 2 della presente perizia) di proprietà per l'intero della debitrice. Tale richiesta protocollata in data 22/09/2023 al n° 10462 è stata evasa con il rilascio della documentazione afferente ai beni, a mezzo Pec del Comune di Geraci Siculo in data 17/10/2023 prot. N°13592. Dalla documentazione acquisita si evince che l'intero fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente è stato realizzato in data antecedente al 1967 e che per la sopraelevazione del secondo piano dello stesso, ad oggi identificato alla particella 679 sub 2, è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n°23 -2000 del 04/09/2000, pratica n°81 del 1986, per l'abuso "consistente nella sopraelevazione di un piano del fabbricato sito in Via S.Ippolito, 18, in catasto foglio 68 particella 679". I beni, per come risulta dalle ricerche effettuate, sono privi di certificato di Agibilità.

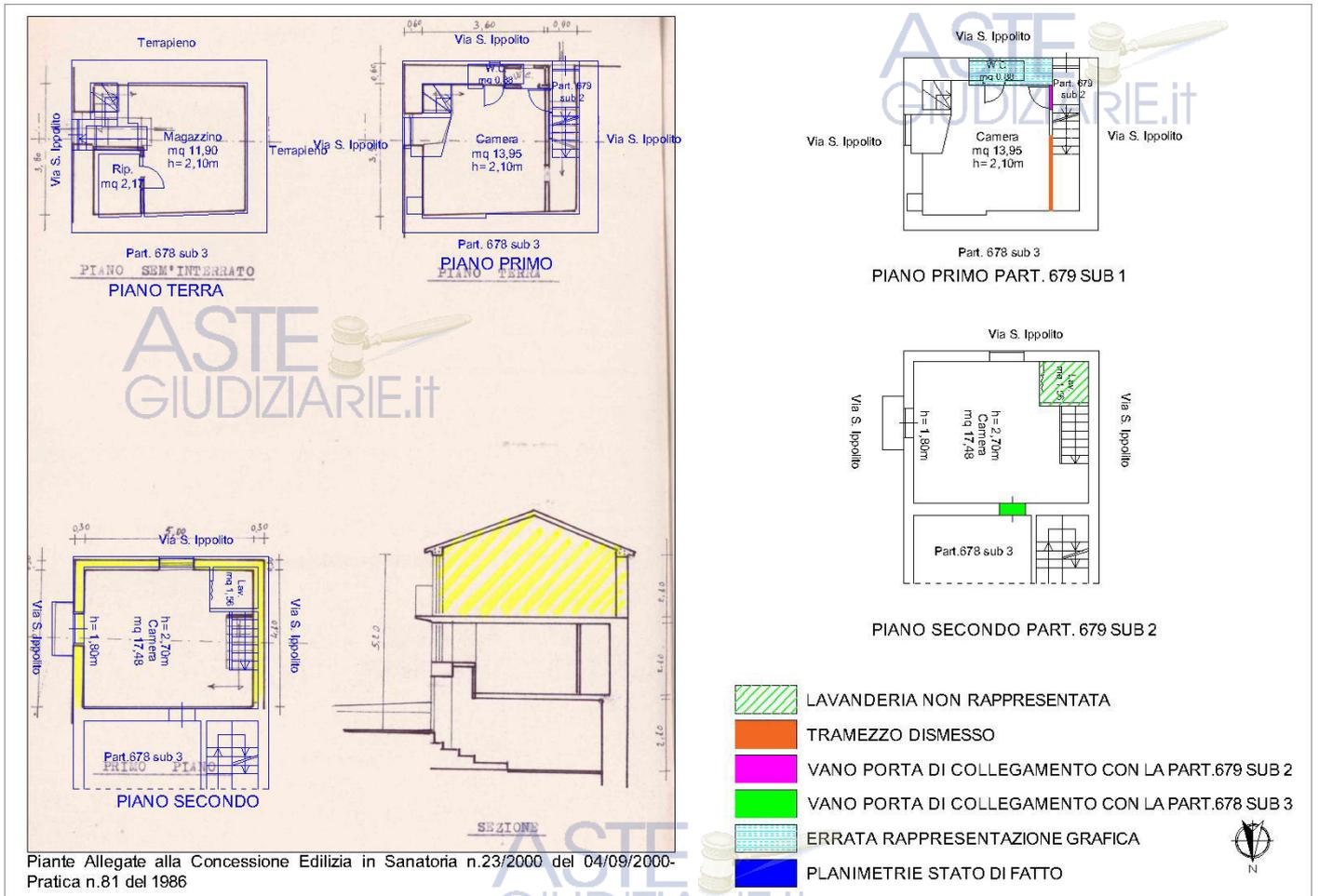
## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal confronto tra gli elaborati assentiti con l'ultimo titolo autorizzativo sopra menzionato e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto rilevare la presenza di difformità meglio evidenziate nelle planimetrie allegate. Nello specifico è stata rilevata una errata rappresentazione grafica del servizio igienico posto al primo piano identificato al sub 1 il quale risulta traslato più in prossimità dell'accesso al sub 2 con conseguente errata posizione del piccolo vano finestra a servizio dello stesso; Sempre al primo piano è stata rilevata la presenza di un vano porta di collegamento tra il sub 1 e l'androne di ingresso al sub 2 nonché la dismissione del tramezzo in corrispondenza del sottoscala creando così un ambiente unico. Al secondo piano del fabbricato identificato al sub 2 è stata rilevata la presenza di una piccola lavanderia nonché di un vano porta realizzato su muratura portante che permette l'accesso al fabbricato anch'esso oggetto di procedimento identificato alla particella 678 sub 3. Tali difformità rientrano nella categoria di opere interne per le quali era necessaria la presentazione di una Comunicazione di inizio Lavori Asseverata CILA ai sensi dell'art.3 comma 3 della Legge Regionale n.16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". In data 15/11/2023 il sottoscritto CTU ha esposto le difformità precedentemente enunciate, al responsabile dell'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Geraci Siculo al fine di esaminare congiuntamente gli abusi rilevati e la loro sanabilità, in riferimento al regolamento edilizio nonché alle normative vigenti. Dal confronto si è giunti alla conclusione che le stesse, compreso l'errore di rappresentazione, possono essere regolarizzate a mezzo della presentazione di CILA Tardiva ai sensi dell'art.3 comma 3 della Legge Regionale n.16/2016, con pagamento di una sanzione pecuniaria di €1000,00 così come previsto all' art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016. In merito al vano porta che collega il bene identificato alla particella 679 sub 2 ed il bene identificato alla particella 678 sub 3 lo stesso dovrà essere dismesso con chiusura al fine di rendere i due fabbricati indipendenti. L'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04" Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio", pertanto per le difformità riscontrate è necessario acquisire parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo. Il fabbricato è privo di certificato di agibilità. Così come enunciato in precedenza il bene necessita di una ristrutturazione edilizia, principalmente al piano terra e primo identificato al sub 1 il quale risulta più ammalorato e con rivestimenti di antica fattura, al fine di rendere lo stesso abitabile nella sua interezza secondo le attuali normative igienico sanitarie, con revisione di tutti gli impianti, realizzazione di almeno un servizio igienico munito di tutti i sanitari e di un vano da adibire a cucina. Di tali interventi non è possibile eseguire una stima in tale sede in quanto la stessa dovrebbe essere sostenuta da un apposito progetto di ristrutturazione. Per tale ragione il fabbricato verrà stimato tenendo conto dello stato di fatto in cui versa decurtando esclusivamente le spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale precedentemente enunciate.

La presentazione della CILA tardiva è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria di €1000,00, inoltre vanno corrisposti al Comune € 50,00 per diritti fissi di Istruttoria. Per le difformità riscontrate è necessario acquisire altresì parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo di € 16,00 per istanza e parere. La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 500,00.



