

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Buscemi Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	10
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli ed oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.246,62	28

Il sottoscritto Geom. Buscemi Angelo, con studio in **** Omissis **** PEC angelo.buscemi@geopec.it, **** Omissis ****, accettava l'incarico, prestando giuramento di rito e in data 15/04/2025 depositava telematicamente il modulo di controllo della documentazione prodotta ex art. 567 c.p.c.

In data 02/04/2025 lo scrivente insieme al custode ha effettuato l'accesso all'immobile, in presenza dell'esecutata e dei figli, redigendo il verbale di sopralluogo (ALLEGATO n 1) ed i seguito nella stessa giornata lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico, previa appuntamento, per fare richiesta e prendere visione della documentazione inerente l'immobile.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2 (Coord. Geografiche: lat.37.82145845-long.13.56680865)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione tipo villino, sito a Vicari in via Armando Diaz al numero civico 94, distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 12, p.lla 466, piano PT, S1,S2, cat. A/7, cl.2, cons. 10 vani, rendita 723,04.

L'immobile essendo ubicato su area posta su due livelli è composto da quattro elevazioni fuori terra rispetto al livello più basso e da due elevazioni rispetto al livello più alto che poi rappresenta il prospetto principale su via Armando Diaz n° 94.

Lo scrivente già al momento del sopralluogo ha potuto appurare subito delle discrepanze sia in merito al numero civico, non n° 91, ma n°94 e sia all'ubicazione rispetto al foglio di mappa, in quanto l'immobile pur trovandosi come indicato in visura catastale, in via Armando Diaz, presenta una diversa posizione rispetto al foglio di mappa, posizionato catastalmente in un'altra parte del paese.

L'edificio si presenta aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile di colore salmone con rivestimenti in pietra, in buone condizioni, prospetta direttamente sulla via Armando Diaz, è ubicato in una zona di sviluppo centro urbano, identificata zona "B1" - "centro urbano esistente", secondo la variante al piano regolatore generale. L'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici.

L'immobile presenta un accesso principale dalla via Armando Diaz n. 94, un accesso laterale diretto al piano S1 ed un altro ancora retrostante, diretto al piano S2. Si precisa che l'accesso esterno S2 avviene tramite un cancello in ferro posto a chiusura della corte di pertinenza dell'abitazione retrostante identificata con la p.lla 741 sub 1 (B.C.N.C) di proprietà dei signori **** Omissis **** figli dell'esecutata.

Nello specifico dalla via Armando Diaz 94 tramite una rampa di scala di 6 pedate, si arriva ad un ingresso da cui si accede al piano terra ed in cui è presente un vano scala che mette in comunicazione i vari piani (PT, P1°, S1, S2).

Il PIANO TERRA è composto da in ingresso, un salotto, uno studio, un disimpegno, un bagno una camera da letto, un doppio servizio e due camerette, tutte bene illuminate di luce naturale, inoltre sono presenti: un balcone grande, uno medio ed uno piccolo.

Il PIANO PRIMO è composto da un salotto soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio, una veranda, un terrazzo e tre balconi.

Il PIANO S1 è composto da un salone, con accesso diretto anche dall'esterno dal prospetto laterale, una cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un balcone grande.



Il PIANO S2 è composto da un unico locale sgombero con accesso diretto anche dall'esterno tramite ampio portone posto nel prospetto retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Foto satellitare



Prospetto principale - vista su via Armando Diaz



Prospetto



Prospetto laterale



Prospetto anteriore



Prospetto laterale



Prospetto posteriore

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U., nel limite e rispetto delle proprie competenze, evidenzia che la documentazione presentata dal creditore procedente, in riferimento agli avvisi ai creditori, ai comproprietari nonché alla certificazione notarile (ex art. 567 - c. 2 - C.P.C.) risulta congrua e completa (cfr modulo per controllo documentazione depositato telematicamente).

Al riguardo si precisa ulteriormente che tra la documentazione in atti precedentemente non risultavano depositate le visure catastali storiche(ALLEGATO-2), planimetria catastale (ALLEGATO 3) l'estratto di mappa (ALLEGATO -4- 5), il certificato anagrafico di stato famiglia, residenza, stato di famiglia (ALLEGATO 6), il titolo di provenienza, richiesto presso il comune di Vicari in data 02/04/2025 (ALLEGATO 7- 8) , per cui il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire ed allegare alla stessa perizia.

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

- ASTE GIUDIZIARIE®
 proprietà 1/1)

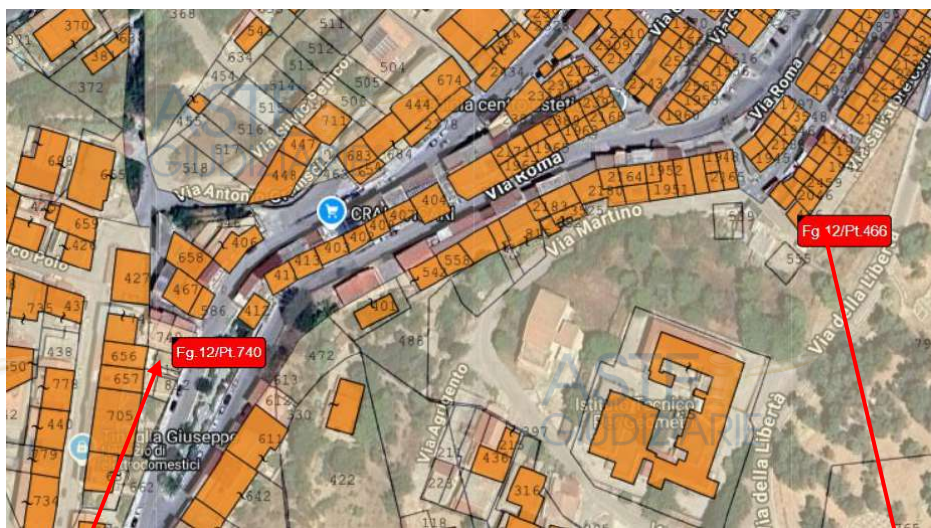
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

La signora **** Omissis **** così come da copia certificato anagrafico di stato civile (ALLEGATO 6), risulta libera per decesso del coniuge.

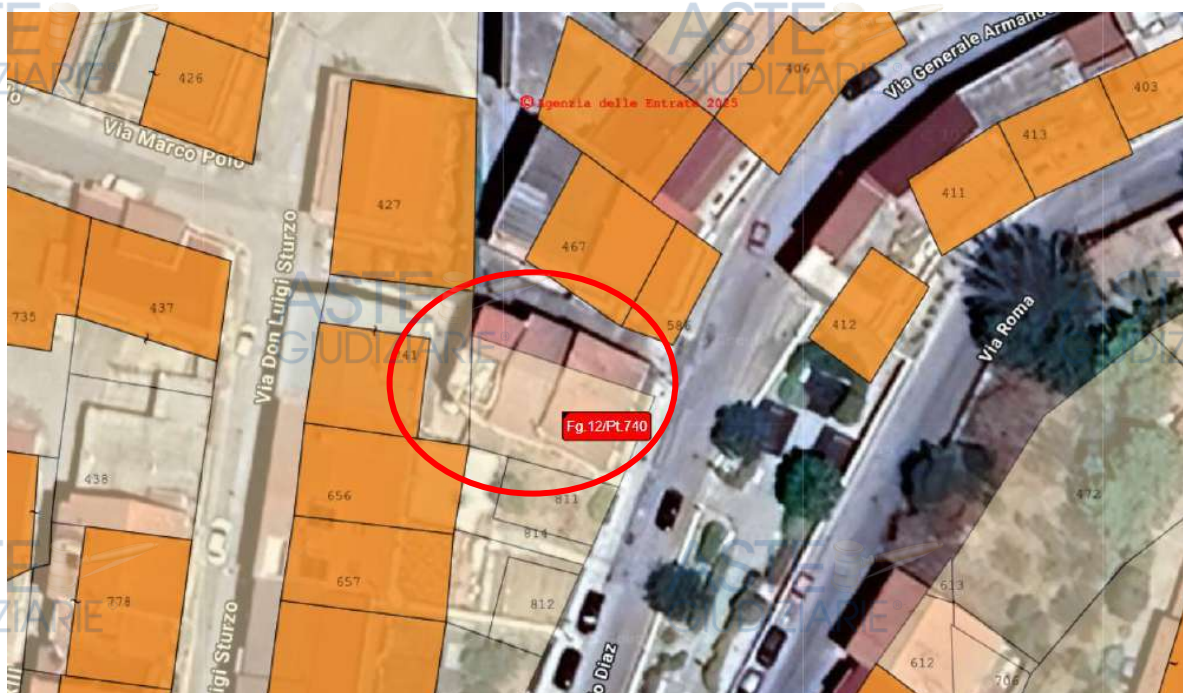
ASTE GIUDIZIARIE®

Da un raffronto tra documentazione cartografica e sui luoghi si evince che la particella n. 466 del foglio n°12 con la quale viene identificato l'immobile oggetto di esecuzione, pur essendo riportata in visura catastale in modo corretto nella via Armando Diaz, sul foglio di mappa è stata erroneamente ubicata in un'altra posizione, precisamente in via Salvatore Colletti dello stesso comune, e da sovrapposizioni tra foglio di mappa e foto aerea si evince che l'immobile identificato catastalmente con la p.lla 466 nel foglio di mappa insiste sulla p.lla 740 ed inoltre da ulteriori ricerche come, visure catastali, si evince che la stessa p.lla 740 pur essendo riportata nel foglio di mappa è comunque inesistente al catasto fabbricati e terreni (ALLEGATO 8). Pertanto per l'individuazione dei confini lo scrivente ha fatto riferimento alla sovrapposizione tra il foglio di mappa e foto satellitare (ALLEGATO 8) tenendo come riferimento la p.lla 740 su cui si trova effettivamente il fabbricato, per cui l'immobile in esame confina:

- a Nord con la scalinata posta su terreno comunale;
- a Sud con la p.lla 811 di altra proprietà;
- a Est con la via Armando Diaz;
- ad Ovest con la corte di pertinenza identificata con la p.lla 741 di proprietà di due dei figli dell'esecutata;



p.lla 740 sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa p.lla 466



sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	123,11 mq	157,06 mq	1	157,06 mq	2,78 m	PIANO TERRA
balconi Piano Terra	14,52 mq	14,52 mq	0,3	4,36 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Piano Primo	91,17 mq	114,03 mq	1	114,03 mq	2,80 m	PIANO PRIMO
Balconi piano Primo	23,55 mq	23,55 mq	0,30	7,07 mq	0,00 m	PIANO PRIMO
terrazzo Piano Primo	19,40 mq	19,40 mq	0,30	5,82 mq	0,00 m	PIANO PRIMO
veranda-cucina Piano Primo	19,30 mq	19,30 mq	0,70	13,51 mq	2,48 m	PIANO PRIMO
Piano S1	80,92 mq	105,06 mq	1	107,52 mq	2,70 m	PIANO S1
balconi piano S1	9,09 mq	9,09 mq	0,3	2,73 mq	0,00 m	PIANO S1
Piano S2	81,45 mq	105,06 mq	1	107,52 mq	3,67 m	PIANO S2
Totale superficie convenzionale:				519,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				519,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dell'Allegato 2 " Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercati Immobiliare- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" è data

dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostiglio, ingressi, corridoio e simili) computata nella misura del 100%; superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari;
- della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento , Balconi, terrazzi, computate nella misura del 30% , veranda nella misura del 70%.

L' immobile oggetto di esecuzione, composto da:

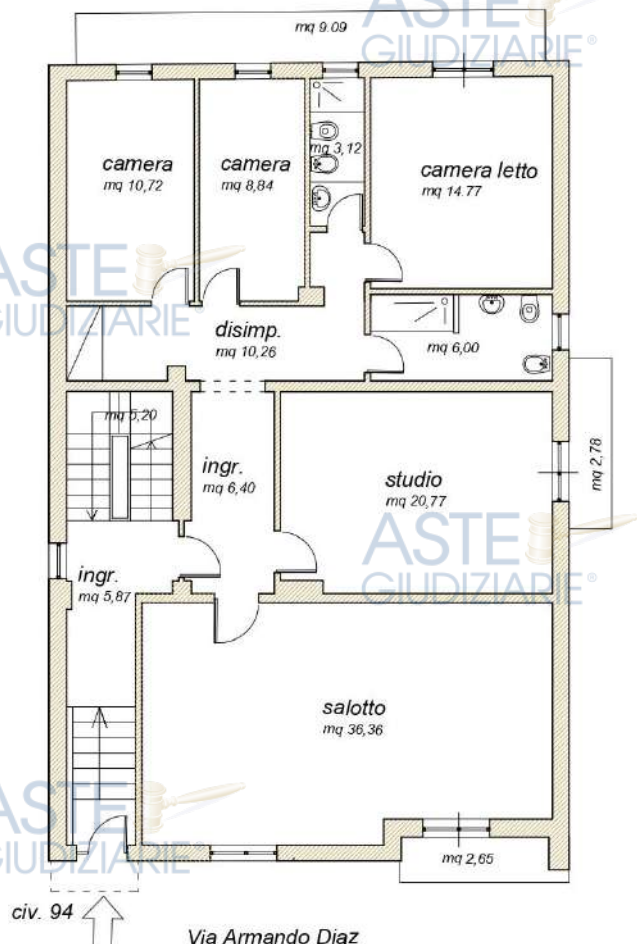
Il PIANO TERRA è costituito da ingresso di mq 5,87, un vano scala di 5,20 mq, un ingresso di 6,4 mq, un salotto con balcone e finestra di 36,36 mq , uno studio con balcone di 20,77, un disimpegno di 10,26 mq, un bagno con finestra di 6,00 mq, una camera da letto con balcone di 14,77 mq, un doppio servizio con finestra di 3,12 mq e due camerette con finestra di 8,84 mq e 10,72 mq, tutte bene illuminate di luce naturale, inoltre sono presenti: un balcone grande di 9,09 mq, ed altri due balconi di 2,78 mq e di 2,65 mq.

