
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tripoli Vincenzo Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2018 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

Nato a Vicari il **Omissis**

contro

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)

Omissis

Codice fiscale: **Omissis**

Via **Omissis**

90020 - Vicari (PA)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 2.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	30
Allegati.....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32



INCARICO

All'udienza del 31/10/2020, il sottoscritto Arch. Tripoli Vincenzo Luca, con studio in Via Giuseppe Mulè, 33 - 90011 - Bagheria (PA), email lucatripoli@gmail.com, PEC lucatripoliarchitetto@pec.it, Tel. 389 1599060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzetto storico ubicato a Vicari (PA) - Via Bettino Ricasoli n. 23/29, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 37°49'29.19"N; 13°34'10.82"E)
- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'27.18"N, 13°34'9.54"E)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Cortile Calabrese n. 3, piano T (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Vicari (PA) - Largo Progresso, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 37°49'34.21"N; 13°34'21.38"E)
- **Beni N° 5, 6, 7, 8, 9** - Terreni ubicato a Vicari (PA) - Contrada Comune (Coord. Geografiche: 37.8333733, 13.58383905)
- **Beni N° 10, 11** - Terreni ubicati a Vicari (PA) - Contrada Bellomaiale (Coord. Geografiche: 37.8073229, 13.57028105)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Vicari (PA) - Contrada Fontana Ulivo (Coord. Geografiche: 37.83976525, 13.56454795)



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Palazzina per abitazione di tipo economico e popolare sita in Vicari (PA), via Gallo n. 6, composta da due piani fuori terra e un piano sottostrada, tutti tra loro collegati mediante scala interna, così distribuita:

- Piano terra: un vano di ingresso/corridoio, un grande soggiorno, una sala da pranzo, una cucina e un w.c.
- Piano primo: vano scala, disimpegno, due camere da letto e un bagno, un terrazzo scoperto.
- Piano primo sottostrada: una camera da letto, una sala da pranzo, un w.c., un ripostiglio sottoscala, una cucina, un locale di sgombero e una corte esterna.

L'immobile ricade all'interno del centro abitato del Comune di Vicari, in zona servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria e da servizi e attività commerciali di prima necessità.

Si riportano le ortofoto satellitari con individuazione dell'immobile rispetto al territorio comunale, la sovrapposizione tra l'ortofoto e la mappa catastale (**All. 11**) e un report fotografico sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (**All. 12**).