*Sovrapposizione Planimetrie stato di fatto con quelle di progetto ed indicazione grafica delle difformità foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Via Sant'Ippolito nn. 16, 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " *edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari*", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione edilizia". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito dal civico n.18 per il piano primo, secondo e terzo e dal civico n. 16 per il piano terra. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci Siculo e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene è composto, al piano terra da un vano con accesso indipendente adibito a magazzino, al piano primo da un vano adibito a ingresso- soggiorno, al secondo piano da una cucina, un servizio igienico ed un disimpegno e al piano terzo da una camera da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un vano scala che porta al sottotetto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

A seguito di conferimento di incarico la Sottoscritta di concerto con il Custode Giudiziario, provvedeva ad informare il Creditore, a mezzo PEC del 13/09/2023 e il debitore a mezzo Raccomandata con prova di consegna, dell'inizio delle operazioni peritali con accesso agli immobili pignorati per il giorno 26/09/2023 alle ore 10:00. Tale comunicazione non era pervenuta al debitore così come riscontrato dalla mancata ricezione da parte del sottoscritto CTU della prova di consegna nonché dalla ricerca telematica della raccomandata presso il sito di Poste italiane. Alla luce di ciò il Sottoscritto CTU in accordo con il Custode Giudiziario provvedeva ad inoltrare un'ulteriore raccomandata al debitore e pec al creditore in data 26/09/2023, nelle quali rinviava le operazioni peritali per il giorno 05/10/2023 alle ore 10.00. Nonostante si fosse presentata la stessa circostanza di mancata consegna al debitore del rinvio delle operazioni, il Sottoscritto CTU ed il Custode Giudiziario si recavano presso il compendio pignorato sito a Geraci Siculo al fine di rintracciare la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitrice e procedere con l'accesso ai beni pignorati. Le operazioni peritali, con rilevazione metrica e fotografica, hanno avuto luogo in data 05/10/2023 alle ore 11:00 alla presenza della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del Sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario, si sono svolte in un clima pacifico e collaborativo e si sono concluse nella stessa giornata alle ore 13:15. In tale sede la debitrice rilasciava un recapito telefonico ed un indirizzo email per le comunicazioni di legge, così come verbalizzato, ed esibiva copia della licenza edilizia n.13

del 23/04/1966 nonché copia della Concessione edilizia in sanatoria n.23/2000 delle quali il Sottoscritto CTU estraeva copia informatica.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione di cui all'ex art. 567 del Codice di procedura civile, consta infatti della certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e la storia catastale. Si è verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento il quale risulta esatto nella descrizione dei beni.

## TITOLARITÀ

---

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà di 1/1 del bene censito al foglio 68 particella 678 sub 3 è pervenuto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto notarile di divisione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08/04/2010, rep.n. 30279, Registrato a Enna il 14/04/2010 al n. 547- Serie 1T e Trascritto a Palermo il 19/04/2010 ai nn. 23650-14869.

## CONFINI

---

Il fabbricato identificato alla particella 678, sub 3 del foglio di mappa 68, confina a nord con la particella 677 di altra proprietà, a sud con la particella 679 oggetto anch'essa di procedimento, a est con la Via Sant'Ippolito dalla quale avviene l'accesso ai civici nn. 18 e 16 e ad ovest con la particella 1021 di altra proprietà. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa catastale



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino Piano terra	15,97 mq	26,53 mq	0,50	13,27 mq	2,45 m	Terra
Abitazione Piano primo	16,21 mq	26,53 mq	1	26,53 mq	2,20 m	Primo
Abitazione Piano secondo	14,34 mq	26,53 mq	1	26,53 mq	2,35 m	Secondo
Balcone scoperto piano secondo	0,96 mq	0,96 mq	0,30	0,29 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione piano terzo	16,65 mq	26,53 mq	1	26,53 mq	2,30 m	Terzo
Balcone scoperto piano terzo	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,72 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato identificato alla particella 678, sub 3 del foglio di mappa 68, è ubicato nel Comune di Geraci Siculo in Via Sant'Ippolito nn. 18 e 16. Trattasi di un fabbricato in muratura portante a quattro elevazioni fuori terra comprensivo del piano terra in parte seminterrato e con accesso indipendente. Il bene è censito catastalmente come abitazione di tipo economico. All'interno l'immobile è composto al piano terra da un magazzino di mq 15,97 con altezza utile interna di ml 2,45, in parte seminterrato e posto ad una quota inferiore rispetto all'asse stradale prospiciente. Tale vano ha un accesso indipendente al civico n.16 e non presenta internamente un collegamento ai piani soprastanti. Attraverso una scala esterna si raggiunge il primo piano del bene composto da un vano di mq 16,21 ed altezza utile interna di ml 2,20, adibito ad ingresso soggiorno e illuminato e aerato naturalmente a mezzo di un vano finestra prospiciente la Via Sant'Ippolito. Attraverso una scala interna in muratura si raggiunge il secondo piano del fabbricato composto da un piccolo disimpegno di mq 1,42, un servizio igienico di mq 2,04 privo di finestra e munito di piatto doccia, lavabo, w.c e bidet, un vano cucina di mq 11,88 con porta finestra che da accesso ad un balconcino di mq 0,96 prospiciente la Via Sant'Ippolito. Dal vano cucina è possibile accedere, a mezzo di una porta realizzata su muratura portante, al bene oggetto anch'esso di procedimento, identificato alla particella 679 sub 2. L'altezza utile interna del piano secondo è di ml 2,35. A mezzo di un vano scala è possibile raggiungere il terzo piano del fabbricato composto da un piccolo disimpegno di mq 1,98, un servizio igienico di mq 1,37 privo di finestra e munito di w.c. e lavabo e una camera da letto di mq 13,30 con porta finestra che da accesso ad un balcone di mq 1,90 prospiciente sulla Via Sant'ippolito. Dal disimpegno suddetto si può accedere ad una rampa di scale che porta al sottotetto non abitabile adibito ad oggi a ripostiglio. L'altezza utile interna del terzo piano è di ml 2,30. La scala in muratura esterna presenta un piccolo vano sottoscala di mq 1,78 con porta di accesso in legno.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti e non comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali e accessori diretti dei piani primo, secondo e terzo alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità

immobiliare, comunicante con i locali principali (balconi al piano secondo e terzo) calcolata al 30% e la superficie della pertinenza esclusiva a servizio dell'unità immobiliare non comunicante con i locali principali ( magazzino al piano terra con accesso indipendente) calcolata al 50% .



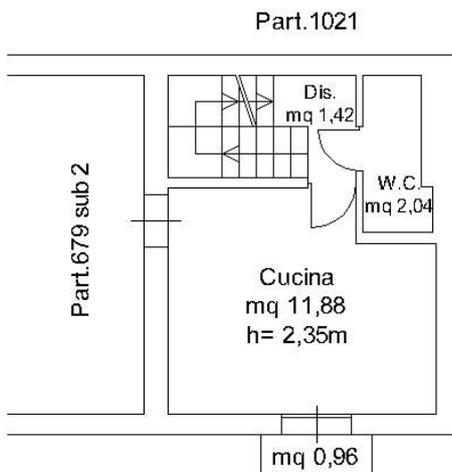
Via S. Ippolito

**PIANO TERRA**



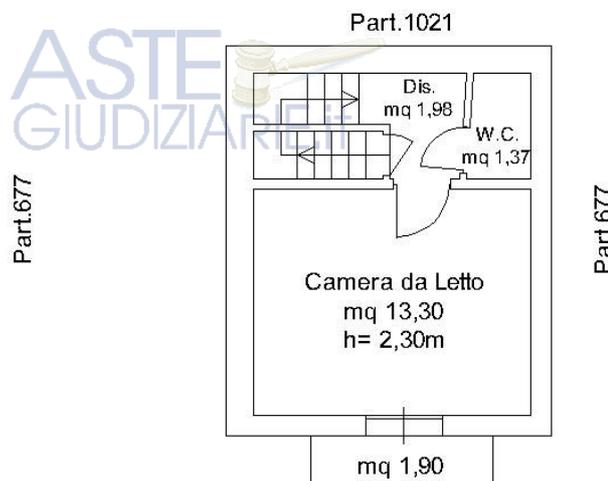
Via S. Ippolito

**PIANO PRIMO**



Via S. Ippolito

**PIANO SECONDO**



Via S. Ippolito

**PIANO TERZO**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 678 sub 3



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Prospetto su Via Sant'Ippolito



Scala di accesso al primo piano- Via Sant'Ippolito n.18



Ingresso al piano terra Via Sant'Ippolito n.16 e sottoscala



Ingresso al piano terra -Via Sant'Ippolito n.16



Vano magazzino al Piano Terra

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 678 sub 3



Vano magazzino al Piano Terra



Ingresso soggiorno Piano Primo



Ingresso soggiorno Piano Primo



Ingresso soggiorno Piano Primo

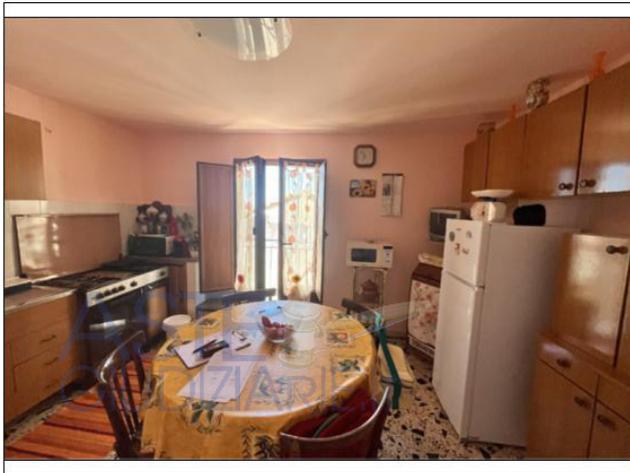


Ingresso soggiorno Piano Primo



Cucina Piano Secondo

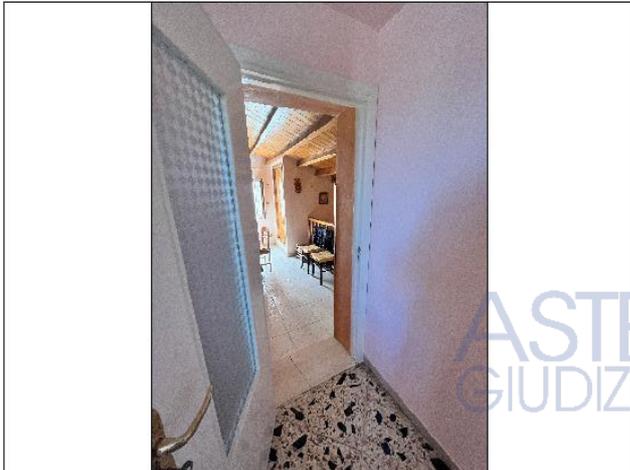
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 678 sub 3