-Superficie utile P.T pari a 157,06 mq ;

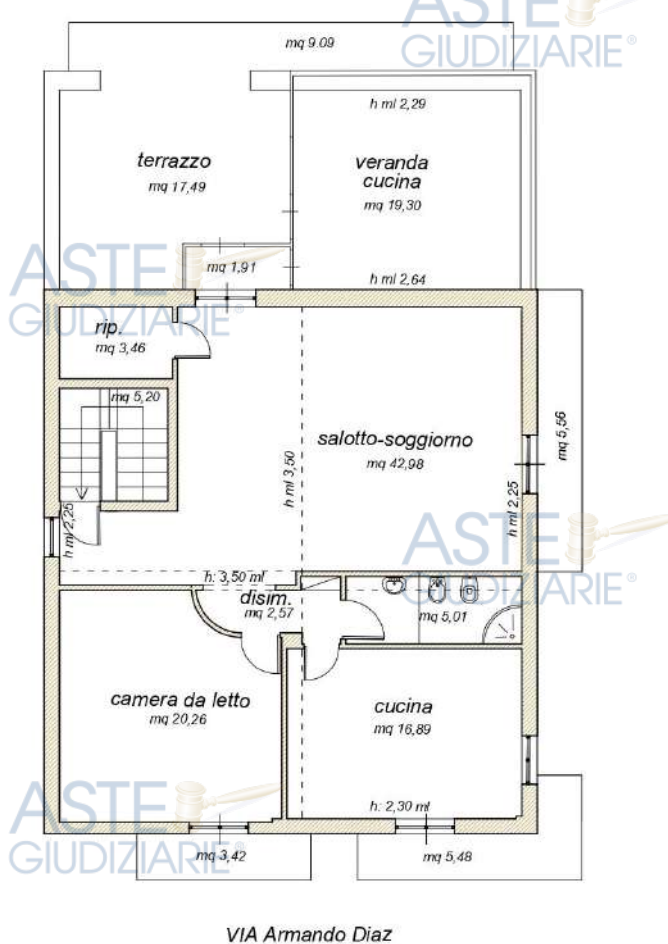
-Superficie coperta P.T. pari a 123,11 mq;

-Altezza 2,78 ml;

-Superficie non residenziale P.T. balconi 14,52 mq (che calcolati al 30% equivalgono a 4,36 mq);



Piano terra



Piano primo

Il PIANO PRIMO è composto da un vano scala di 5,20 mq, un salotto soggiorno con balconi e finestra di 42,98 mq, un disimpegno di 2,57 mq, un bagno di 5,01 mq con finestra alta , una cucina con finestra e balcone, di 16,89 mq, una camera da letto con balcone, di 20,26 mq, un ripostiglio di 3,46 mq, una veranda ad uso cucina di 19,30 con disimpegno di 1,91 mq, un terrazzo di 17,49 mq e quattro balconi rispettivamente di : 5,56 mq, 5,48 mq, 3,42 mq, 9,09 mq.

-Superficie utile P.I° pari a 91,17 mq ;

-Superficie coperta P.I° pari a 114,03 mq;

-Altezza media 2,78ml;

-Superficie non residenziale P.I°: balconi 23,55 mq (che calcolati al 30% equivalgono a 7,07 mq);

terrazzo 17,49 mq + 1,91 mq(che calcolati al 30% equivalgono a 5,82 mq);

veranda - cucina 19,30 mq (che calcolati al 70% equivalgono a 13,51 mq);

Il PIANO S1 è composto da un vano scala con ingresso 8,52 mq, salone di 37,15 mq con ampia finestra e porta di accesso diretto anche dall'esterno dal prospetto laterale, una cucina con balcone di 14,92 mq, un bagno di 7,69 mq con finestra, una camera da letto con balcone di 16,47 mq , un ripostiglio di 4,69 mq ed un balcone grande di 9,09 mq .

- Superficie utile S1 pari a 80,92 mq ;

-Superficie coperta P.I° pari a 105,06 mq;

Altezza 2,70 ml;

-Superficie non residenziale P.I°: balconi 9,09 mq (che calcolati al 30% equivalgono a 2,73 mq);

Il PIANO S2 è composto, sempre da vano scala, da un unico locale sgombero di 81,45 mq con finestra e con ampio portone di accesso diretto anche dall'esterno prospiciente sul prospetto retrostante.

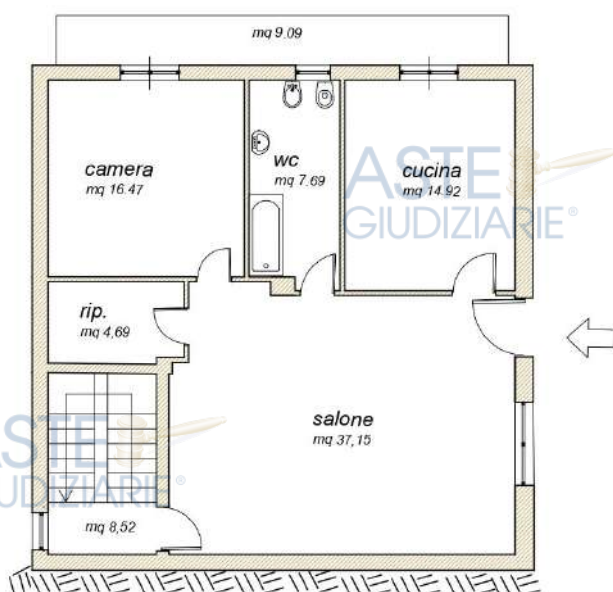
- Superficie utile S2 pari a 81,45 mq ;

-Superficie coperta P.I° pari a 105,06 mq;

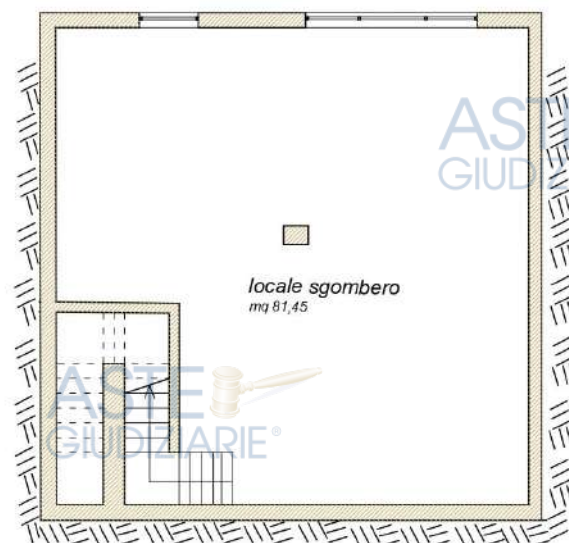
Altezza 3,65 ml;

Pertanto superficie convenzionale complessiva è pari a: 514,70 mq.

La part.lla 466 del foglio 12, che identifica l'immobile oggetto di esecuzione, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 466, del foglio 12.



Piano sottostrada S1



Piano sottostrada S2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 466 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 294 mq Rendita € 723,04 Piano PT-S1-S2

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato. (ALLEGATO-2,7, 8)

Si precisa che nella storia degli intestatari dell'immobile riportata in visura catastale [REDACTED] risulta intestataria dall'impianto (impianto meccanografico del 01/01/1989) , e da ricostruzioni si evince che la signora aveva acquistato il suolo su cui è stato costruito l'immobile per atto di compravendita del Segretario Comunale di Vicari **** Omissis **** del 15/04/1976 (ALLEGATO 7) rep. N°9 in riferimento alla p.lla 466 del foglio 12 e per Atto compravendita Pubblico Ufficiale del 21/07/1973 rep 13 in riferimento alla p.lla 416 oggi soppressa. (ALLEGATO 2- 7-8 9-10)

La soprastante ricostruzione riporta i dati trascritti nel certificato notarile depositato in fascicolo , nelle visure catastali storiche ed atti di provenienza, reperiti dallo scrivente .

La part.lla 466 del foglio 12, corrisponde al catasto terreni alla p.lla 466, del foglio 12;

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 01/01/1989, corrisponde alla data dell' impianto meccanografico;
- la data 18/03/2025 corrisponde alla data in cui è stata acquisita dallo scrivente la visura storica;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	466			A7	2	10 vani	294 mq	723,04 €	PT- S1- S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per il secondo piano.

In seguito ed attenta analisi cartacea, da rilievo metrico e fotografico, redatta la restituzione grafica (ALLEGATO 12) dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione, non si sono rilevate delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata dalla planimetria catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 3) per quanto riguarda il Piano terra , il Piano S1, il Piano S2, ad eccezione di un piccolo aumento di superficie del balcone posto al piano terra, prospiciente su via principale, mentre il Piano primo non è completamente riportato nella planimetria catastale in quanto a seguito di concessione edilizia per sopraelevazione non è mai stato presentato un aggiornamento catastale.

Inoltre si precisa che l'immobile in visura è riportato in via Armando Diaz civico n° 91 , mentre nello stato dei

Da un raffronto tra documentazione cartografica e sui luoghi si evince che la particella n. 466 del foglio n°12 con il quale viene identificato l'immobile oggetto di esecuzione, pur essendo indicata in visura catastale in modo corretto nella via Armando Diaz, sul foglio di mappa è stata erroneamente ubicata in un'altra posizione, precisamente in via Salvatore Colletti dello stesso comune, (ALLEGATO 11) e da sovrapposizioni tra foglio di mappa ed foto aerea si evince che l'immobile identificato catastalmente con la p.lla 466 nel foglio di mappa insiste nella p.lla 740 (ALLEGATO 11), questo avvalorato anche dalla confinante presenza della p.lla 741 (di proprietà di due figli dell'esecutata) e da ulteriori ricerche storiche, come visure catastali, si evince che la stessa p.lla 740 pur essendo riportata nel foglio di mappa è comunque inesistente al catasto fabbricati e terreni. Nello specifico le difformità rispetto alla planimetria catastale consistono:

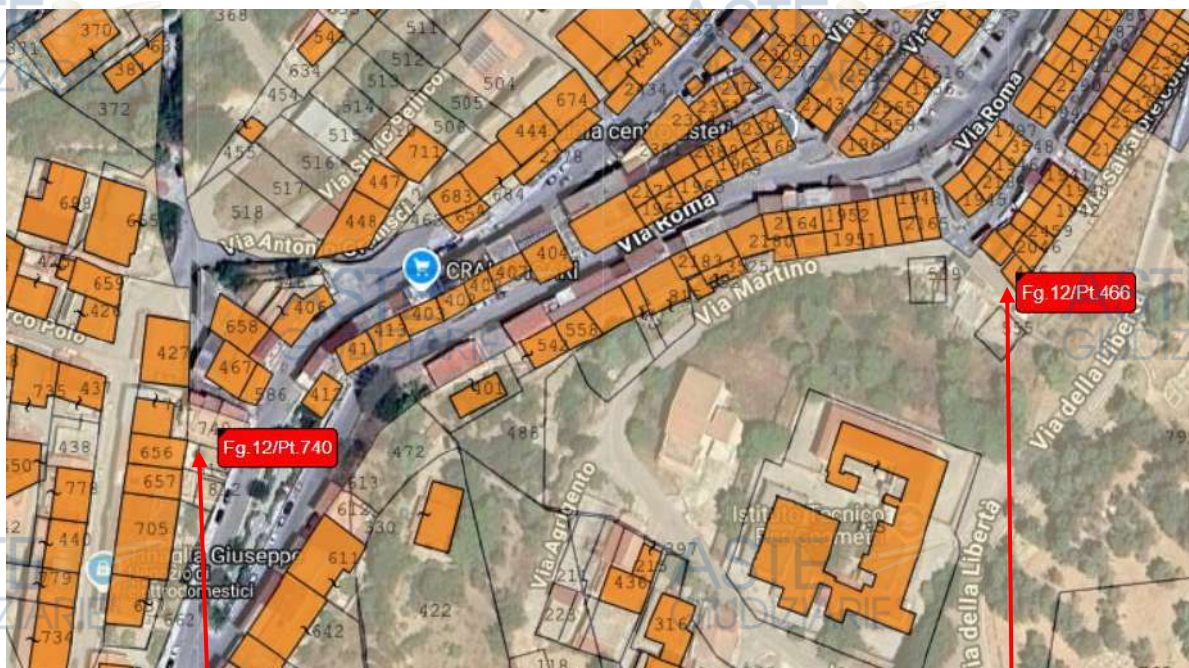
nella mancanza del piano primo , nel piccolo aumento di superficie del balcone posto al piano terra e prospiciente sulla via Armando Diaz , e piccola diminuzione di superficie del balcone laterale, nella realizzazione di un piccolo tramezzo con porta al fine di lasciare il vano scala indipendente, in qualche piccola traslazione di tramezzi e nel mancato aggiornamento del numero civico n° 94 invece di n° 91 e nella mancanza della planimetria del piano primo. (ALLEGATO 13)
- e nell'errato posizionamento della 466 nel foglio di mappa; (ALLEGATO 11) -.



PIANO SOTTOSTRADA S2



variazione di superficie balconi



p.lla 740

p.lla 466

sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa



p.lla 740

p.lla 466

Foglio di mappa n.12

REGOLARIZZAZIONE

Pertanto le difformità sopra enunciate possono essere sanate con la presentazione di SCIA in sanatoria del D.P.R. n. 380/2001, come indicato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia e di conseguenza nel variare ed aggiornare la planimetria presente l'Agenzia del Territorio di Palermo- catasto fabbricati- tramite presentazione di Docfa – variazione catastale.

Mentre in riferimento al giusto posizionamento della p.lla 466 nel foglio di mappa sarà necessario fare istanza all'Agenzia del Territorio di Palermo- catasto terreni e fabbricati

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567.

Il bene non ricade su suolo demaniale e dalla documentazione acquisita si può dedurre che non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutata e saltuariamente dai figli. Si precisa che il sopralluogo è avvenuto in presenza dei figli.

STATO CONSERVATIVO

Dall'analisi dello stato dei luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed esternamente ed è in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario .

Si evince qualche traccia di lesione con piccolo rigonfiamento dell'intonaco esterno delle solette dei balconi prospicienti sulla via Armandio Diaz, non di notevole rilevanza .

Si accenna qualche traccia di umidità in corrispondenza del terrazzo del piano primo .

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione, non presenta parti comuni.