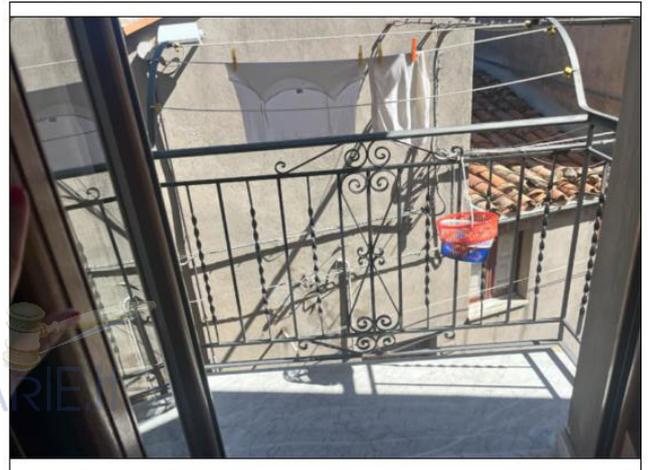
Cucina Piano Secondo



Cucina Piano Secondo



Vano porta di collegamento con l'immobile part.679 sub 2



Balcone al Piano Secondo



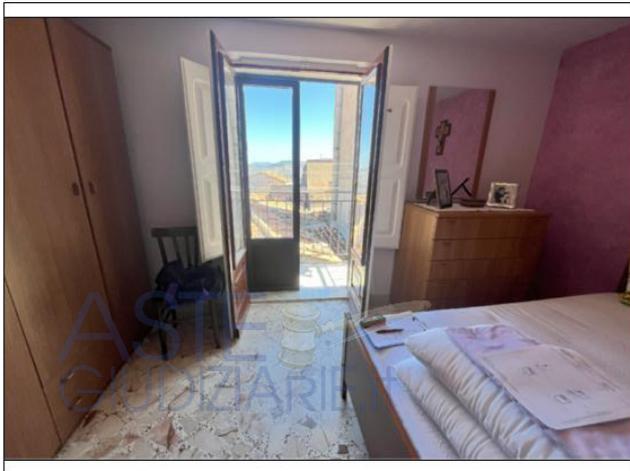
Servizio igienico Piano Secondo



Vano Scala tra il Piano Secondo ed il Piano Terzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Immobile foglio 68 particella 678 sub 3



Camera da Letto Piano Terzo



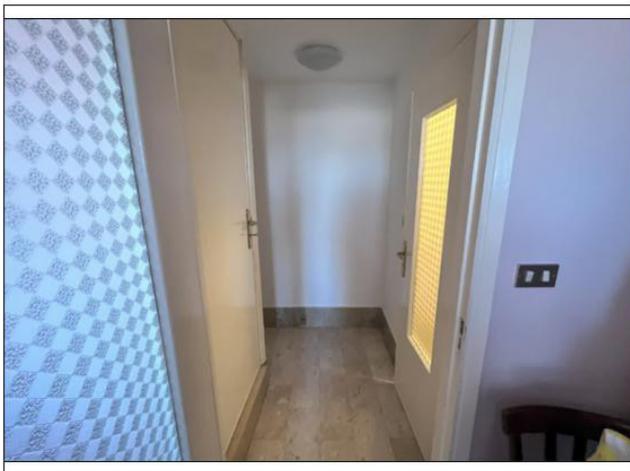
Camera da Letto Piano Terzo



Balcone e vista Piano Terzo



Servizio igienico Piano Terzo



Disimpegno Piano Terzo

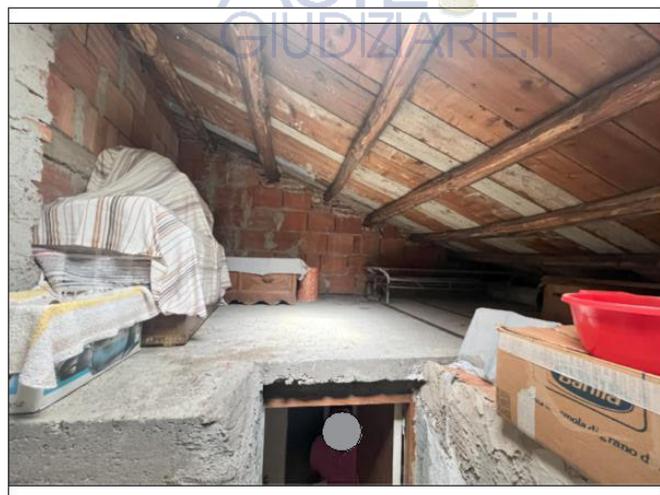


Disimpegno Piano Terzo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
 Immobile foglio 68 particella 678 sub 3



Vano Scala al Piano Terzo di accesso al sottotetto



Sottotetto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 678, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 19,63 Piano 1-2
Dal 30/06/1987 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 68, Part. 678, Sub. 1 Categoria A4 Cl.10, Cons. 1 vano Rendita € 32,02 Piano Terra
Dal 08/04/2010 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 68, Part. 678, Sub. 3 Categoria A4 Cl.10, Cons. 4,5 vani Superficie catastale ,88 mq Rendita € 144,09 Piano T-1-2-3

Il bene identificato al foglio 68, particella 678, sub 3, categoria A4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano terra, primo, secondo e terzo, Via Sant'Ippolito nn.16 e 18, deriva dalla VARIAZIONE del 10/06/2008 Pratica n. PA0265037 in atti dal 10/06/2008 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11412.1/2008) delle originarie particelle identificate al foglio 68 particella 678 sub 1 categoria A/4 classe 10, consistenza 1 vano, piano terra, Via Sant'Ippolito n. 16 e particella 678 sub 2, categoria A/4 classe 3, consistenza 2 vani , piano primo e secondo, Via Sant'Ippolito n.16 intestate entrambe a \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* nato a Geraci Siculo (PA) il 28/09/1926 C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'intera proprietà. Così come si evince dalle visure storiche degli originari sub, l'intestazione del sub 1 deriva da (ALTRE) del 13/05/2008 Pratica n. PA0220930 in atti dal 13/05/2008 DICHIARAZIONE DI FABBRICATO PROMISC (n. 3019.1/2008), mentre per il sub 2 deriva dall' Impianto meccanografico del 30/06/1987 e dalla VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale AG.DEL TERRITORIO Sede PALERMO (PA) - UNIFICAZIONE DITTA FINALIZZATA ALLA PRESENTAZIONE DI DOCUMENTO INFORMATICO DOCFA PER FUSIONE SU RICHIESTA DI PARTE - ISTANZA PROT.N.221149/2008 - Voltura n. 16013.1/2008 - Pratica n. PA0234620 in atti dal 21/05/2008.

Dal 13/12/2007 al 10/06/2008 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/12/2007 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 16 n. 24 registrato in data 17/11/2008 - SUCC. Di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 1377.1/2008 - Pratica n. PA0588114 in atti dal 16/01/2009, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 2/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 11/06/1928 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 3/9;

Dal 22/01/2010 al 08/04/2010 deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/01/2010 - US Sede Petralia Sottana (PA) Registrazione Volume 9990 n. 147 registrato in data 22/02/2010 -SUCCESSIONE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 10678.1/2010 - Pratica n. PA0177035 in atti dal 19/04/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/08/1960 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 03/09/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprieta' 1/3;

Dal 08/04/2010 ad oggi deriva da Atto del 08/04/2010, Pubblico ufficiale Barresi Aldo Sede Enna (EN) Repertorio n. 30279 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 14869.2/2010 Reparto PI di Palermo in atti dal 13/07/2010 intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Geraci Siculo (PA) il 02/05/1963 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la Proprieta' 1/1.