Si fa presente che il piano S2 ad uso locale di sgombero comunicante con i restanti piani tramite il vano scala interno allo stabile, presenta altresì un accesso diretto esterno tramite un ampio portone prospiciente nella corte identificata con la p.lla 741 sub 1 (B.C.N.C) catastalmente di pertinenza all'immobile identificato con la p.lla 741, (ALLEGATO 14) posto nella parte retrostante dell'edificio oggetto di esecuzione, di proprietà di due dei figli dell'esecutata, per cui essendo di proprietà familiare la corte, delimitata dagli stessi immobili e da cancellate, viene utilizzata per l'accesso retrostante all'immobile in oggetto tramite un cancello in ferro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai dati in possesso dal CTU: storia del dominio, visure storiche catastali etc, non emergono usi civici, censi e servitù gravanti sul bene pignorato ne di servitù attive e passive .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento si mostra in buone condizioni statiche, e di manutenzione.

L'immobile essendo ubicato su area posta su due livelli è composto da quattro elevazioni fuori terra rispetto al livello più basso e da due elevazioni rispetto al livello più alto che poi rappresenta il prospetto principale su via Armando Diaz n° 94.

Dall' esame dei luoghi e dalla documentazione acquisita si può affermare che:

- La struttura è di tipo intelaiata in c.a. ed i solai in latero-cemento con travetti prefabbricati ;
 - copertura in parte a terrazzo praticabile ed in parte a falde e tegole tipo coppi siciliani;
 - Pareti esterne di spessore 30 cm, rifinite con intonaco di tipo li vigni, ed internamente con tonachina e pittura;
 - Pareti interne dello spessore di 10 cm, con intonaco e strato di finitura con tonachina e pittura; -
 - Pavimentazione , in piastrelle di ceramica e zocchetto;
 - soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato e con cornici in gesso nel disimpegno e salone del piano terra, a falde al piano primo;
 - Wc con pavimenti e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica dotato ciascuno di vaso igienico, lavabo, bidet, doccia, vasca, in buone condizioni;
 - Porte interne in legno, alcune in legno e vetro, di buona fattura; portoni d'ingresso in alluminio bianco con videocitofono e portone grande di accesso al locale sgombero in ferro con apertura centralizzata , tutti di buona fattura;
 - gli infissi sono in alluminio bianco con vetri camera e persiane in ottime condizioni;
 - scala interna in c.a rivestita in marmo di tipo granito e ringhiera in legno;
 - Impianto , idrico, fognario, elettrico sottotraccia ed allacciati alle rete comunale;
 - Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a metano, e radiatori in ghisa e camino al piano primo;
- Esternamente l'intero edificio è rifinito con intonaco di tipo Li Vigni di colore salmone con rivestimenti in pietra e ringhiere in ferro;
- Presenta un ampio terrazzo con vista panoramica al piano primo con veranda creata con struttura precaria in alluminio e vetro, tetto il legno ad uso cucina, in buone condizioni;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutata , precisando che lo stesso è avvenuto anche in presenza dei figli i quali da quanto dichiarato, lo occupano periodicamente .

.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1976 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale di Vicari Dr, **** Omissis ****	15/04/1976	9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Palermo	04/06/1976	15556	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lercara Friddi (PA)	22/04/1976	322	121

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

RIASSUNTO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dall'analisi dell'Atto di compravendita, dal certificato notarile e da visure catastali, il bene oggetto del presente procedimento identificato al N.C.E.U del comune di Misilmeri al foglio 12, p.lla 466, deriva dalla p.lla 466 del catasto terreno

La piena proprietà del terreno sul quale veniva edificato il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è pervenuto alla signora **** Omissis **** nata a Vicari il 10/08/1943 in virtù di Atto di compravendita del Segretario Comunale di Vicari **** Omissis **** del 15/04/1976 (ALLEGATO 7) rep. N°9 ,registrato a Lercara Friddi il 22/04/1976 al n. 322 - Mod. I- vol.121 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 04/06/1976 al n. 15556 di formalità.

L'Atto di Compravendita del Segretari Comunale di Vicari (Pa) **** Omissis **** del 15/04/1976 (ALLEGATO 7) rep. N°9 , aveva per oggetto il terreno identificato con il foglio 12 p.lla 466 su cui è stato poi edificato l'immobile oggetto di pignoramento. Si precisa che tutto l'immobile è stato successivamente edificato sia sulla superficie della p.lla 466 (ALLEGATO 2-9) che sulla superficie limitrofa identificata con la p.lla 416, oggi soppressa (ALLEGATO 10), di proprietà dell'esecutata per Atto compravendita Pubblico Ufficiale **** Omissis **** del 21/07/1973 rep 13, registrato a Lercara Friddi il 23/07/1973 al n. 557- Mod. I- vol.118 (ALLEGATO 8).

Lo scrivente sottolinea che:

- la data del 15/04/1976, corrisponde alla data dell'atto di Compravendita rogato dal Segretario Comunale di Vicari Dr. **** Omissis ****, Rep. 9;
- la data 18/03/2025 corrisponde alla data in cui lo scrivente ha richiesto la visura catastale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Unep C/O Tribunale di Termini Imerese il 11/02/2025

Reg. gen. 6233 - Reg. part. 4941

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Dall' accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vicari, confronti con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 12, p.lla 466, si attesta con attestazione di certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 15) richiesto dallo stesso CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "B1 -"Centro urbano esistente ", come disciplinato dall'art. 14 delle N.T.A. con le seguenti prescrizioni:

All'interno di tali zone sono consentite interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente ed al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nuova costruzione

Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di 1000 mc. -L'altezza massima sarà pari 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi; -La densità edilizia massima sarà pari a 5mc/mq; il rapporto di copertura massimo è stabilito in 1 mq/mq. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 15)

Inoltre si attesta che la p.lla 466 del foglio di mappa 12 ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267.

Vincoli: L'area è gravata da vincolo sismico tipo 2 di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. ;



PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PRATICHE EDILIZIE

Da diversi esami effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vicari, accessi agli atti, è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in via Armando Diaz n° 91 oggi n° 94, riportato in catasto fabbricati nel foglio n-12, p.lla 466, presenta due elevazioni rispetto alla via Armando Diaz e quattro elevazioni rispetto al prospetto retrostante, composto da un piano terra, piano primo, piano S1 e piano S2.

Tutto l'edificio è stato realizzato previa concessione edilizia e pertanto sono stati presentate e rilasciate le seguenti:

- In data 19/03/1983 Prat. 5415 Anno 1982, è stata rilasciata alla signora **** Omissis ****, "Concessione Edilizia N. 24/83 per la costruzione di un edificio per civile abitazione in via G. Diaz confinante con detta via Diaz e da due lati con suolo comunale. La superficie del fabbricato è di mq 135,00 ed è composto da piano terreno e primo per complessivi n.4 vani utili e n.4 vani accessori"; (ALLEGATO 17)
- In data 07/03/1983 prot. N. 2473 è stato depositato ed autorizzato da parte del Genio Civile di Palermo, il progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione in c.a. di complessive due elevazioni fuori terra, oltre seminterrato; (ALLEGATO 17)
- in data 30/08/1986 prot. 5388, è stata presentata dalla signora **** Omissis ****(eseguita) istanza di Concessione edilizia in sanatoria per avere realizzato, in difformità al progetto approvato dalla C.E.U con verb. 12 del 17/12/1982, la costruzione di un edificio, destinato ad attività industriale il piano I° e II° sottostrada ed a residenza primaria il piano terra sull'area distinta in catasto terreni del comune di Vicari al foglio n. 12, p.lla 466 e 416 della superficie complessiva di mq 165,00 nella via G. Diaz." ; (ALLEGATO 18)
- In data 05/02/1997 N° progressivo 0563179702 n° d'ordine 310, è stata rilasciata *Concessione Edilizia in sanatoria L.45/85 e L.R. 37/85 . N°1*, "per realizzato in difformità alla concessione edilizia, la costruzione di un

edificio, destinato ad attività industriale il piano I° e II° sottostrada ed a residenza primaria il piano terra sull'area distinta in catasto terreni del comune di Vicari al foglio n. 12, p.lla 466 e 416 della superficie complessiva di mq 165,00 nella via G. Diaz. “;(ALLEGATO 18)

Per la stessa:

- In data 15/04/1992 è stato rilasciato parere favorevole da parte dell'Ufficiale Sanitario;
- In data 14/02/1992 è stato rilasciato parere favorevole n. 1/3 dalla Commissione Edilizia comunale;
- In data 06/10/1989 è stata presentata perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 35 Legge 28/02/1985 n.47 e L.R. 2/8/85; (ALLEGATO 18)
- In data 22/03/1991 n. 6644 è stato depositato certificato di collaudo di idoneità sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo;(ALLEGATO 18)
- In data 01/09/1992 prot. 4553 e successive integrazioni è stata presentata a nome di **** Omissis ****, (esecutata), *Concessione edilizia per la sopraelevazione* di un fabbricato da adibire a civile abitazione in catasto fabbricati del comune al foglio n. 12, p.lla 466 ;(ALLEGATO 18)

- In data 05/02/1997 è stata rilasciata *Concessione Edilizia n. 2/97* inerenti i lavori di sopraelevazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione in catasto fabbricati del comune al foglio n. 12, p.lla 466 alla signora ***Omiss*** (ALLEGATO 19);

Per la stessa :

- In data 12/07/1983 è stato espresso parere positivo n.6/1 dalla commissione edilizia comunale a condizione che la pratica venga integrata con quanto richiesto dall'Ufficiale Sanitario in data 06/07/1993 e successivamente l' integrazione è stata presentata in data 05/02/1997;
- In data 17/01/1997 n. 64 sez. 1° prot. N 13606, prat. N. 1045/96 è stata rilasciata autorizzazione da parte del Genio Civile di Palermo per la stessa concessione, in ordine alla legge 25/11/1962, n 1684 e 02/02/1974 (ALLEGATO 19);

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.

REGOLARIZZAZIONE

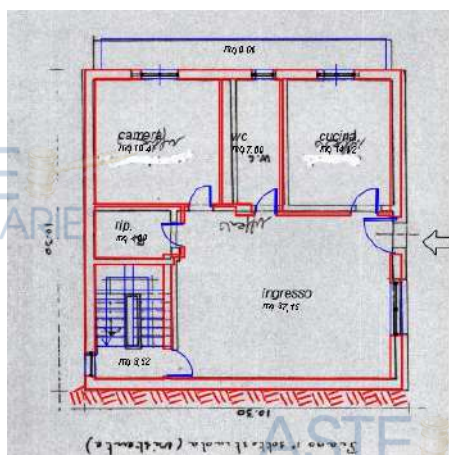
Dal confronto tra la planimetria rilevata, quella catastale depositata nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate e quelle dei titoli abilitativi, si riscontrano delle piccole difformità relativamente al piano terra che consistono nella realizzazione di un piccolo tramezzo con porta al fine di lasciare il vano scala indipendente ed in qualche piccola traslazione di tramezzi, il piano S1 ed S2 risulta conforme, mentre in rispetto al piano primo consistono (ALLEGATO 20- 21) :

- Una diversa distribuzione di spazi interni, quindi di posizionamento dei tramezzi e degli infissi;
- Aumento di superficie del salotto soggiorno in corrispondenza del terrazzo;
- Aumento di superficie di alcuni balconi;

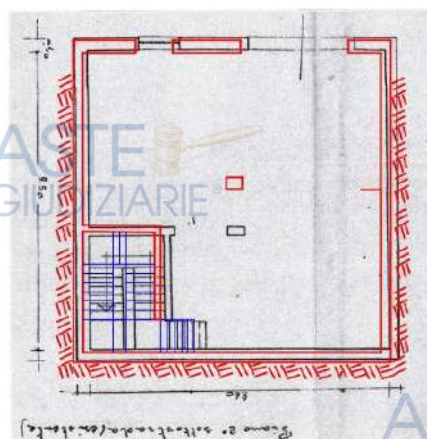
- Realizzazione in parte del terrazzo, di una veranda con struttura precaria in alluminio e vetro;

Inoltre :

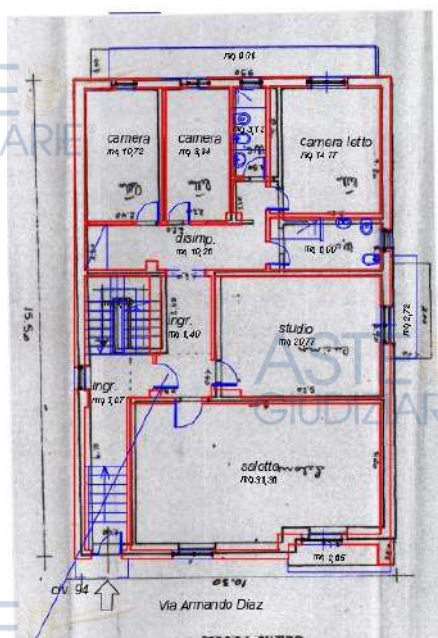
- Diversa indicazione del numero civico, non n° 91 ma n° 94;
- Mancanza della planimetria catastale sempre del piano primo;
- Diverso posizionamento della p.lla 466 nel foglio di mappa;



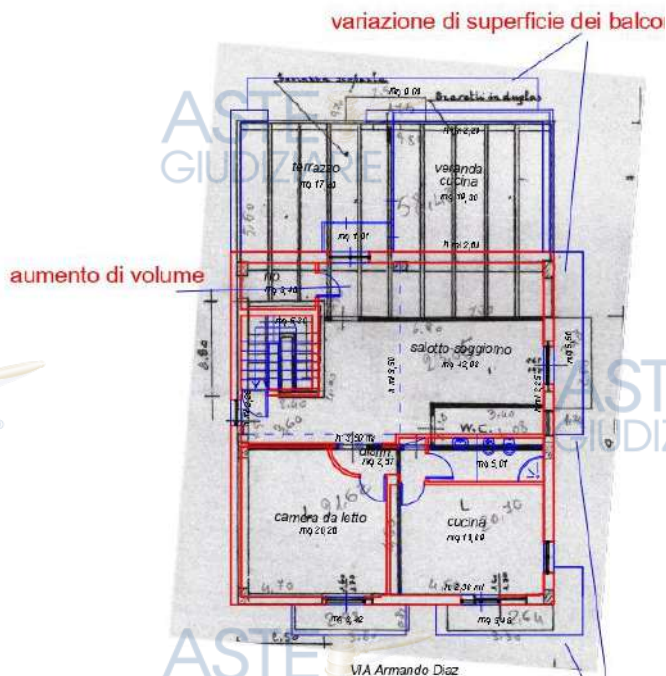
PIANO SOTTOSTRADA S1



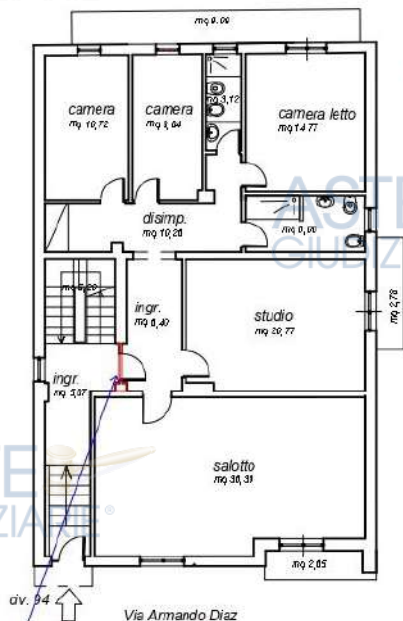
PIANO SOTTOSTRADA S2



realizzazione di tramezzo con porta
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO

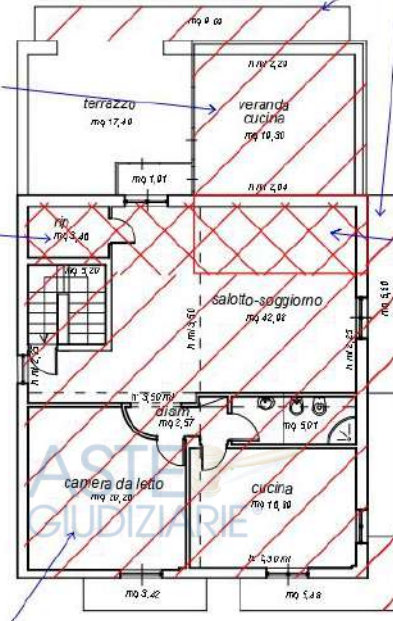


realizzazione di tramezzo con porta

PIANTA PIANO TERRA

veranda da sanare

aumento di sup.
da demolire



aumento di superficie dei balconi

prolungamento
della veranda
esistente

diversa distribuzione di spazi interni

PIANTA PRIMO

Pertanto, lo scrivente ai fini della regolarizzazione, avendo riscontrato delle incongruenze inerenti alcuni calcoli volumetrici riferiti al progetto approvato, ed in particolare al piano primo, ha ritenuto opportuno nuovamente rincontrarsi con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, il quale ha indicato in riferimento a sopra descritto, che essendo passati diversi anni, circa trenta, ed avendo avuto comunque i titoli autorizzativi riferiti a tutti i piani è da non attenzione; mentre ai fini della regolarizzazione delle difformità sopra elencate, si è arrivati a dedurre che l'aumento di superficie e quindi di volume del salotto soggiorno, in corrispondenza del terrazzo non è possibile sanarlo, per cui se ne prevede la demolizione ed il ripristino dello stato di progetto approvato, e vista l'esistenza di una veranda appoggiata al muro per la quale si prevede la demolizione, al fine di eliminare questo vuoto (per eventuale eventi atmosferici etc..) che si verrebbe a creare, si propone il prolungamento della veranda esistente su di esso, per cui lo scrivente ha quantificato le spese (ALLEGATO 23 computo metrico ed indicazione di spesa per la regolarizzazione, riportate a seguito), mentre in riferimento alla diversa distribuzione di spazi interni e modifica dei prospetti, si prevede una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, ed una CILA in sanatoria per la regolarizzazione della veranda, (veranda esistente di 22,5 mq e veranda realizzare di 11,07 mq) con conseguente aggiornamento catastale tramite presentazione di Docfa ed istanza presso l'Agenzia delle Entrate, per giusto posizionamento della p.lla 466 nel foglio di mappa n.12.

Per cui il sottoscritto dopo colloqui con il tecnico comunale, ha così quantificato le spese per la regolarizzazione:

1) Da versare al comune per la SCIA in sanatoria:

- € 516,00 a titolo di sanzione per aver commesso l'abuso;
- € 77,00 diritti di segreteria;

2) Da versare al comune per la CILA sanatoria

- 1678,900 € a titolo di oblazione per chiusura di terrazzo con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. n.4/2003 e, così ottenuti: (22,5 mq + 11,07 mq) 33,57 mq x 50,00 €/mq = 1678,900 €; quest'

ultima in riferimento alla parte demolita e riadattata a veranda della parte rimanente;
- € 77,00 diritti di segreteria;

per un importo pari di € 2348,90 circa

3) € 2100,00 di spese tecniche per presentazione della SCIA, CILA, aggiornamento catastale (esclusa di iva) ;

PER UN TOTALE COMPLESSIVO di € 4.448,90 circa

4) € 9.215,55 Spese per demolizione di parte del piano primo e ripristino stato dei luoghi (ALLEGATO 23);

5) € 1.800,00 circa per rilascio della SCA tra diritto di segreteria e marche da bollo, Spese tecniche e relativi adempimenti come dichiarazione di conformità degli impianti, autorizzazione allo scarico ettc.

Si fa presente che in riferimento alla regolarità contributiva inerente IMU- TARI a seguito di richiesta da parte dello scrivente, presso l'Ufficio Tributi del comune di Vicari si attesta quanto segue:

“ per quanto riguarda l'IMU il fabbricato è di fatto abitazione principale per la signora pertanto l'imposta non è dovuta; Riguardo alla TARI la situazione debitoria è la seguente: Anno 2021: € 88,00 , anno 2023: € 220,00€, anno 2024 : 148,00 € (ALLEGATO 22).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione tipo villino, sito a Vicari in via Armando Diaz al numero civico 94 , distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 12, p.lla 466, piano PT, S1,S2, cat. A/7, cl.2, cons. 10 vani, rendita 723,04. L'immobile essendo ubicato su area posta su due livelli è composto da quattro elevazioni fuori terra rispetto al livello più basso e da due elevazioni rispetto al livello più alto che poi rappresenta il prospetto principale su via Armando Diaz n° 94. Lo scrivente già al momento del sopralluogo ha potuto appurare subito delle discrepanze sia in merito al numero civico, non n° 91, ma civico n°94 e sia in merito all'ubicazione rispetto al foglio di mappa, in quanto l'immobile pur trovandosi come indicato in visura catastale, in via Armando Diaz , presenta una diversa posizione rispetto al foglio di mappa. L'edificio si presenta aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile di colore salmone con rivestimenti in pietra, in buone condizioni, prospetta direttamente sulla via Armando Diaz , è ubicato in una zona di sviluppo centro

urbano, identificata zona "B1" – "centro urbano esistente", secondo la variante al piano regolatore generale. L'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici. L'immobile presenta un accesso principale dalla via Armando Diaz n. 94, un accesso laterale diretto al piano S1 ed un altro accesso retrostante diretto al piano S2. Si precisa che l'accesso esterno S2 avviene tramite un cancello in ferro posto a chiusura della corte di pertinenza dell'abitazione retrostante identificata con la p.lla 741 sub 1 (B.C.N.C) di proprietà dei signori **** Omissis ****, figli dell'esecutata. Nello specifico dalla via Armando Diaz 94 tramite una rampa di scala di 6 pedate, si arriva ad un ingresso da cui si accede al piano terra ed in cui è presente un vano scala che mette in comunicazione i vari piani (PT, P1°, S1, S2). Il PIANO TERRA è composto da in ingresso, un salotto, uno studio, un disimpegno, un bagno una camera da letto, un doppio servizio e due camerette, tutte bene illuminate di luce naturale, inoltre sono presenti: un balcone grande, uno medio ed uno piccolo. Il PIANO PRIMO è composto da un salotto soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio, una veranda, un terrazzo e tre balconi. Il PIANO S1 è composto da un salone, con accesso diretto anche dall'esterno dal prospetto laterale, una cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un balcone grande. Il PIANO S2 è composto da un unico locale sgombero con accesso diretto anche dall'esterno tramite ampio portone posto nel prospetto retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 466, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 211.485,34.

DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, multi parametrico con modello moltiplicatore

Il valore di mercato è dato dal prodotto tra il Valore unitario Medio di mercato (V.u.M.) di beni aventi stesse caratteristiche, il coefficiente globale di merito (C.G.M) e la superficie nello specifico:

$$VM = V.u.M \times Sup.$$

$$\text{Dove il } V.u.M. = V.m.M \times C.G.M.$$

Per valore venale del bene, si intende il valore che il bene assume nel mercato, per cui si è cercato di ricavare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto, consultando comuni compratori, venditori o tecnici di zona, tenendo in considerazione che tale tipo di valutazione è soggettiva e non c'è mai un prezzo univoco e definitivo e tenendo in considerazione, inoltre, della crisi economica che ha colpito il settore agricolo, già da diversi anni e che stenta a placarsi.

Pertanto per la stima del bene in esecuzione mi preme chiarire che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nelle condizioni in cui si trovano, nella reale ed effettiva consistenza, pertanto, avvalendomi del metodo sintetico comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare al fine di costituire una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (metro quadrato di superficie lorda commerciale), per immobili simili o pressoché tali, si è arrivati così a fornire come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Per cui la sottoscritta per determinare il valore di mercato, ha preceduto nel seguente modo:

Ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basata sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel comune e su pubblicazioni di immobili similari nella zona.

Da questa analisi si è arrivati ad individuare un Valore medio di Mercato

Ha consultato Quotazioni Immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio che segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite OMI che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale riferite al secondo semestre del 2024.

1) Nello specifico La Banca dati OMI, per le zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel comune di Vicari (PA):

- per gli immobili del TIPO CIVILI normale, con destinazione d'uso abitazione Residenziale, un valore di mercato riferito all'anno 2024, secondo semestre, in stato conservativo normale, variabile, da un

minimo di 405,00 €/mq ad un massimo di 590,00 €/mq, per cui la media è pari a 497 €/mq.

2) Si è fatto pure riferimento al Borsini Immobiliare il quale indica, nel comune di Vicari(PA):
-per gli immobili del tipo abitazione una valore medio di 380,00 €/mq

3) Inoltre il Requod, sempre per lo stesso comune, nella stessa zona, registra un valore medio di 370,00 €/mq.

4) si sono consultate diverse Agenzie Immobiliari della zona, come: Immobiliare Desiderio casa, Re/Max Platinum 9, che hanno precisato che per tali immobili, in base a edifici della stessa tipologia in vendita presso la loro agenzia, registra un valore medio di 400,00 €/mq circa. Per cui da questa analisi si è determinato il Valore di mercato medio dato dalla media dei quattro valori sopra descritti, che è pari a 412,00 €/mq.

5) Nel determinare ed attribuire i valori ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerando, ubicazione, collegamenti, nonché tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dove per caratteristiche intrinseche si intende quelle legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, l'orientamento, la distribuzione interna, le rifiniture, lo stato di conservazione, etc.; mentre per le caratteristiche estrinseche, si intende quelle strettamente legata alla posizione del bene nel territorio e di diritto proprie del bene da stimare;

Tutto ciò per arrivare al calcolo del coefficiente globale di merito che è dato dal prodotto dei singoli coefficienti globali di merito assegnati per ogni caratteristica al bene.

Si è tenuto pertanto in considerazione che il mercato di vendita nel comune di Vicari ha subito un forte calo e che l'immobile è ubicato in una zona ottimale, che si presenta in buone condizioni e buono stato conservativo, con rifiniture di buona fattura ma che non si trova perfettamente in regola e necessita delle interventi per poterlo rendere idoneo.

Dall'analisi delle predette caratteristiche, la scrivente ha calcolato un coefficiente globale di merito (C.G.M.) pari a 0.99;

Da tutta l'analisi complessiva si ricava il Valore unitario Medio (V.U.M.) che è pari a 407,00 €/mq. (dato da $VmM 412 \times c.g.m 0,99$);

Dopo aver determinato quindi, il valore di Mercato Unitario, il coefficiente globale di merito e la superficie del bene, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo un Valore di Mercato Totale del bene pari a 211.485,34 €.

DEPREZZAMENTO

Per quanto argomentato e relazionato sopra, dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) ed il valore complessivo, la scrivente espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato, lo scrivente, come da percentuali disposte dal Giudice di tener conto, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 5 %, tenuto conto dell'assenza di garanzie per vizi nonché delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile.

Oltre alla percentuale di riduzione si sono tenute in considerazione le spese necessarie per la regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2	519,62 mq	407,00 €/mq	€ 211.485,34	100,00%	€ 211.485,34
				Valore di stima:	€ 211.485,34

Valore di stima: € 211.485,34

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita	5,00	%
costi per regolarizzazione comprese spese tecniche	4448,90	€
costi per la demolizione	9215,55	€
costi per la sca	1800,00	€
costi redazione ape	200,00	€

Valore finale di stima: € 185.246,62

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto, visto che il bene oggetto di stima rappresenta un'unica unità immobiliare e per la sua distribuzione non risulta essere divisibile. Lotto così composto:

Lotto unico: Immobile sito a Vicari in via Armando Diaz al numero civico 94, distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 12, p.la 466, n. 91, piano PT, S1,S2, cat. A/7, cl.2, cons. 10 vani, rendita 723,04.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base di una serie di parametri come: l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e prerogative della zona, dalla sua facilità di raggiungimento, dallo stato di conservazione, manutenzione, luminosità, finiture, consistenza, regolarità geometrica, sui dati metrici e situazione del mercato. Una accurata valutazione di tutti questi elementi insieme ad un comparazione con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dal confronto con le quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia del Territorio si arriva a determinare il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima. Pertanto il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo. Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria (così come disposto dal .G.E.)

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.