## DATI CATASTALI

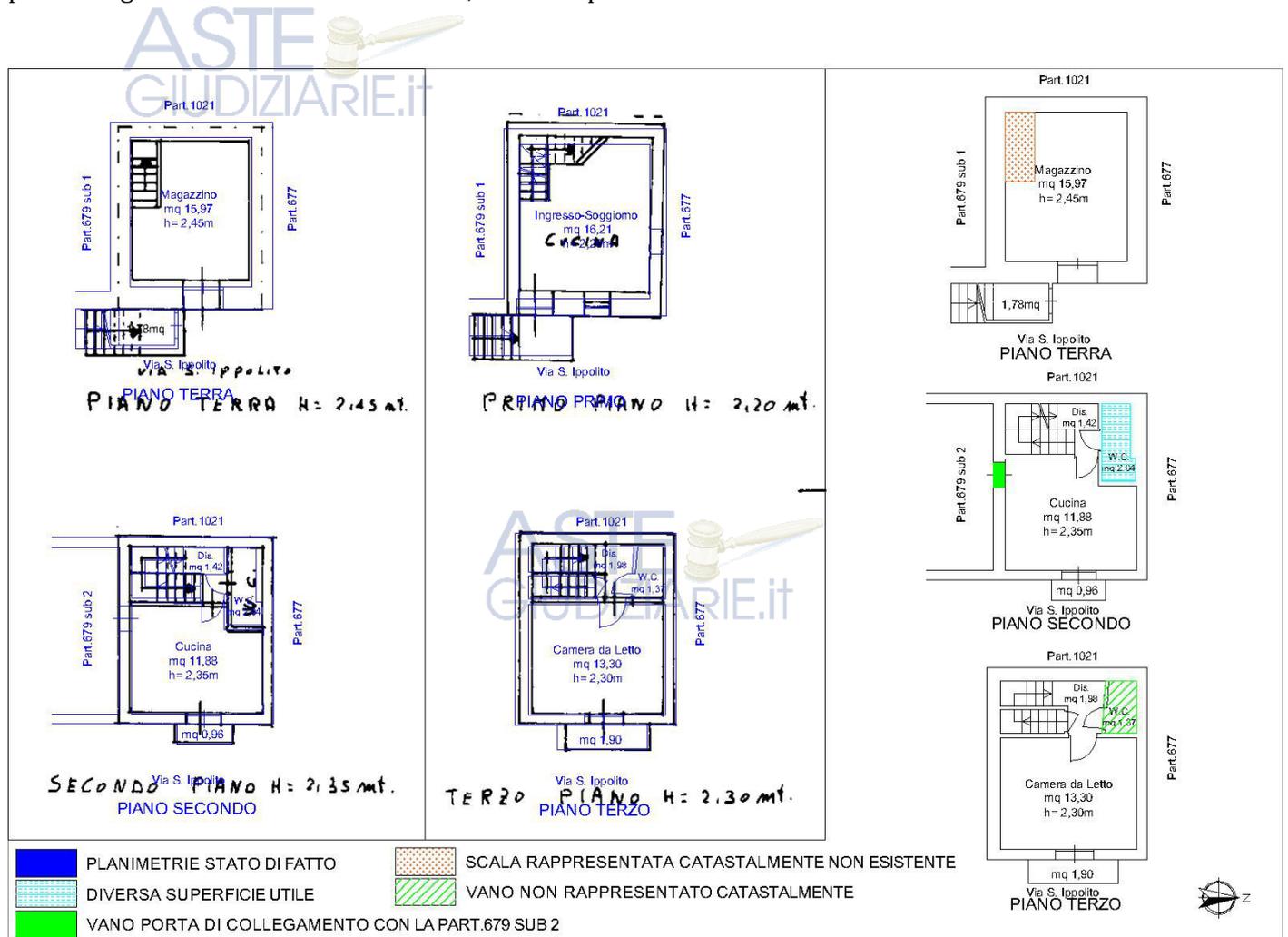
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	678	3		A4	10	4,5 vani	88 mq	144,09 €	T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie reali e le planimetrie catastali associate al bene identificato al foglio 68 particella 678 sub 3 del comune di Geraci Siculo, si evidenziano delle difformità che comportano esigue variazioni della distribuzione interna del bene e che pertanto necessitano di una regolarizzazione. Nello specifico è stata rilevata al piano terra la rappresentazione di un vano scala che nella realtà non è presente. Così come descritto in precedenza difatti, il piano terra ha un accesso indipendente dal civico n. 16 e non presenta collegamenti interni ai soprastanti piani componenti il fabbricato. Al secondo piano è stata rilevata una diversa superficie utile del servizio igienico nonché la mancata rappresentazione del vano porta che collega il bene al fabbricato limitrofo, oggetto anch'esso di procedimento censito alla particella 679 sub 2. Il vano porta suddetto, così come specificato nella descrizione della particella 679 sub 2 e sub 1, dovrà essere dismesso con chiusura dello stesso al fine di rendere i due fabbricati indipendenti. Al terzo piano è stata rilevata la mancata rappresentazione del piccolo servizio igienico esistente. Dallo studio della documentazione acquisita presso il

comune di Geraci Siculo relativamente al terzo piano si è riscontrato che lo stesso è stato realizzato abusivamente e che le quote dei piani primo e secondo, seppur conformi catastalmente risultano essere inferiori rispetto a quelle autorizzate, ragion per cui è stato possibile realizzare il terzo piano del fabbricato con aumento della quota alla gronda di ml 1,25 circa. L'intero fabbricato pertanto presenta delle difformità urbanistico- edilizie che necessitano di una regolarizzazione, così come meglio enunciate nel paragrafo attinente, a mezzo di presentazione di Permesso a Costruire in Sanatoria, con ripristino della quota alla gronda della copertura, previa acquisizione di parere da parte del Genio Civile e della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo. Alla luce di tale circostanza l'aggiornamento catastale dovrà avvenire in data successiva all'acquisizione dei pareri suddetti e dei lavori edili atti a ripristinare la quota della copertura autorizzata. Al fine di regolarizzare le difformità sopra menzionate sarà necessaria la presentazione di un DOCFA per demolizione parziale e diversa distribuzione interna comportante una spesa di € 50,00, per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 300,00 come spese tecniche.



Sovrapposizione Planimetrie stato di fatto con planimetrie catastali ed indicazione grafica delle difformità riscontrate- foglio 68 particella 678 sub 3

## PRECISAZIONI

Dalla documentazione acquisita si può affermare che il bene pignorato non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

## PATTI

---

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di patti afferenti al bene oggetto di procedimento. L'immobile è di proprietà ed uso dell'esecutata.



## STATO CONSERVATIVO

---

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti per lo più all'epoca della costruzione. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura ad una falda con travi in legno tavolato e coppi soprastanti, sottotetto praticabile con solaio realizzato con tavelloni e profili a doppio t in ferro, solaio tra il primo e secondo livello e tra il secondo ed il terzo con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il fabbricato si presenta nell'insieme in discrete condizioni statiche e di uso. Il piano terra del fabbricato, di più antica costruzione, è caratterizzato da una pavimentazione con ciottoli in pietra, pareti con pietra faccia vista e solaio con travi in legno e tavolato risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione. Lo stesso è adibito a magazzino ed ha un accesso indipendente dal civico n. 16 a mezzo di una porta, di più recente realizzazione, in pvc e vetro. Si ribadisce che lo stesso non è collegato internamente ai soprastanti piani facenti parte del fabbricato. All'abitazione vera e propria si accede a mezzo di una scala esterna in muratura e solaio del pianerottolo realizzato in latero cemento, con vano sottoscala accessibile a mezzo di una porta in legno di antica fattura. Le tre elevazioni del fabbricato sono rivestite internamente con intonaco per civile abitazione e pavimentazione in marmette di antica costruzione. Il sottotetto compreso il piccolo vano scala dal quale si accede si presenta allo stato grezzo. Il servizio igienico al secondo piano è rivestito con piastrelle in ceramica e munito di piatto doccia, lavabo, w.c. e bidet, mentre quello al terzo piano presenta un pavimento in marmette di antica costruzione, pareti rivestite in parte in ceramica e munito di w.c. e piccolo lavabo. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestre. Le porte interne sono di antica fattura in legno e vetro a meno della porta del servizio igienico al piano secondo e della porta al terzo piano che da accesso al sottotetto prive di superfici vetrate. Le scale interne di collegamento tra i vari piani si presentano in buone condizioni di stato e sono rivestite con lastre di marmo così come i disimpegni al secondo e terzo piano. Gli infissi esterni sono di diversa tipologia ed epoca e precisamente, la porta di ingresso al primo piano è in legno di antica fattura così come il vano finestra limitrofo in legno e vetro con scuri interni sempre in legno; La porta finestra al secondo piano è di nuova fattura in pvc e vetro con portelloni interni in pvc; Al terzo piano invece è presente un doppio serramento ovvero nella parte interna troviamo l'infisso originario in legno e vetro con scuri in legno esternamente invece è presente un serramento in pvc e vetro di più recente realizzazione. I balconcini al secondo e terzo piano sono presumibilmente con struttura in ferro e tavelloni e pavimentati con una lastra di marmo bianco in buone condizioni. Le ringhiere esterne sono in ferro battuto in buone condizioni di stato. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scoloriture. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario. Il bene è privo di impianto di riscaldamento.

## PARTI COMUNI

---

Non vi è l'esistenza, per l'immobile oggetto della presente, di parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dagli atti consultati non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura ad una falda con travi in legno tavolato e coppi soprastanti, sottotetto praticabile con solaio realizzato con tavelloni e profili a doppio t in ferro, solaio tra il primo e secondo livello e tra il secondo ed il terzo con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il fabbricato si presenta nell'insieme in discrete condizioni statiche e di uso. Il piano terra del fabbricato, di più antica costruzione, è caratterizzato da una pavimentazione con ciottoli in pietra, pareti con pietra faccia vista e solaio con travi in legno e tavolato risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione. Lo stesso è adibito a magazzino ed ha un accesso indipendente dal civico n. 16 a mezzo di una porta, di più recente realizzazione, in pvc e vetro. Il primo piano del fabbricato, adibito ad ingresso soggiorno, risale presumibilmente alla stessa epoca di realizzazione del piano terra per ciò che riguarda il solaio di piano ed i muri portanti. Con Nulla Osta per esecuzioni lavori edili, Pratica n. 13 del 23/04/1966, veniva autorizzata la sopraelevazione del bene che, come riportato negli elaborati grafici allegati, riguardava la realizzazione del secondo piano con muratura portante di sezione inferiore rispetto a quella sottostante e quote di imposta dei solai pari a ml 2,80 sia al primo e che al secondo piano. Dall'esame dello stato dei luoghi tale altezza interna non è stata riscontrata essendo nettamente inferiore e precisamente pari a 2,20 ml al piano primo e ml 2,35 al piano secondo. Il terzo piano del fabbricato è stato pertanto realizzato sfruttando in parte questa riduzione delle quote di imposta dei solai suddetti ed in parte in abuso con una altezza alla gronda stimata in circa ml 1,25 in più rispetto a quella autorizzata con la licenza edilizia suddetta. E' presumibile che la sopraelevazione del fabbricato suddetto sia avvenuta nella stessa epoca ed in un'unica soluzione e pertanto successivamente al 1966. Tale circostanza può essere avvallata dall'esame visivo delle caratteristiche costruttive e di rivestimento proprie del fabbricato. Si evince infatti che sia il secondo che il terzo piano presentino gli stessi rivestimenti e infissi interni risalenti con molta probabilità all'epoca della costruzione, così come esternamente non sono evidenti tracce di sopraelevazioni avvenute in epoche più recenti. Così come enunciato in precedenza gli unici elementi di più recente fattura riguardano i serramenti esterni al piano terra, al secondo ed al terzo (nonostante all'interno è ancora presente il serramento in legno e vetro con scuri in legno di antica fattura). I balconcini al secondo e terzo piano sono presumibilmente con struttura in ferro e tavelloni e pavimentati con una lastra di marmo bianco in buone condizioni. Le ringhiere esterne sono in ferro battuto in buone condizioni di stato. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scolature. La scala esterna è in muratura e solaio del pianerottolo realizzato in latero cemento, con vano sottoscala accessibile a mezzo di una porta in legno di antica fattura. Suddetta scala è rivestita con malta di cemento e presenta una ringhiera in ferro battuto. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario. Il bene è privo di impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Così come rilevato in sede di sopralluogo avvenuto in data 05 Ottobre 2023, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Ficarra, si è rilevato che il bene oggetto della presente è occupato dalla debitrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1960 al 13/12/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/03/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			28/03/1960	10203	8324
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 13/12/2007 al 22/01/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/12/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	17/11/2008 Ufficio del Registro di Petralia Sottana	24	16		
Dal 22/01/2010 al 08/04/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/01/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	22/02/2010 Ufficio del Registro di Petralia Sottana	147	9990		
Dal 08/04/2010 al 11/11/2023	**** Omissis ****	<b>Divisione Ereditaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Barresi	08/04/2010	30279	14436

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di palermo	19/04/2010	23650	14869
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Enna	14/04/2010	547	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Termini Imerese n.178 di Rep. del 07/03/2022  
Iscritto a Termini Imerese il 23/12/2023  
Reg. gen. 62279 - Reg. part. 6536  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.071,46

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 18/07/2023  
Reg. gen. 36512 - Reg. part. 28323  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " *edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari*", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di " *Ristrutturazione edilizia*". Il bene è gravato dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e s.m.i. e dal vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il Sottoscritto CTU in data 21/09/2023 presentava al Comune di Geraci Siculo, a mezzo PEC, richiesta degli atti relativi agli immobili siti nel Comune di Geraci Siculo in Via Sant'Ippolito nn.16, 18 e 20, identificati al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, (quest' ultimi oggetto anch'essi di procedimento identificati come lotto 1 della presente perizia), Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo, di proprietà per l'intero della debitrice. Tale richiesta protocollata in data 22/09/2023 al n° 10462 è stata evasa con il rilascio della documentazione afferente ai beni, a mezzo Pec del Comune di Geraci Siculo in data 17/10/2023 prot. N°13592. Dalla documentazione acquisita si evince che l'intero fabbricato, oggetto della presente è stato realizzato in data antecedente al 1967 e che per la sopraelevazione del secondo piano dello stesso è stato rilasciato regolare Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili pratica n°13 del 23/04/1966. Il bene, per come risulta dalle ricerche effettuate, è privo di certificato di Agibilità.

### **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.

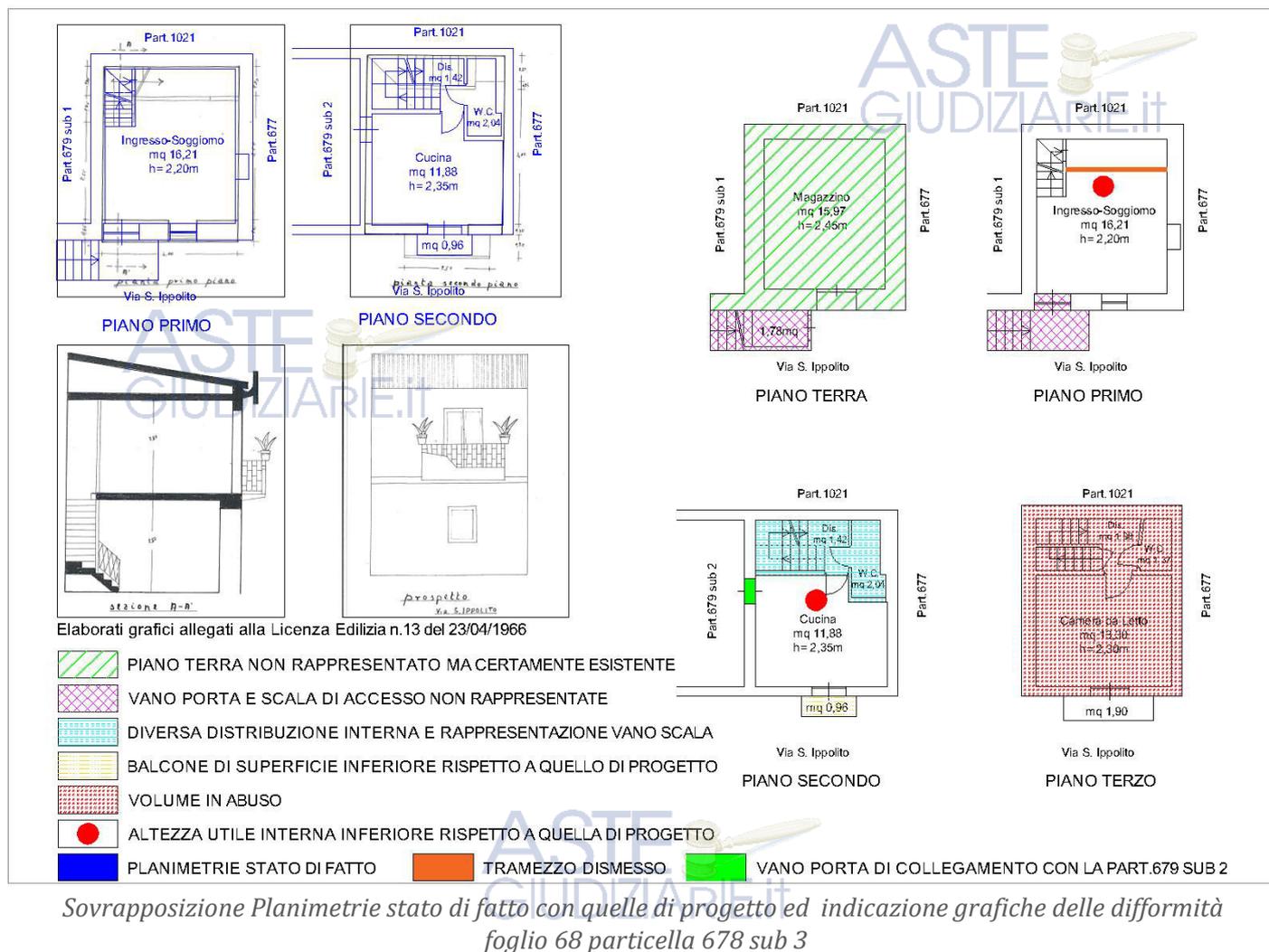
Dal confronto tra gli elaborati assentiti con l'ultimo titolo autorizzativo sopra menzionato e lo stato dei luoghi il sottoscritto CTU ha potuto rilevare la presenza di difformità meglio evidenziate nelle planimetrie allegate. Nello specifico è stata rilevata al primo piano la mancata rappresentazione del vano scala esterno e della porta di ingresso al bene, assimilabili entrambi ad un possibile errore di rappresentazione atteso che nell'elaborato raffigurante il primo piano non vi è traccia di un collegamento interno con il piano terra che, come detto in precedenza ha un accesso indipendente dall'intero fabbricato e altresì, considerando che la quota del primo piano rispetto alla quota della Via Sant'Ippolito è di circa 1,20m superiore, l'esistenza della scala esterna risulta necessaria al godimento del bene. Al primo piano è stata rilevata inoltre la dismissione di un tramezzo con realizzazione di un unico vano nonché, elemento di maggiore rilevanza, è stata riscontrata una altezza utile