Alia, li 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Buscemi Angelo

24 di 28

- ✓ - ALLEGATI 1- Verbale di accesso
- ✓ - ALLEGATO 2- visura storica catasto fabbricati p.lla 466
- ✓ - ALLEGATO 3- Planimetria catastale
- ✓ - ALLEGATO 4- Estratto di mappa f. 12 p.la 466
- ✓ - ALLEGATO 5- Estratto di mappa f. 12 p.la 740
- ✓ foto satellitare, sovrapposizione foto satellitare con estratto di mappa, estratto di mappa, copia del PRG
- ✓ - ALLEGATO 6- certificati anagrafici
- ✓ - ALLEGATO 7- Atto compravendita n. 9 suolo comunale e nota di trascrizione
- ✓ - ALLEGATO 8- Atto compravendita n. 13 suolo comunale del 21/07/1973
- ✓ - ALLEGATO 9- visura storica cat. Terreni f.12 p.la 466
- ✓ - ALLEGATO 10- visura storica cat. Terreni f.12 p.la 416
- ✓ - ALLEGATO 11- foto satellitare - sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa
- ✓ - ALLEGATO 12- planimetrie rilevate
- ✓ - ALLEGATO 13- sovrapposizione planimetrie catastali con stato di fatto
- ✓ - ALLEGATO 14- elenco subalterni e p.la 741
- ✓ - ALLEGATO 15- certificato di destinazione urbanistica
- ✓ - ALLEGATO 16- ispezione ipotecaria
- ✓ - ALLEGATO 17- copia concessione edilizia n. 24/83 e suoi allegati
- ✓ - ALLEGATO 18- concessione edilizia in sanatoria L 45/85 e suoi allegati
- ✓ - ALLEGATO 19- concessione edilizia n. 2/97 ed elaborati
- ✓ - ALLEGATO 20- sovrapposizioni stato di fatto con sanatoria
- ✓ ALLEGATO 21- raffronto tra planimetria allegata alla sanatoria e rilevato ed indicazioni delle difformità
- ✓ ALLEGATO 22- regolarità contributiva
- ✓ ALLEGATO 23- computo metrico
- ✓ ALLEGATO 24- documentazione fotografica
- ✓ ALLEGATO 25- ricevuta invio perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2
Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione tipo villino, sito a Vicari in via Armando Diaz al numero civico 94, distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 12, p.lla 466, piano PT, S1,S2, cat. A/7, cl.2, cons. 10 vani, rendita 723,04. L'immobile essendo ubicato su area posta su due livelli è composto da quattro elevazioni fuori terra rispetto al livello più basso e da due elevazioni rispetto al livello più alto che poi rappresenta il prospetto principale su via Armando Diaz n° 94. Lo scrivente già al momento del sopralluogo ha potuto appurare subito delle discrepanze sia in merito al numero civico, non n° 91, ma civico n°94 e sia in merito all'ubicazione rispetto al foglio di mappa, in quanto l'immobile pur trovandosi come indicato in visura catastale, in via Armando Diaz, presenta una diversa posizione rispetto al foglio di mappa. L'edificio si presenta aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile di colore salmone con rivestimenti in pietra, in buone condizioni, prospetta direttamente sulla via Armando Diaz, è ubicato in una zona di sviluppo centro urbano, identificata zona "B1" - "centro urbano esistente", secondo la variante al piano regolatore generale. L'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici. L'immobile presenta un accesso principale dalla via Armando Diaz n. 94, un accesso laterale diretto al piano S1 ed un altro accesso retrostante diretto al piano S2. Si precisa che l'accesso esterno S2 avviene tramite un cancello in ferro posto a chiusura della corte di pertinenza dell'abitazione retrostante identificata con la p.lla 741 sub 1 (B.C.N.C) di proprietà dei signori ***** figli dell'esecutata. Nello specifico dalla via Armando Diaz 94 tramite una rampa di scala di 6 pedate, si arriva ad un ingresso da cui si accede al piano terra ed in cui è presente un vano scala che mette in comunicazione i vari piani (PI°, S1, S2). Il PIANO TERRA è composto da in ingresso, un salotto, uno studio, un disimpegno, un bagno una camera da letto, un doppio servizio e due camerette, tutte bene illuminate di luce naturale, inoltre sono presenti: un balcone grande, uno medio ed uno piccolo. Il PIANO PRIMO è composto da un salotto soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio, una veranda, un terrazzo e tre balconi. Il PIANO S1 è composto da un salone, con accesso diretto anche dall'esterno dal prospetto laterale, una cucina, un bagno, una camera da letto, un ripostiglio ed un balcone grande. Il PIANO S2 è composto da un unico locale sgombero con accesso diretto anche dall'esterno tramite ampio portone posto nel prospetto retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 466, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Da accesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vicari, colloqui con i tecnici comunali e studio della pratica, per l'immobile catastalmente identificato al NCEU al foglio 12, p.lla 466, si attesta con attestazione di certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 15) richiesto dallo stesso CTU che ricade nella zona territoriale omogenea di tipo "B1" - "Centro urbano esistente", come disciplinato dall'art. 14 delle N.T.A. con le seguenti prescrizioni: All'interno di tali zone sono consentite interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente ed al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione nuova costruzione. Per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di 1000 mc. - L'altezza massima sarà pari 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi; -La densità edilizia massima sarà pari a 5mc/mq; il rapporto di copertura massimo è stabilito in 1 mq/mq. Vedi copia allegata. (ALLEGATO 15) Inoltre si attesta che la p.lla 466 del foglio di mappa 12 ricade in zona



soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267. Vincoli: L'area è gravata da vincolo sismico tipo 2 di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. ;



Prezzo base d'asta: € 185.246,62

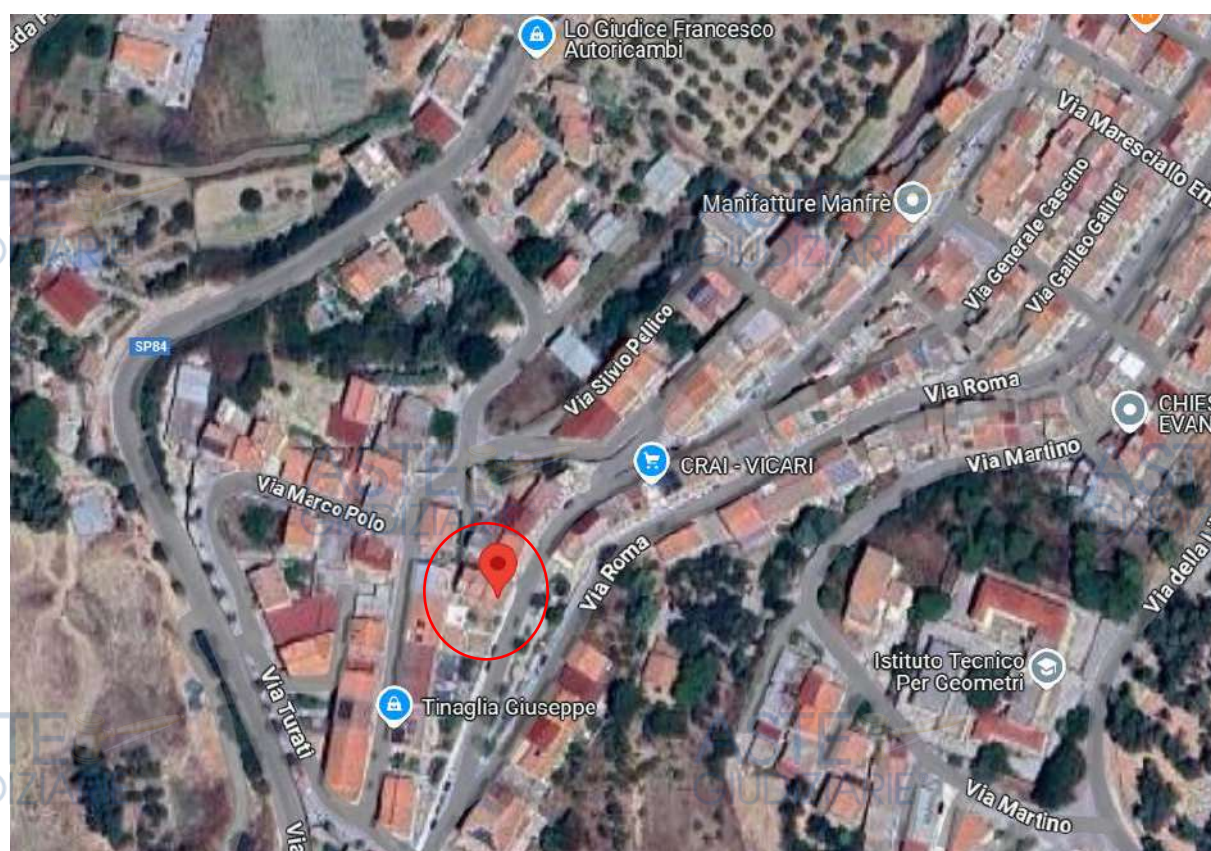


SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.246,62

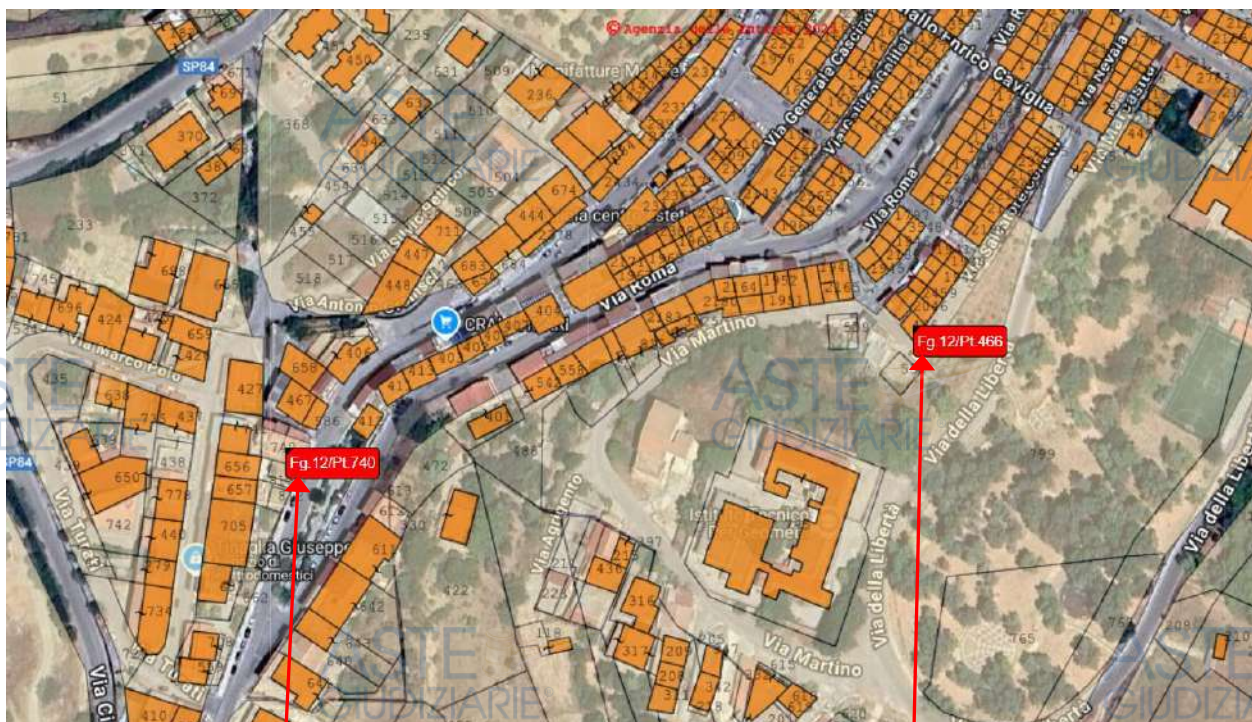
Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicari (PA) - via Generale Armando Diaz n. 91, piano T, S1,S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 466, Categoria A7	Superficie	519,62 mq
Stato conservativo:	Dall'analisi dello stato luoghi si evince che il bene risulta rifinito internamente ed esternamente ed in buone condizioni di manutenzione tale da non rendere necessari interventi anche di tipo ordinario . Si evince qualche traccia di lesione con piccolo rigonfiamento dell'intonaco esterno delle solette dei balconi prospicienti sulla via Armandio Diaz, non di notevole rilevanza . Si accenna qualche traccia di umidità in corrispondenza del terrazzo del piano primo .		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da un immobile destinato ad abitazione tipo villino, sito a Vicari in via Armando Diaz al numero civico 94 , distinto al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 12, p.la 466, piano PT, S1,S2, cat. A/7, cl.2, cons. 10 vani, rendita 723,04. L'immobile essendo ubicato su area posta su due livelli è composto da quattro elevazioni fuori terra rispetto al livello più basso e da due elevazioni rispetto al livello più alto che poi rappresenta il prospetto principale su via Armando Diaz n° 94. Lo scrivente già al momento del sopralluogo ha potuto appurare subito delle discrepanze sia in merito al numero civico, non n° 91, ma civico n°94 e sia in merito all'ubicazione rispetto al foglio di mappa, in quanto l'immobile pur trovandosi come indicato in visura catastale, in via Armando Diaz , presenta una diversa posizione rispetto al foglio di mappa. L'edificio si presenta aperto da tutti i lati con visuale panoramica, rifinito esternamente con intonaco di tipo civile di colore salmone con rivestimenti in pietra, in buone condizioni, prospetta direttamente sulla via Armando Diaz , è ubicato in una zona di sviluppo centro urbano, identificata zona "B1" - "centro urbano esistente", secondo la variante al piano regolatore generale . L'immobile in oggetto è facilmente raggiungibile con i mezzi privati e pubblici . L'immobile presenta un accesso principale dalla via Armando Diaz n. 94, un accesso laterale diretto al piano S1 ed un altro accesso retrostante diretto al piano S2 . Si precisa che l'accesso esterno S2 avviene tramite un cancello in ferro posto a chiusura della corte di pertinenza dell'abitazione retrostante identificata con la p.la 741 sub 1 (B.C.N.C) di proprietà dei signori **** Omissis ****figli dell'esecutata. Nello specifico dalla via Armando Diaz 94 tramite una rampa di scala di 6 pedate, si arriva ad un ingresso da cui si accede al piano terra ed in cui è presente un vano scala che mette in comunicazione i vari piani (PT, P1°, S1, S2). Il PIANO TERRA è composto da in ingresso, un salotto, uno studio, un disimpegno, un bagno una camera da letto, un doppio servizio e due camerette, tutte bene illuminate di luce naturale, inoltre sono presenti: un balcone grande, uno medio ed uno piccolo. Il PIANO PRIMO è composto da un salotto soggiorno, un disimpegno, un bagno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio, una veranda, un terrazzo e tre balconi. Il PIANO S1 è composto da un salone, con accesso diretto anche dall'esterno dal prospetto laterale, una cucina, un bagno, una camera da letto , un ripostiglio ed un balcone grande . Il PIANO S2 è composto da un unico locale sgombero con accesso diretto anche dall'esterno tramite ampio portone posto nel prospetto retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FOTO SATELLITARE
Estratta da Google maps



SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON FOGLIO DI MAPPA

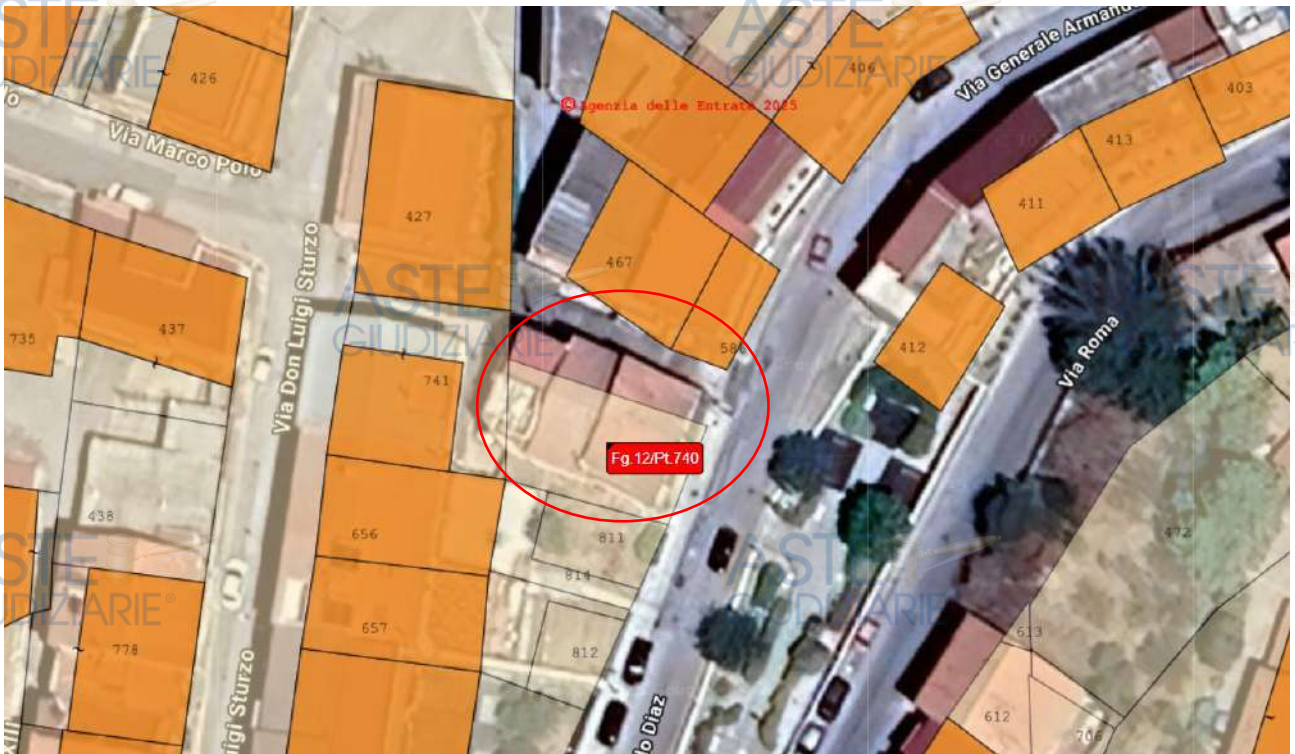
Sovrapposizione grafica – porzione di territorio – Vicari – Estratto da Google Earth – servizio fornito da Stimatrix for Maps



Immobile identificato catastalmente con la p.lla 466 ma nel foglio di mappa insistente sulla p.lla 740 che è inesistente

Immobile identificato correttamente in visura con la P.LLA 466 in via Armando Diaz ma indicato in modo errato nel foglio di mappa





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

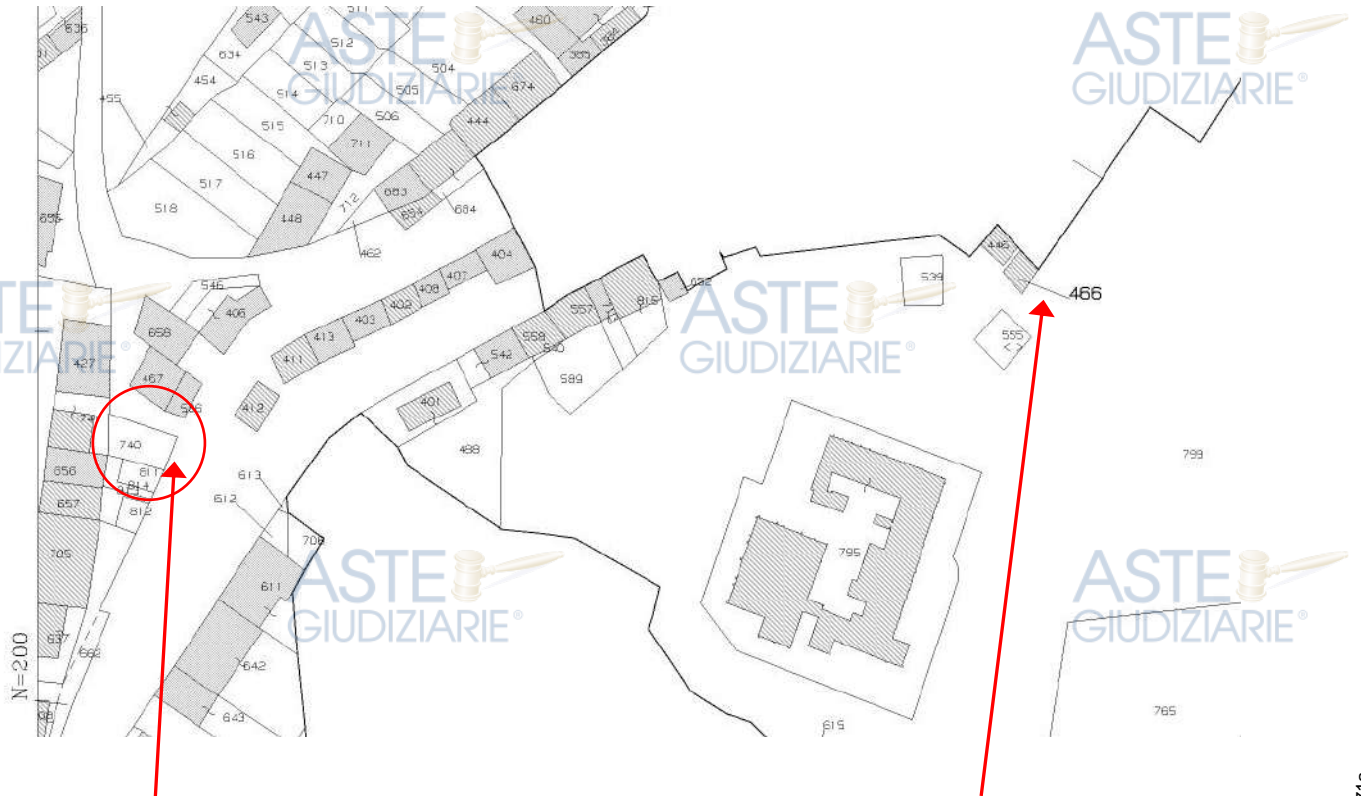
ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO DI MAPPA

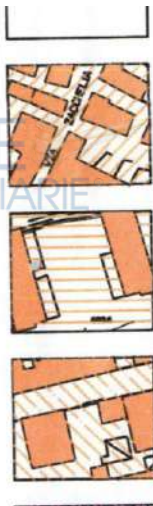
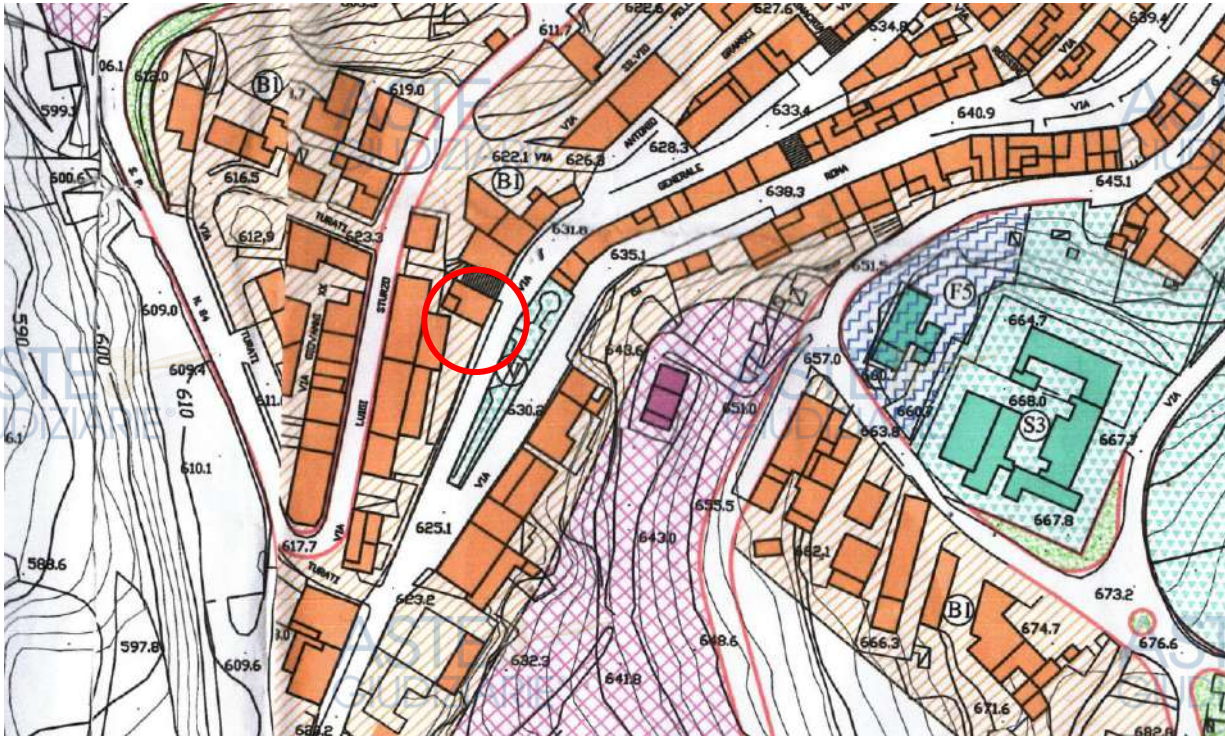
Foglio n° 12, p.lla 466

Comune di Vicari



Immobile identificato catastalmente
con la p.lla 466 ma nel foglio di
mappa insistente sulla p.lla 740 che
è inesistente

Immobile identificato correttamente in visura
con la P.LLA 466 in via Armando Diaz ma
indicato in modo errato nel foglio di mappa



Zona B1

Zona B2

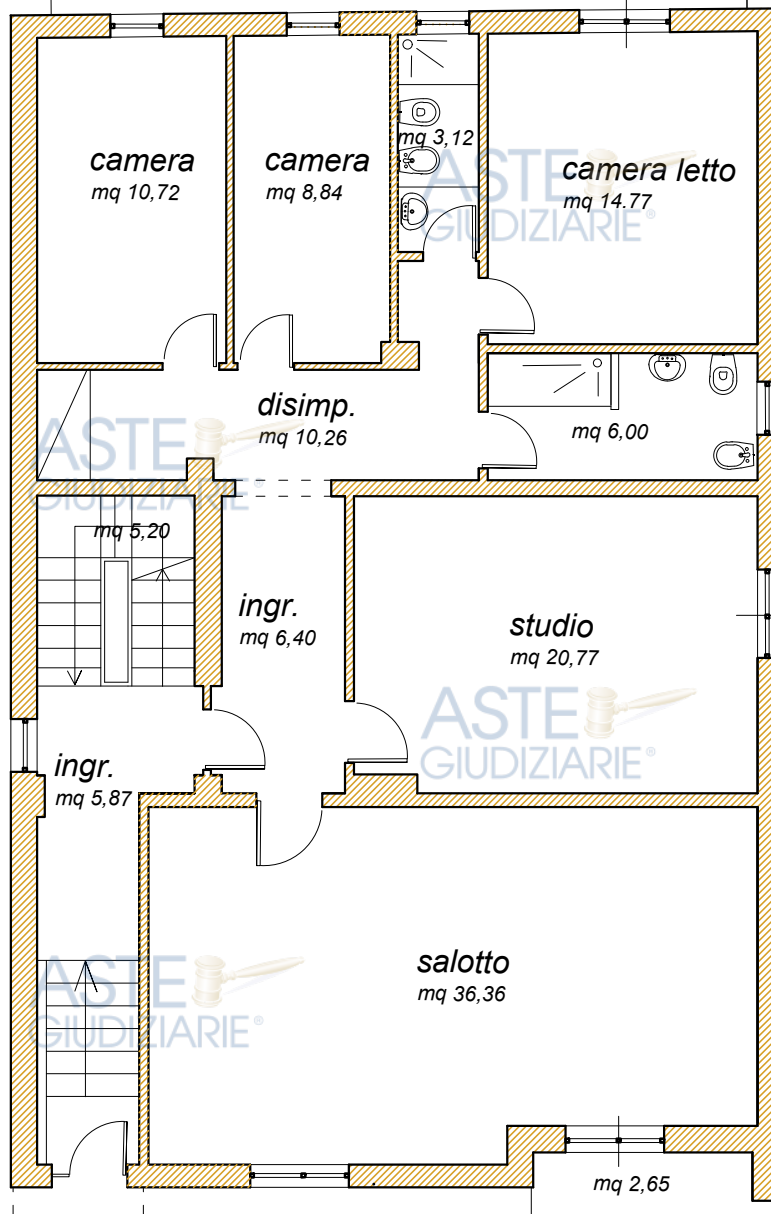
Zona B3

-PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Generale Armando Diaz n° 91 Comune di Vicari
foglio 12 p.lla 466, cat. A/7, piano T, S1, S2