interna di ml 2,20 contro i ml 2,80 rappresentati in progetto. Al secondo piano è stata rilevata una diversa distribuzione interna con realizzazione di un servizio igienico, una diversa rappresentazione del vano scala che in progetto viene rappresentato con un'unica rampa invece che due, in una diversa superficie del balconcino esterno con lunghezza nettamente inferiore rispetto a quella di progetto, una inferiore altezza utile interna pari a ml 2,35 contro i ml 2,80 rappresentati in progetto nonché la presenza di un vano porta realizzato su muratura portante che permette l'accesso al fabbricato anch'esso oggetto di procedimento identificato alla particella 679 sub 2. Tale vano porta dovrà essere soggetto a chiusura al fine di rendere i due fabbricati indipendenti. Il Terzo Piano risulta essere realizzato in abuso. Nello specifico, così come enunciato in precedenza, con Nulla Osta per esecuzioni lavori edili, Pratica n. 13 del 23/04/1966, veniva autorizzata la sopraelevazione del bene che, come riportato negli elaborati grafici allegati, riguardava la realizzazione del secondo piano con muratura portante di sezione inferiore rispetto a quella sottostante e quote di imposta dei solai pari a ml 2,80 sia al primo che al secondo piano. Dall'esame dello stato dei luoghi tale altezza interna non è stata riscontrata essendo nettamente inferiore e precisamente pari a 2,20 ml al piano primo e ml 2,35 al piano secondo. Il terzo piano del fabbricato è stato pertanto realizzato sfruttando in parte questa riduzione delle quote di imposta dei solai suddetti ed in parte in abuso con una altezza alla gronda stimata in circa ml 1,25 in più rispetto a quella autorizzata con la licenza edilizia suddetta. E' presumibile che la sopraelevazione del fabbricato suddetto sia avvenuta nella stessa epoca ed in un'unica soluzione e pertanto successivamente al 1966. Tale circostanza può essere avvallata dall'esame visivo delle caratteristiche costruttive e di rivestimento proprie del fabbricato. Si evince infatti che sia il secondo che il terzo piano presentino gli stessi rivestimenti e infissi interni risalenti con molta probabilità all'epoca della costruzione, così come esternamente non sono evidenti tracce di sopraelevazioni avvenute in epoche più recenti.

In data 15/11/2023 il sottoscritto CTU ha esposto le difformità precedentemente enunciate, al responsabile dell'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Geraci Siculo al fine di esaminare congiuntamente gli abusi rilevati e la loro sanabilità, in riferimento al regolamento edilizio nonché alle normative vigenti. Dal confronto si è giunti alla conclusione che le stesse, compresi gli errori di rappresentazione, possono essere regolarizzate a mezzo della presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria con opere edili atte a ripristinare la quota di gronda come da progetto, atteso che per il bene, da PRG non è previsto un aumento di cubatura. In merito al vano porta che collega il bene identificato alla particella 679 sub 2 ed il bene identificato alla particella 678 sub 3 lo stesso dovrà essere dismesso con chiusura al fine di rendere i due fabbricati indipendenti. L'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04" Nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio", pertanto per le difformità riscontrate è necessario acquisire parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo. Per le difformità strutturali enunciate in precedenza è necessaria altresì la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. Il fabbricato è privo di certificato di agibilità.

La presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria con opere edili è subordinato al pagamento, di € 100,00 per diritti fissi di Istruttoria da corrispondere al comune. Per le difformità riscontrate è necessario acquisire parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo di € 16,00 per istanza e parere. Per le difformità strutturali enunciate in precedenza è necessaria altresì la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €50,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. Così come esplicitato in precedenza la sanabilità del fabbricato è strettamente connessa alla realizzazione di opere edili relativamente a quegli abusi non sanabili. Il sottoscritto CTU ha stimato il costo di suddetti lavori facendo riferimento ai prezzi unitari per singola lavorazione riportati nel Prezzario Regionale Sicilia del 2022 per un importo totale arrotondato stimato in € 5230,00. A seguito dell'ottenimento dei pareri sopra esposti nonché dell'esecuzione delle opere edili, sarà necessario completare la regolarizzazione del fabbricato con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità comportante una spesa di € 20,00 per Diritti di Segreteria da corrispondere al Comune. Inoltre saranno necessari ai fini della SCA, la revisione dell'impianto elettrico ed idrico del bene tale da verificarne la rispondenza alle normative vigenti, con rilascio di appositi certificati, la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) nonché la rettifica catastale del bene così come esplicitato nel paragrafo inerente. La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta

delle spese tecniche stimate in € 1500,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2  
Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo , Via Sant'Ippolito n. 20 e al Foglio 68, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, Via Sant'Ippolito n. 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione con ampliamento". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito sia dal civico n.20 che dal civico n. 22. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene identificato al sub 1 è composto da un magazzino, un ripostiglio, una camera ed un piccolo servizio igienico; il bene identificato al sub 2 è composto da una camera ed una piccola lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 679, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 679, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 18.320,00

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornitegli da Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornitegli da tre agenzie immobiliari operanti nel Comune, nonché sulle

quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia dell'Entrate. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

-Agenzia immobiliare "Madonie S.a.s. di Giovanni Dino e C." sita in Via Indipendenza n.1/A del Comune di Petralia Sottana, applica un valore minimo di 200€/mq e un valore massimo di 355€/mq;

-Agenzia immobiliare "Home Sweet Home" sita in Piazza Francesco Cipolla n. 8 del Comune di Campofelice di Roccella, applica un valore minimo di 250€/mq e un valore massimo di 400€/mq;

-Agenzia immobiliare "Immobiliare Madonie House" sita in Via Alaimo n.17 del Comune di Bompietro applica un valore minimo di 250€/mq e un valore massimo di 400€/mq;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 355€/mq e un valore massimo di 550€/mq per la tipologia "Abitazioni di tipo economico". Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 250 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2	73,28 mq	250,00 €/mq	€ 18.320,00	100,00%	€ 18.320,00
				Valore di stima:	€ 18.320,00

Valore di stima: € 18.320,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1486,00	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	800,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

**Valore finale di stima: € 13.286,00**

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene. Nello specifico è necessaria: la presentazione di due DOCFA per diversa distribuzione interna comportante una spesa di € 100,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 300,00 come spese tecniche; La presentazione della CILA tardiva è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione pecuniaria di €1000,00, inoltre vanno corrisposti al Comune € 50,00 per diritti fissi di istruttoria. Per le difformità riscontrate è necessario acquisire altresì parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di

segreteria oltre a due marche da bollo di € 16,00 per istanza e parere. La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 500,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a €2286. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3  
Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 registrata con prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Via Sant'Ippolito nn. 16, 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione edilizia". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito dal civico n.18 per il piano primo, secondo e terzo e dal civico n. 16 per il piano terra. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene è composto al piano terra da un vano con accesso indipendente adibito a magazzino, al piano primo da un vano adibito a ingresso- soggiorno, al secondo piano da una cucina, un servizio igienico ed un disimpegno e al piano terzo da una camera da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un vano scala che porta al sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 678, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 32.802,00

Per determinare il valore commerciale del bene pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornitegli da Agenzie Immobiliari operanti nella stessa zona, per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione dell'immobile utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornitegli da tre agenzie immobiliari operanti nel Comune, nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia dell'Entrate. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

-Agenzia immobiliare "Madonie S.a.s. di Giovanni Dino e C." sita in Via Indipendenza n.1/A del Comune di Petralia Sottana, applica un valore minimo di 200€/mq e un valore massimo di 355€/mq;

-Agenzia immobiliare "Home Sweet Home" sita in Piazza Francesco Cipolla n. 8 del Comune di Campofelice di Roccella, applica un valore minimo di 250€/mq e un valore massimo di 400€/mq;

-Agenzia immobiliare "Immobiliare Madonie House" sita in Via Alaimo n.17 del Comune di Bompietro applica un valore minimo di 250€/mq e un valore massimo di 400€/mq;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 355€/mq e un valore massimo di 550€/mq per la tipologia "Abitazioni di tipo economico". Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 350€/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3	93,72 mq	350,00 €/mq	€ 32.802,00	100,00%	€ 32.802,00
				Valore di stima:	€ 32.802,00

Valore di stima: € 32.802,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	588,00	€
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	1800,00	€
Lavori edili di demolizione e ripristino	5230,00	€
Revisione degli impianti	500,00	€
Detrazione del 15% dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%

**Valore finale di stima: € 19.763,70**

Così come indicato in precedenza al valore di stima ottenuto si dovranno detrarre le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene. Nello specifico è necessaria: la presentazione di un DOCFA per demolizione parziale e diversa distribuzione interna comportante una spesa di € 50,00 per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate e di € 300,00 come spese tecniche; La presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria con opere edili è subordinato al pagamento, di € 100,00 per diritti fissi di Istruttoria da corrispondere al comune. Per le difformità riscontrate è necessario acquisire parere da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Palermo comportante il versamento di € 254,00 a titolo di sanzione, di € 50,00 per diritti di segreteria oltre a due marche da bollo di € 16,00 per istanza e parere. Per le difformità strutturali enunciate in precedenza è necessaria altresì la richiesta di Nulla Osta da parte del Genio Civile, ai sensi dell'ex art. 21 della Legge 64/74. La richiesta del parere sopra citato comporta il pagamento di €50,00 per diritti fissi ai sensi dell'art. 37 comma 1 della L.R. 20/2003 e di € 32,00 per assolvimento dell'imposta di bollo dovuta per l'istanza e per l'emissione del provvedimento. Così come esplicitato in precedenza la sanabilità del fabbricato è strettamente connessa alla realizzazione di opere edili relativamente a quegli abusi non sanabili. Il sottoscritto

CTU ha stimato il costo di suddetti lavori facendo riferimento ai prezzi unitari per singola lavorazione riportati nel Prezzario Regionale Sicilia del 2022 per un importo totale arrotondato stimato in € 5230,00. A seguito dell'ottenimento dei pareri sopra esposti, dell'esecuzione delle opere edili e della rettifica catastale, sarà necessario completare la regolarizzazione del fabbricato con la presentazione di una S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità, comportante una spesa di € 20,00 per Diritti di Segreteria da corrispondere al Comune. Inoltre saranno necessari ai fini della SCA, la revisione dell'impianto elettrico ed idrico del bene tale da verificarne la rispondenza alle normative vigenti, con rilascio di appositi certificati, per i quali si stima un valore di € 500 e la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica). La presentazione della documentazione con elaborati grafici comporta delle spese tecniche stimate in € 1500,00. Il totale da detrarre al valore di stima ottenuto è pertanto pari a €8118,00. Il valore di stima ottenuto verrà decurtato ulteriormente del 15%, detrazione quest'ultima dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Già esplicitate nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia e catastale.

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.

Castronovo di Sicilia, li 21/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giarratana Ivana



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione del 17/11/2008 n. 24, Volume n.16 (Aggiornamento al 17/11/2008)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione del 22/02/2010 n. 147 Volume n. 9990 (Aggiornamento al 22/02/2010)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Divisione ereditaria del 08/04/2010 Rep. n. 30279, Racc.n. 14436, Registrato a enna il 14/04/2010 al m. 547- Serie 1T, Trascritto a Palermo il 19/04/2010 ai nn. 23650/14869 (Aggiornamento al 08/04/2010)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 13587 del 17/10/2023 (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n°23 -2000 del 04/09/2000, Pratica n°81 del 1986, con allegati (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n° 13/1966 del 23/04/1966 con allegati (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa foglio 68 particelle 678 e 679 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica immobili foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 e particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale immobile foglio 68 particella 678 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale immobile foglio 68 particella 679 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 e particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale storica foglio 68 particella 678 sub 1 (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Storiche immobili foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 e particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Storiche immobili soppressi foglio 68 particella 678 sub 1 e sub 2 (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie stato di fatto immobile foglio 68 particella 679 sub 1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie stato di fatto immobile foglio 68 particella 679 sub 2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie stato di fatto immobile foglio 68 particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 20/11/2023)

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie catastali e indicazione grafica delle riscontrate difformità immobile foglio 68 particella 679 sub 1 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie catastali e indicazione grafica delle riscontrate difformità immobile foglio 68 particella 679 sub 2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie catastali e indicazione grafica delle riscontrate difformità immobile foglio 68 particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie di progetto e indicazione grafica delle riscontrate difformità immobili foglio 68 particella 679 sub 1 e sub 2 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sovrapposizione piante stato di fatto con planimetrie di progetto e indicazione grafica delle riscontrate difformità immobile foglio 68 particella 678 sub 3 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata - immobile foglio 68 particella 679 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata - immobile foglio 68 particella 678 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile rilasciato dal comune di Geraci siculo in data 08/09/2023 (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di esecuzione delle operazioni peritali alle parti del 13/09/2023 e del 26/09/2023 (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 05/10/2023 (Aggiornamento al 05/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio alle parti della Perizia di Stima

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2  
Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo, Via Sant'Ippolito n. 20 e al Foglio 68, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, Via Sant'Ippolito n. 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione con ampliamento". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito sia dal civico n.20 che dal civico n. 22. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene identificato al sub 1 è composto da un magazzino, un ripostiglio, una camera ed un piccolo servizio igienico; il bene identificato al sub 2 è composto da una camera ed una piccola lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 679, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 679, Sub. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione con ampliamento". Il bene è gravato dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e s.m.i. e dal vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

**Prezzo base d'asta: € 13.286,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3  
Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a

seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Via Sant'Ippolito nn. 16, 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione edilizia". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito dal civico n.18 per il piano primo, secondo e terzo e dal civico n. 16 per il piano terra. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene è composto al piano terra da un vano con accesso indipendente adibito a magazzino, al piano primo da un vano adibito a ingresso- soggiorno, al secondo piano da una cucina, un servizio igienico ed un disimpegno e al piano terzo da una camera da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un vano scala che porta al sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 678, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione edilizia". Il bene è gravato dal vincolo sismico di cui alla Legge 02/02/1974 n°64 e s.m.i. e dal vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