10,2

mq 9,09

15,67



civ. 94

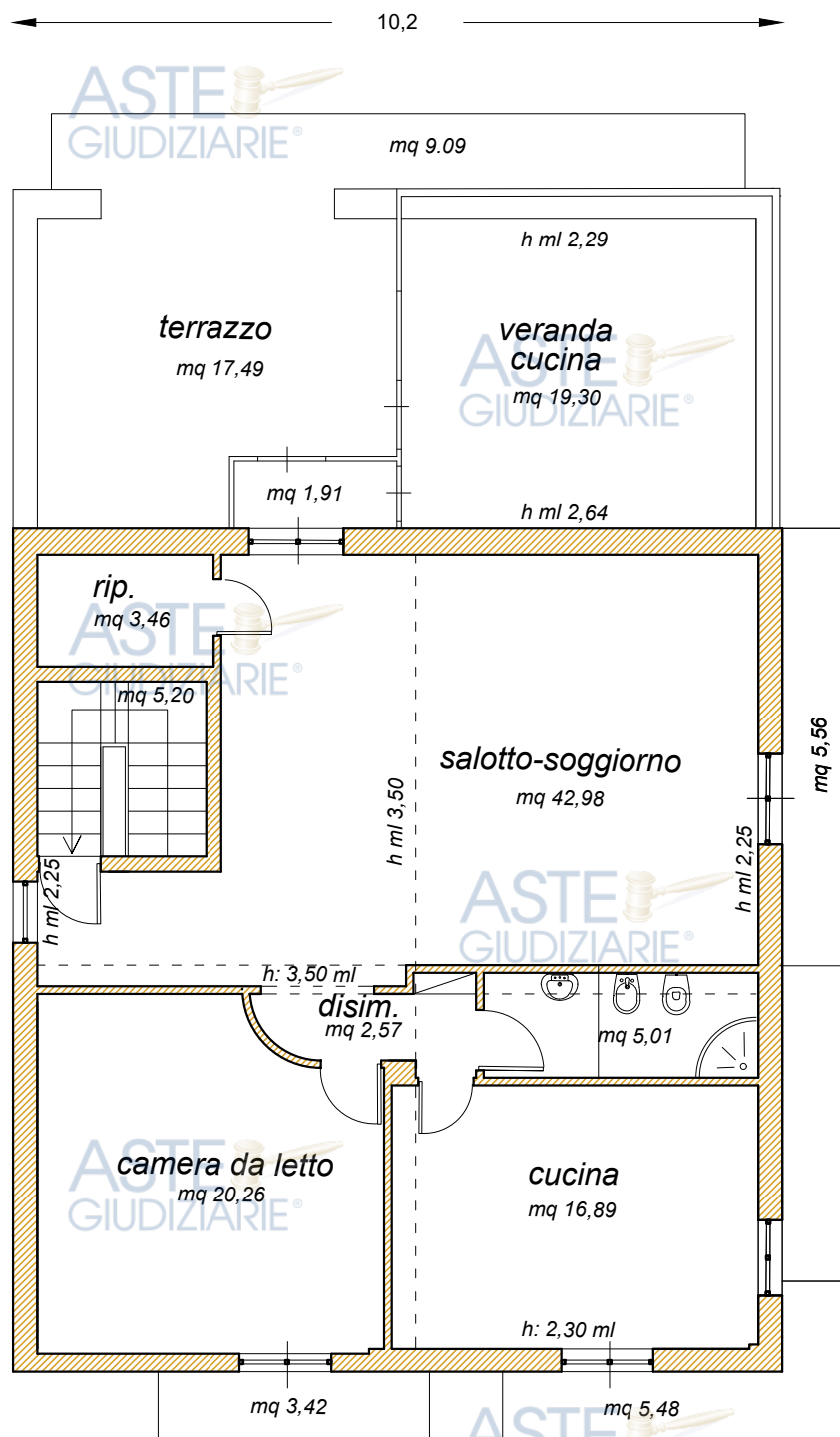
Via Armando Diaz

PIANTA PIANO TERRA



SCALA 1:100

-PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Generale Armando Diaz n° 91 Comune di Vicari
foglio 12 p.lla 466, cat. A/7, piano T, S1, S2



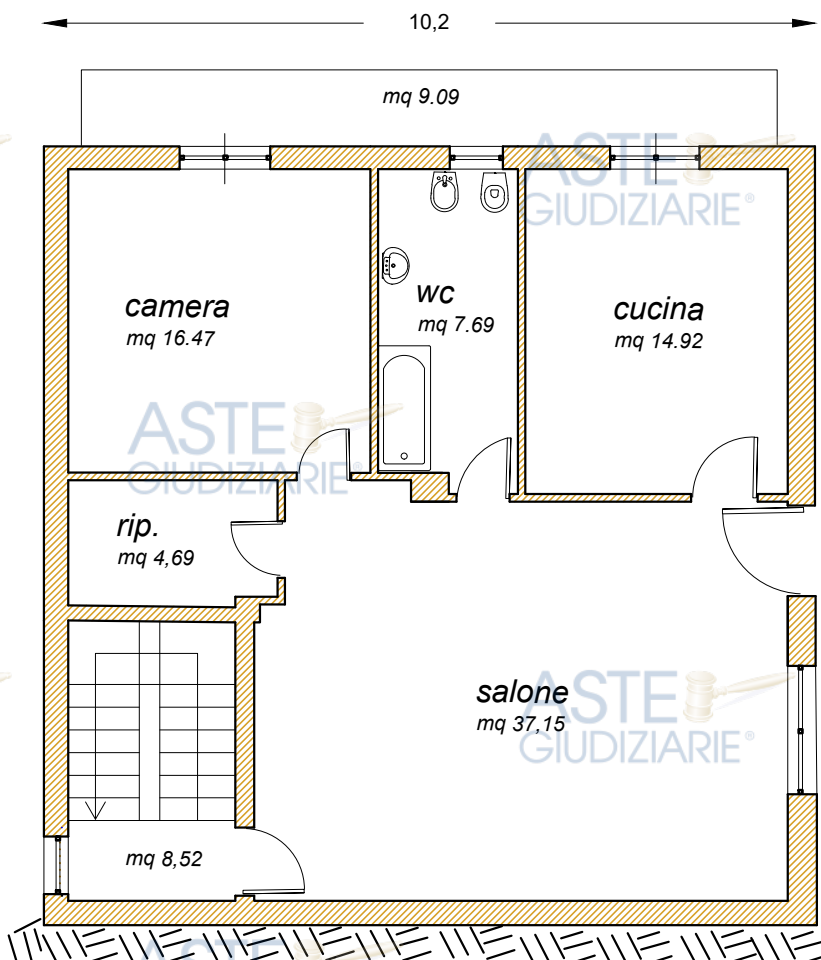
VIA Armando Diaz

PIANTA PRIMO



SCALA 1:100

-PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Generale Armando Diaz n° 91 Comune di Vicari
foglio 12 p.lla 466, cat. A/7, piano T, S1, S2

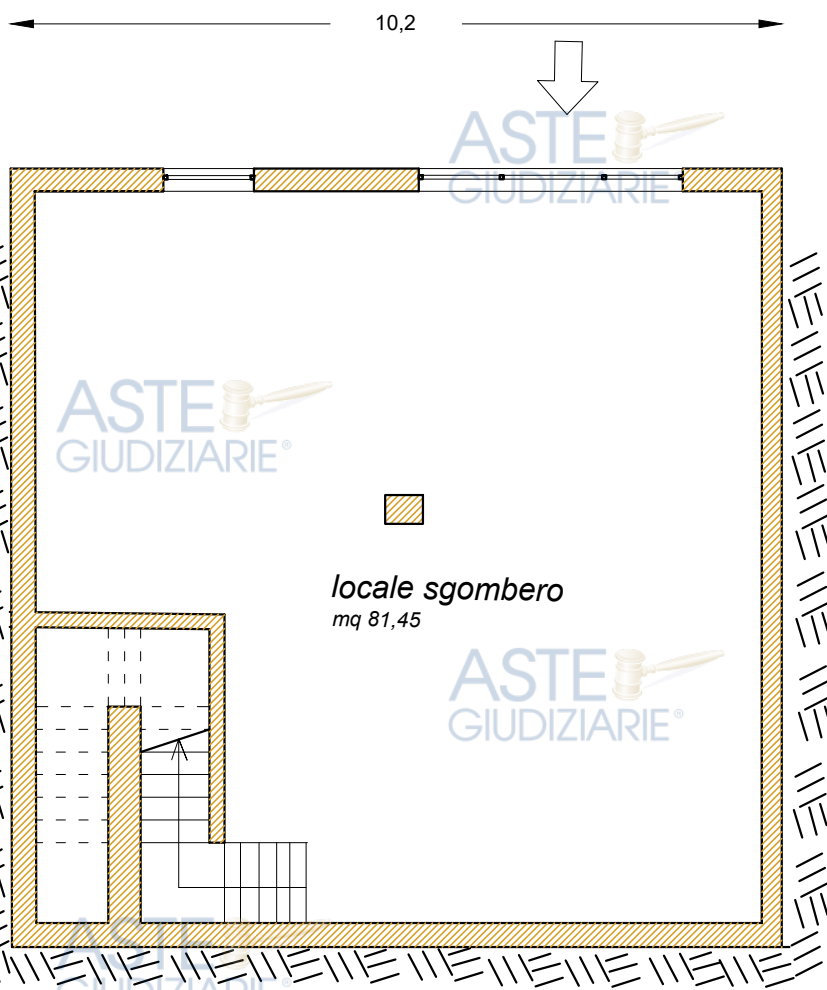


PIANO SOTTOSTRADA S1

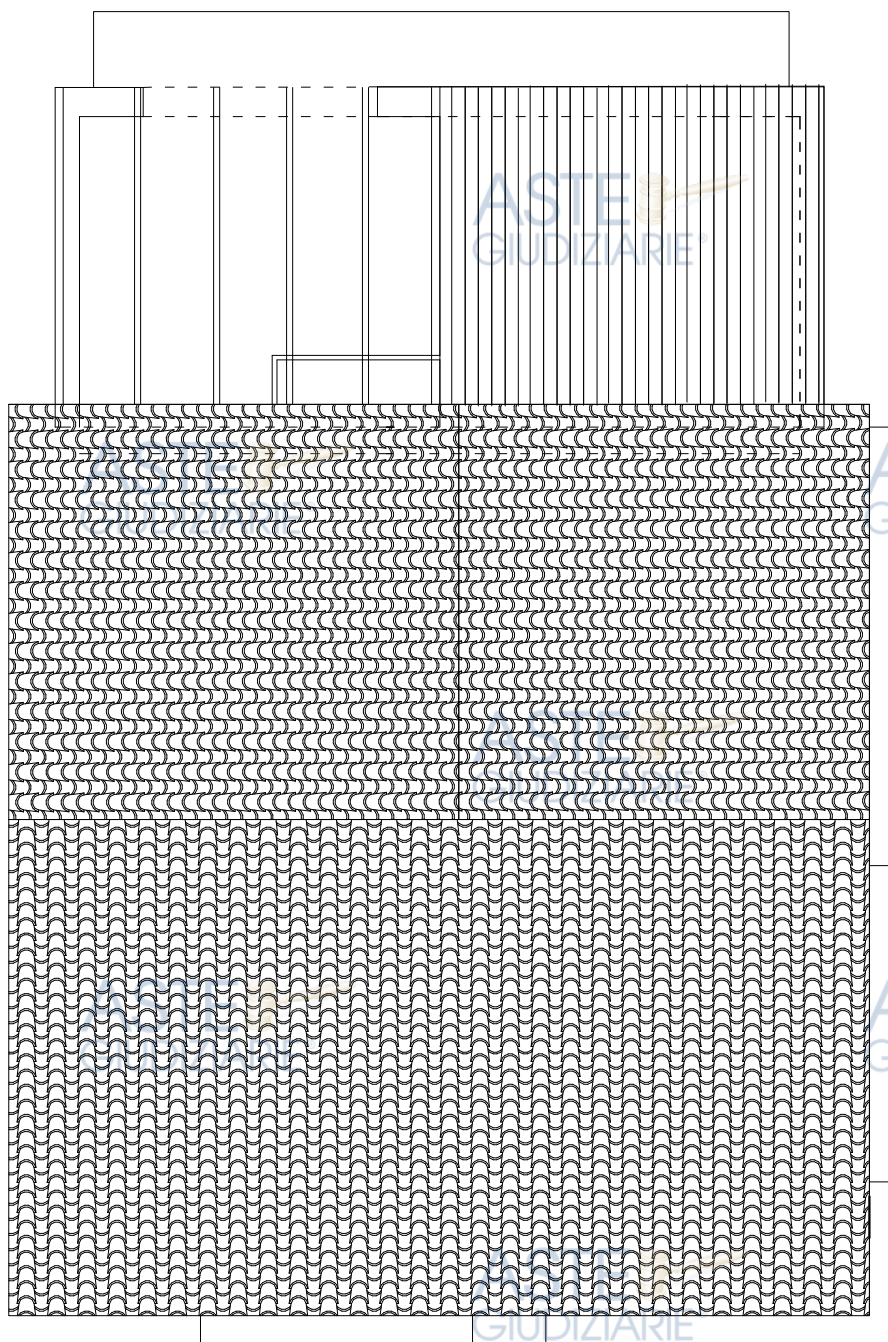


SCALA 1:100

-PLANIMETRIA IMMOBILE -
via Generale Armando Diaz n° 91 Comune di Vicari
foglio 12 p.lla 466, cat. A/7, piano T, S1, S2