**Prezzo base d'asta: € 19.763,70**

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.286,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.20-22, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 679, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 68, Part. 679, Sub. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	73,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che i beni risultano rifiniti internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti per lo più all'epoca della costruzione. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura a due falde con travi in legno a vista in buone condizioni di stato, tavolato e coppi soprastanti, solaio tra il primo e secondo livello con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il secondo piano della costruzione, identificato al sub 2, è di più recente realizzazione, così come evidenziato negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria n°23-2000 del 04/09/2000, riguardante appunto la sopraelevazione del fabbricato con ingresso indipendente dalla Via Sant'Ippolito n°18 oggi n°22, a mezzo di un vano scala a piano terra e pertanto in migliori condizioni di stato. La sopraelevazione suddetta è stata realizzata con muratura di blocchi di cemento su muratura in pietra esistente. Il bene identificato al sub 2 è rifinito con piastrelle in ceramica in buone condizioni di stato seppur di antica fattura a meno di una porzione in corrispondenza della porta finestra che presenta una lesione orizzontale. Tutte le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni. La porta interna che permette l'accesso alla piccola lavanderia è della tipologia a soffietto in materiale plastico; La porta finestra che da accesso al piccolo balconcino è di nuova fattura in legno e vetro doppio e presenta dei portelloni sempre in legno all'interno; la finestra è della stessa tipologia ma di più antica costruzione; il balconcino è con struttura in cemento armato e pavimentato con una lastra di marmo bianco in buone condizioni. La scala di accesso è rivestita con granito di marmo in buone condizioni ed intonacata con intonaco per civile abitazione. In corrispondenza del vano scala è presente una piccola nicchia con chiusura a soffietto; la ringhiera è in legno in buone condizioni di stato. Il vano suddetto è collegato a mezzo di un vano porta realizzato in breccia su muratura portante, al bene oggetto anch'esso di procedimento identificato alla particella 678 sub 3 e risulta ad essere a servizio dello stesso presentando degli arredi che ne caratterizzano l'uso a soggiorno. Nella concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata tale vano, realizzato in sopraelevazione al bene identificato al sub 1, rappresentava il vano cucina del fabbricato ma dal sopralluogo effettuato non è evidente nessun impianto idrico e di scarico tale da far pensare a tale uso a meno della piccola lavanderia nella quale è presente una piletta per l'uso apposito. Dal piccolo androne di accesso al bene identificato al sub 2 è presente una porta in legno che da accesso al primo piano del fabbricato identificato al sub 1. Tale vano presenta una pavimentazione in marmette di cemento di antica costruzione, è rivestito con intonaco per civile abitazione ammalorato in diversi punti presentando esfoliazioni per umidità e distacchi principalmente nel soffitto nel quale sono messe a nudo in parte i tavelloni e i ferri nonché nell'intradosso della scala che porta al sub 2 in cui è evidente un distacco del cemento con ferri a vista. Il vano al primo piano è aerato e illuminato a mezzo di una finestra in pvc e vetro con portelloni interni in pvc. Da tale vano privo di arredi, a meno di uno scaffale in alluminio, si accede ad un piccolo servizio igienico nel quale è presente il solo vaso illuminato e aerato a mezzo di una finestrella in legno e vetro con rete esterna di antica fattura. La porta di accesso al bagnetto è in legno in cattive condizioni di stato. Il primo piano del bene è collegato al piano sottostante a mezzo di una piccola scala interna con marmette in cemento e profili in legno in cattive condizioni di stato. Tale vano scala si collega alla porta di accesso al bene al civico 20 realizzata in pvc e vetro di più recente costruzione. Il piano terra del bene risulta essere in cattive condizioni di stato con pavimento con malta di cemento, pareti in pietra in parte a facciavista ed in parte con intonaco in cattive condizioni di stato e solaio con travi in legno di originaria fattura. Tale vano è in parte seminterrato ed è privo di serramenti esterni. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scolature. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario di non recente realizzazione e pertanto necessitante di una revisione. Oltre agli impianti sicuramente il bene necessita di una ristrutturazione al fine di rendere lo stesso abitabile secondo le attuali normative igienico sanitarie.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta</p>		

	tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 679, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, piano Terra e Primo ,Via Sant'Ippolito n. 20 e al Foglio 68, Particella 679, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vano, piano Terra e Secondo, Via Sant'Ippolito n. 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione con ampliamento". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito sia dal civico n.20 che dal civico n. 22. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene identificato al sub 1 è composto da un magazzino, un ripostiglio, una camera ed un piccolo servizio igienico; il bene identificato al sub 2 è composto da una camera ed una piccola lavanderia.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.763,70

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Geraci Siculo (PA) - Via Sant'Ippolito nn.18-16, piano T-1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 678, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	93,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Dall'analisi dello stato dei luoghi si evidenzia che il bene risulta rifinito internamente con rivestimenti per civile abitazione risalenti per lo più all'epoca della costruzione. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione con struttura portante in muratura, copertura ad una falda con travi in legno tavolato e coppi soprastanti, sottotetto praticabile con solaio realizzato con tavelloni e profili a doppio t in ferro, solaio tra il primo e secondo livello e tra il secondo ed il terzo con tavelloni e profili a doppio t in ferro e solaio in legno di antica costruzione tra il piano terra ed il primo piano. Il fabbricato si presenta nell'insieme in discrete condizioni statiche e di uso. Il piano terra del fabbricato, di più antica costruzione, è caratterizzato da una pavimentazione con ciottoli in pietra, pareti con pietra faccia vista e solaio con travi in legno e tavolato risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione. Lo stesso è adibito a magazzino ed ha un accesso indipendente dal civico n. 16 a mezzo di una porta, di più recente realizzazione, in pvc e vetro. Si ribadisce che lo stesso non è collegato internamente ai soprastanti piani facenti parte del fabbricato. All'abitazione vera e propria si accede a mezzo di una scala esterna in muratura e solaio del pianerottolo realizzato in latero cemento, con vano sottoscala accessibile a mezzo di una porta in legno di antica fattura. Le tre elevazioni del fabbricato sono rivestite internamente con intonaco per civile abitazione e pavimentazione in marmette di antica costruzione. Il sottotetto compreso il piccolo vano scala dal quale si accede si presenta allo stato grezzo. Il servizio igienico al secondo piano è rivestito con piastrelle in ceramica e munito di piatto doccia, lavabo, w.c. e bidet, mentre quello al terzo piano presenta un pavimento in marmette di antica costruzione, pareti rivestite in parte in ceramica e munito di w.c. e piccolo lavabo. Entrambi i servizi igienici sono privi di finestre. Le porte interne sono di antica fattura in legno e vetro a meno della porta del servizio igienico al piano secondo e della porta al terzo piano che da accesso al sottotetto prive di superfici vetrate. Le scale interne di collegamento tra i vari piani si presentano in buone condizioni di stato e sono rivestite con lastre di marmo così come i disimpegni al secondo e terzo piano. Gli infissi esterni sono di diversa tipologia ed epoca e precisamente, la porta di ingresso al primo piano è in legno di antica fattura così come il vano finestra limitrofo in legno e vetro con scuri interni sempre in legno; La porta finestra al secondo piano è di nuova fattura in pvc e vetro con portelloni interni in pvc; Al terzo piano invece è presente un doppio serramento ovvero nella parte interna troviamo l'infisso originario in legno e vetro con scuri in legno esternamente invece è presente un serramento in pvc e vetro di più recente realizzazione. I balconcini al secondo e terzo piano sono presumibilmente con struttura in ferro e tavelloni e pavimentati con una lastra di marmo bianco in buone condizioni. Le ringhiere esterne sono in ferro battuto in buone condizioni di stato. Esternamente il prospetto risulta rifinito con intonaco civile per esterni di originaria fattura e risulta ammalorato in alcuni punti con tracce di umidità e scolature. Il fabbricato nella sua interezza è fornito di impianto idrico, elettrico e fognario. Il bene è privo di impianto</p>		

	di riscaldamento.
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato oggetto di stima ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1"- Tessuti urbani medievali, di cui allo strumento urbanistico approvato con Decr. Dirig. N°1022/D.R.U del 15/09/2006 dell'Assessorato Reg./le Territorio Ambiente, del Comune di Geraci Siculo, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°13587 del 17/10/2023 acquisito dal Sottoscritto CTU a seguito di richiesta tramite PEC del 21/09/2023 prot.n. 10464 del 22/09/2023. Trattasi di un Fabbricato per civile abitazione, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 68, Particella 678, sub 3, categoria A/4, classe 10, consistenza 4,5 vani, piano Terra, Primo, Secondo e Terzo Via Sant'Ippolito nn. 16, 18. Così come riportato nel Certificato suddetto, nella Tavola n°7 " Comparto Sotto Castello- Trasformazioni Edilizie", delle prescrizioni esecutive Centro Storico del vigente P.R.G., il fabbricato in oggetto viene indicato come " edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione con totale alterazione degli elementi originari", altresì nella Tavola n°22 "Planimetria generale con modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente" per l'immobile di che trattasi, l'intervento urbanistico previsto è di "Ristrutturazione edilizia". L'accesso avviene dalla Via Sant'Ippolito dal civico n.18 per il piano primo, secondo e terzo e dal civico n. 16 per il piano terra. La Via Sant'Ippolito è una stradina del centro storico di Geraci e come tale non risulta carrabile pertanto il bene è raggiungibile a piedi attraversando i vari vicoli storici in pietra tipici della cittadina la quale peraltro, proprio per le sue caratteristiche architettoniche è stata classificata al terzo posto della classifica nazionale "Borgo dei Borghi 2021". Il bene è composto al piano terra da un vano con accesso indipendente adibito a magazzino, al piano primo da un vano adibito a ingresso- soggiorno, al secondo piano da una cucina, un servizio igienico ed un disimpegno e al piano terzo da una camera da letto, un piccolo servizio igienico, un disimpegno ed un vano scala che porta al sottotetto.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GERACI SICULO (PA) - VIA SANT'IPPOLITO NN.20-22,  
PIANO T-1-2

---



### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 18/07/2023  
Reg. gen. 36512 - Reg. part. 28323  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GERACI SICULO (PA) - VIA SANT'IPPOLITO NN.18-16,  
PIANO T-1-2-3

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 18/07/2023  
Reg. gen. 36512 - Reg. part. 28323  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