SCALA 1:100



VIA Armando Diaz

PIANTA DELLA COPERTURA



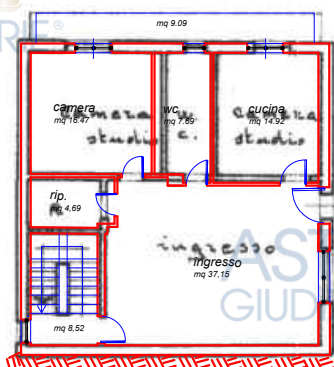
SCALA 1:100



planimetria stato di fatto

Piano 1° sottostrada

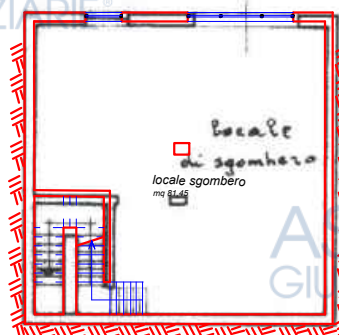
h = 2.65



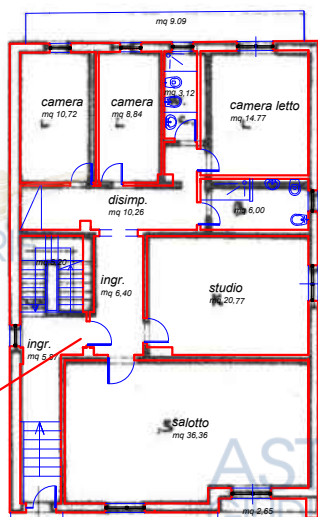
PIANO SOTTOSTRADA S1

Piano 2° sottostrada

h = 2.80



PIANO SOTTOSTRADA S2



PIANO PIANO TERRA

Piano terra

h = 2.80

realizzazione di tramezzo con porta

variazione di superficie balconi

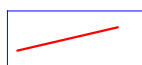
1220278

civ. 94

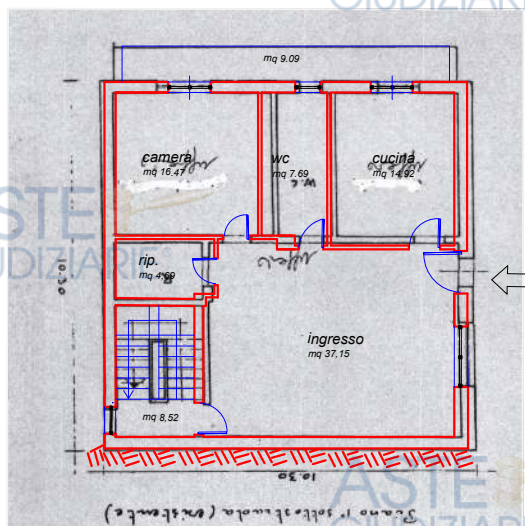
Via Armando Diaz

Via a. Diaz

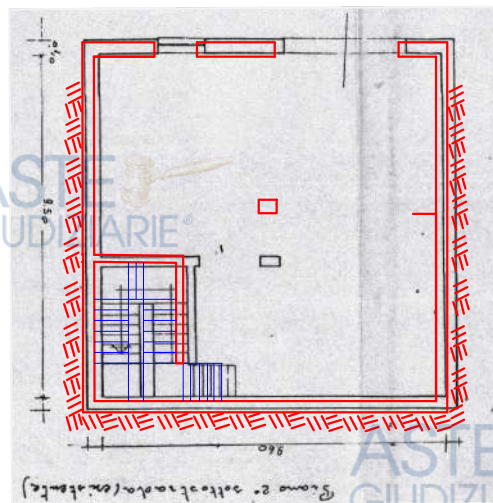
ORIENTA



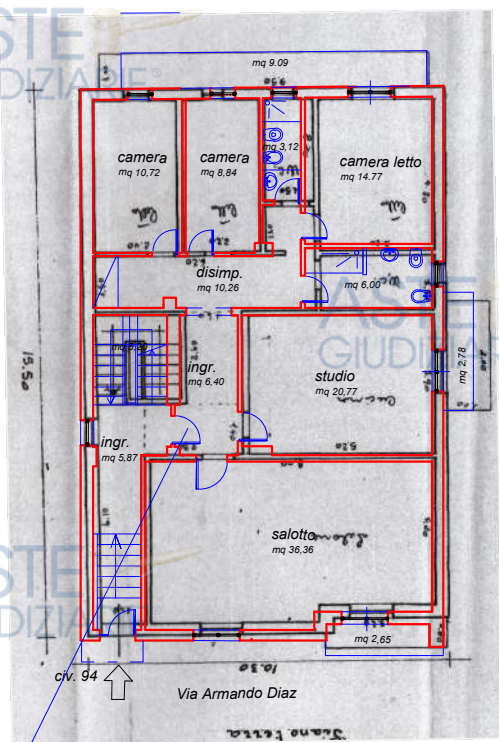
planimetria stato di fatto



PIANO SOTTOSTRADA S1



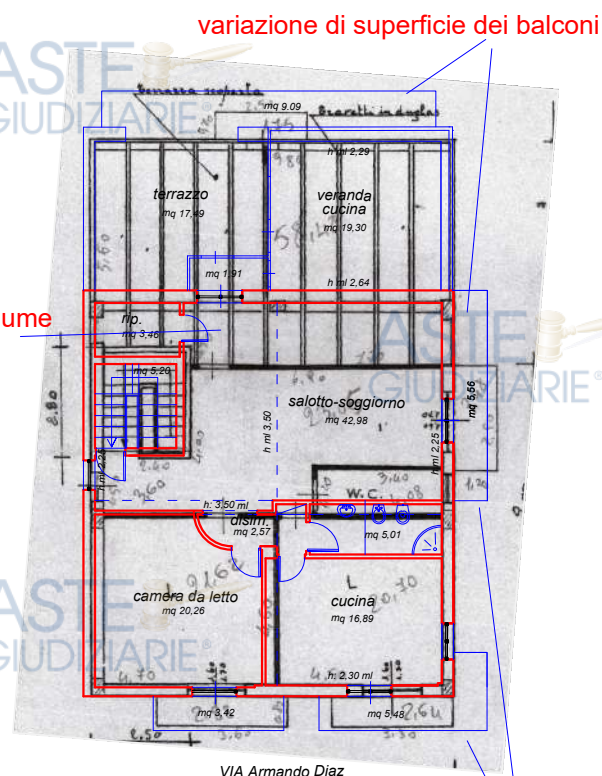
PIANO SOTTOSTRADA S2



realizzazione di tramezzo con porta

PIANTA PIANO TERRA

aumento di volume

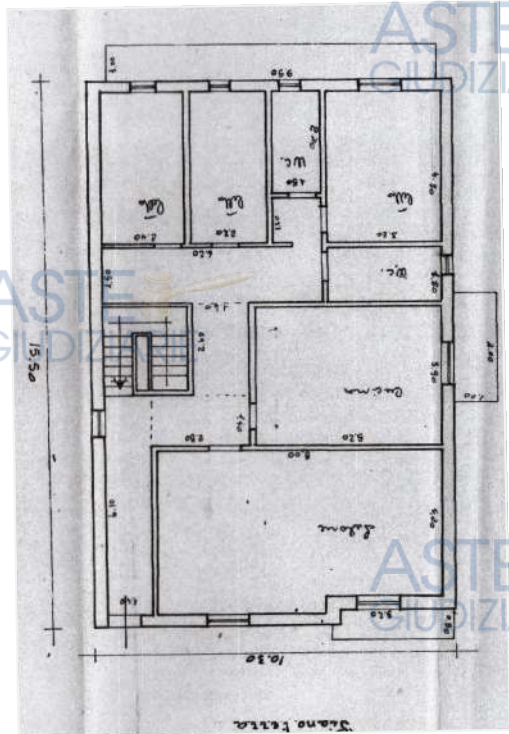


variazione di superficie balconi

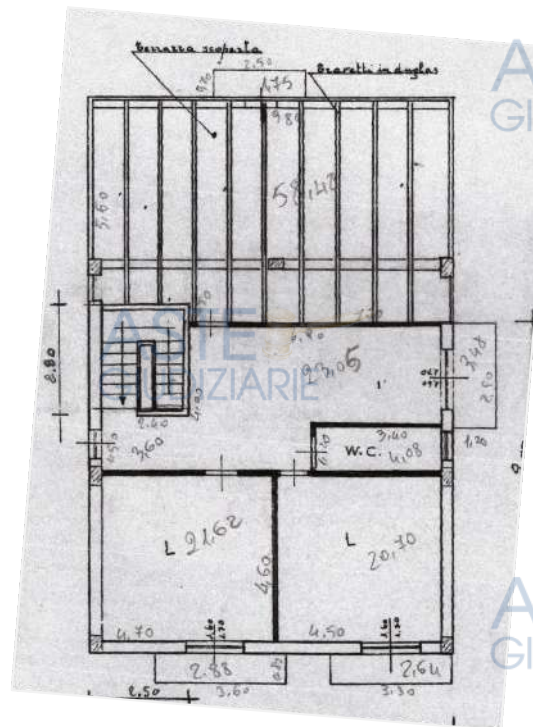
PIANTA PRIMO

RAFFRONTO PLANIMETRIE : SANATORIA CON RILEVATA

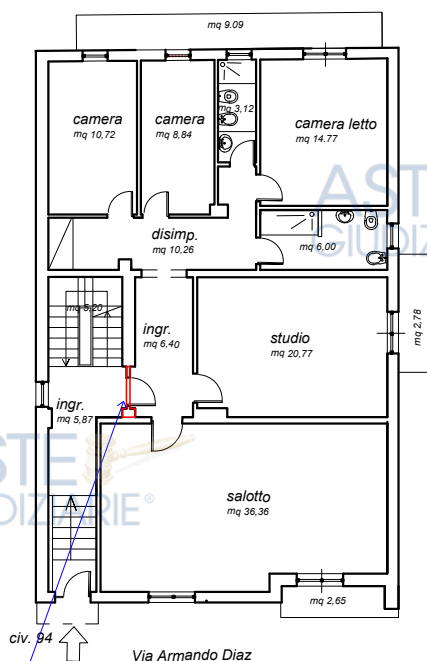
Difformità: diversa distribuzione di spazi interni - realizzazione di veranda, aumento di volume, aumento superficie di alcuni balconi



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO



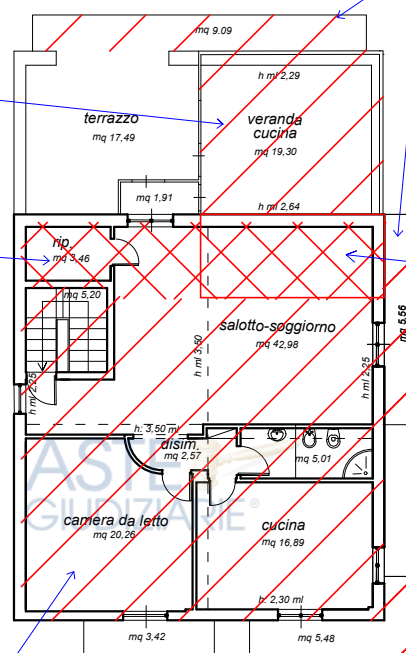
realizzazione di tramezzo con porta

PIANTA PIANO TERRA

veranda da sanare

aumento di sup.
da demolire

diversa distribuzione di spazi interni



aumento di superficie dei balconi

prolungamento
della veranda
esistente

PIANTA PRIMO



prospetto principale su via Armando Diaz



prospetto principale e laterale



prospetto laterale



prospetto principale su via Armando Diaz



prospetto laterale e posteriore



prospetto principale su via Armando Diaz



prospetto posteriore



prospetto laterale



prospetto posteriore

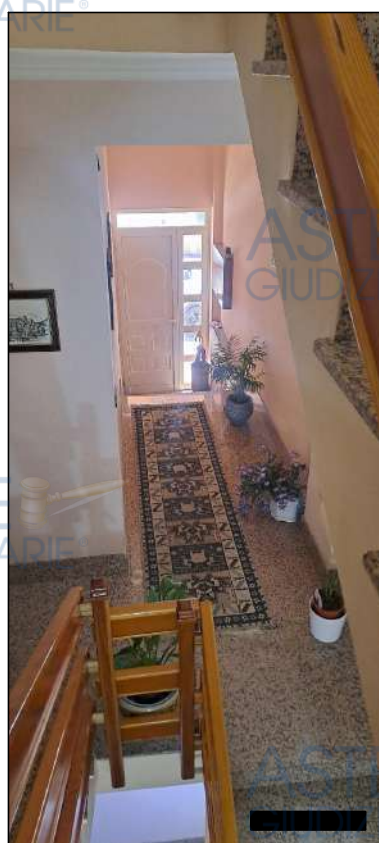
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



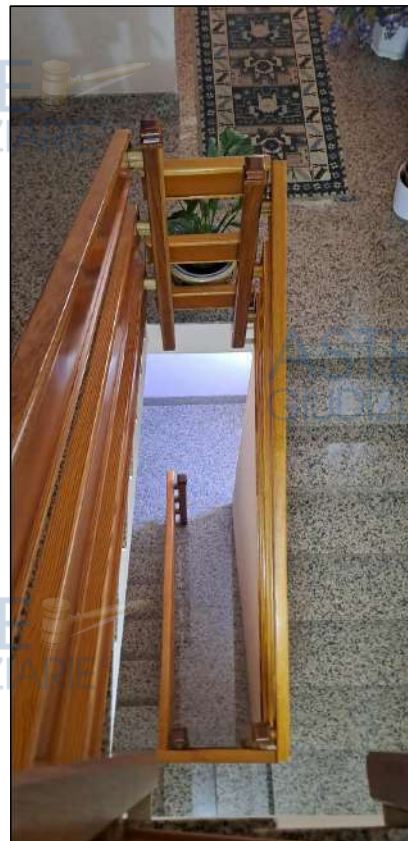
porta ingresso al piano terra



vista interna della porta di ingresso allo stabile



scala di collegamento al piano primo e sottostrada



scala di collegamento ai piani

'2&80(17\$=,21()272*5\$),&\$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LQJUHVV R SLDQR WHUUD

GLVLPSHJQR SLDQR WHUUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GLVLPSHJQR SLDQR WHUUD

LQJUHVV R SLDQR WHUUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









salone - piano sottostrada S1



salone - piano sottostrada S1



salone - piano sottostrada S1



cucina - piano sottostrada S1



cucina - piano sottostrada S1



camera da letto - piano sottostrada S1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



locale sgombero - piano sottostrada S2



locale sgombero - piano sottostrada S2



vista esterno locale sgombero - piano sottostrada S2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®