Localizzazione dell'edificio rispetto al territorio comunale





Localizzazione dell'edificio rispetto al contesto territoriale

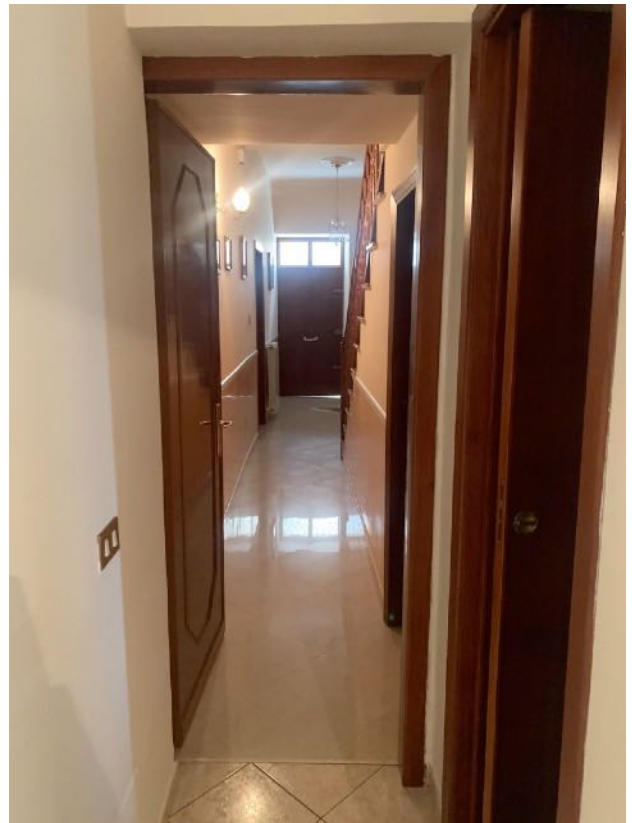


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale





Vista dell'edificio da via Gallo



Ingresso-corridoio al piano terra





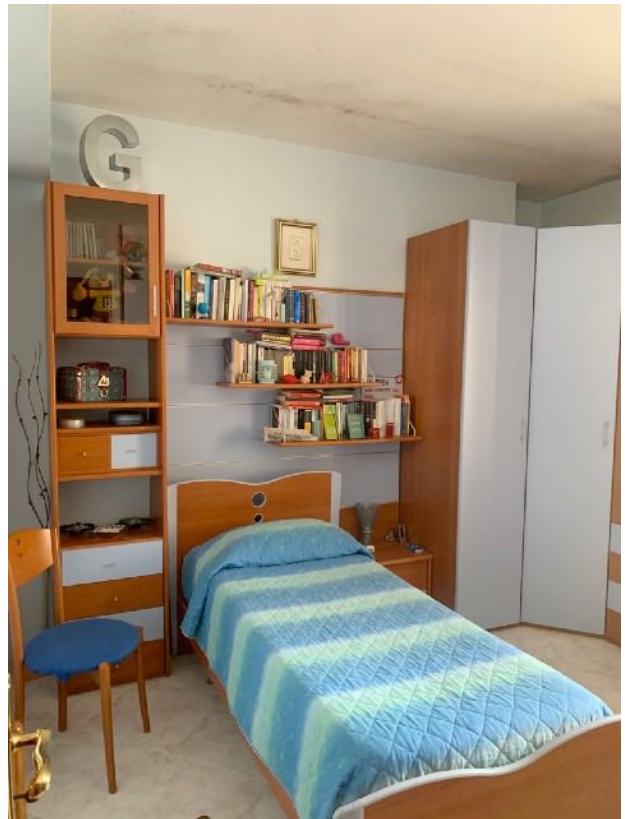
Cucina, piano terra



Bagno, piano terra



Camera da letto, piano terra

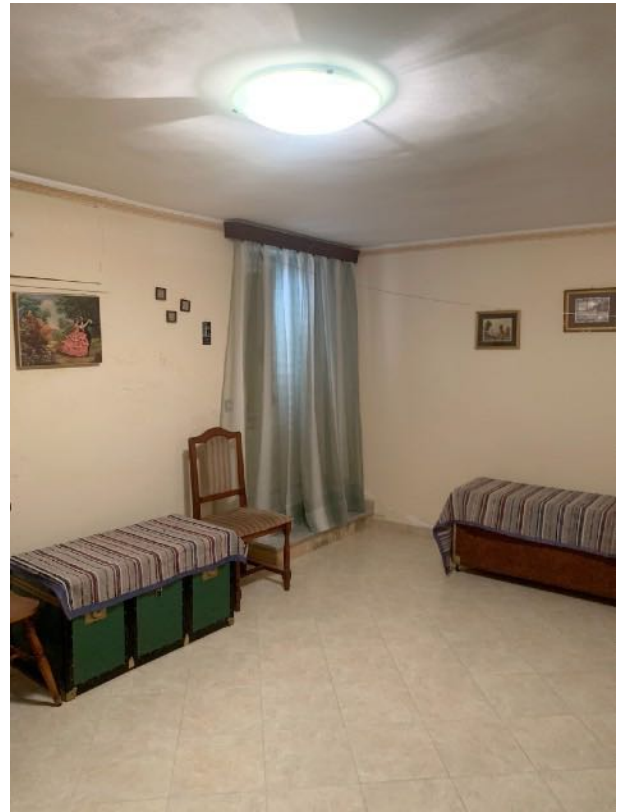


Camera da letto, piano primo





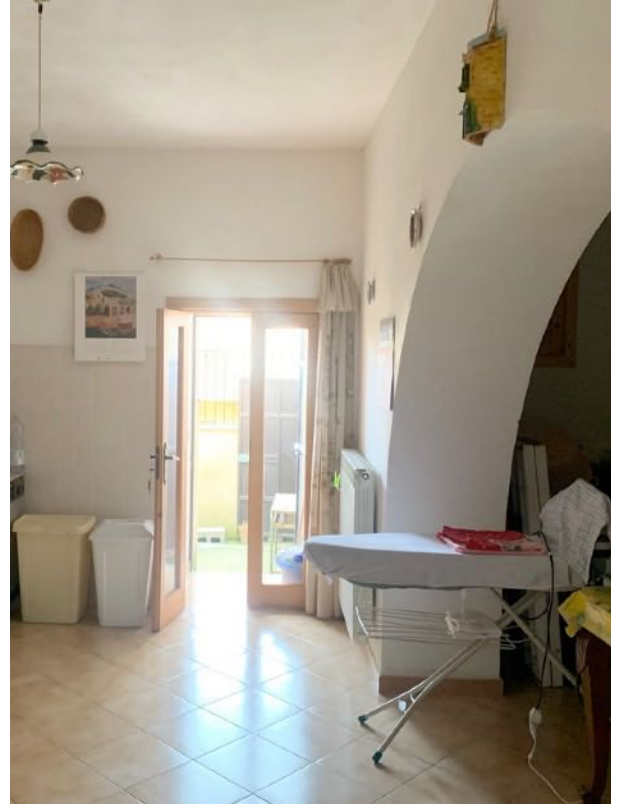
Bagno, piano primo



Locale di sgombero, piano S1



Bagno, piano S1



Locale di sgombero, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *Omissis* (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *Omissis*
Via *Omissis*
90020 - Vicari (PA)

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

- *Omissis* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La sig.ra *Omissis* risulta proprietaria per la quota dell'intero per denuncia di successione n. 488 volume 150, presentata all'Ufficio Successioni di Lercara Friddi (PA) il 13.10.1994, trascritta il 19.01.1996 ai nn. 2466/1980, regolata da testamento del 20.09.1994 in Notar *Omissis* di Palermo, rep. n. 3119, trascritto il 18.10.1994 ai nn. 37777/27759, apertasi il 14.04.1994, in morte del sig. *Omissis* nato a Vicari il 23.08.1922 (**all. 13**).

CONFINI

L'edificio confina a sud-ovest con via Gallo, da cui trae accesso, a sud-est con altro edifici privato identificato con la particella n. 1405, a nord-ovest con altro edificio privato identificato con la particella n. 1407, a nord-est con via Militello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,42 mq	107,89 mq	1,00	107,89 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	40,90 mq	59,90 mq	1,00	59,90 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	18,54 mq	22,85 mq	0,25	5,71 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,65 mq	3,65 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,74 mq	3,74 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	Terra
Locale di sgombero	70,02 mq	90,95 mq	0,35	31,83 mq	2,60 m	S1
Cortile	14,18 mq	16,72 mq	0,25	4,18 mq	0,00 m	S1
Garage	16,89	19,64	0,33	6,48 mq	2,60	S1
Totale superficie convenzionale:				217,84mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,84mq		



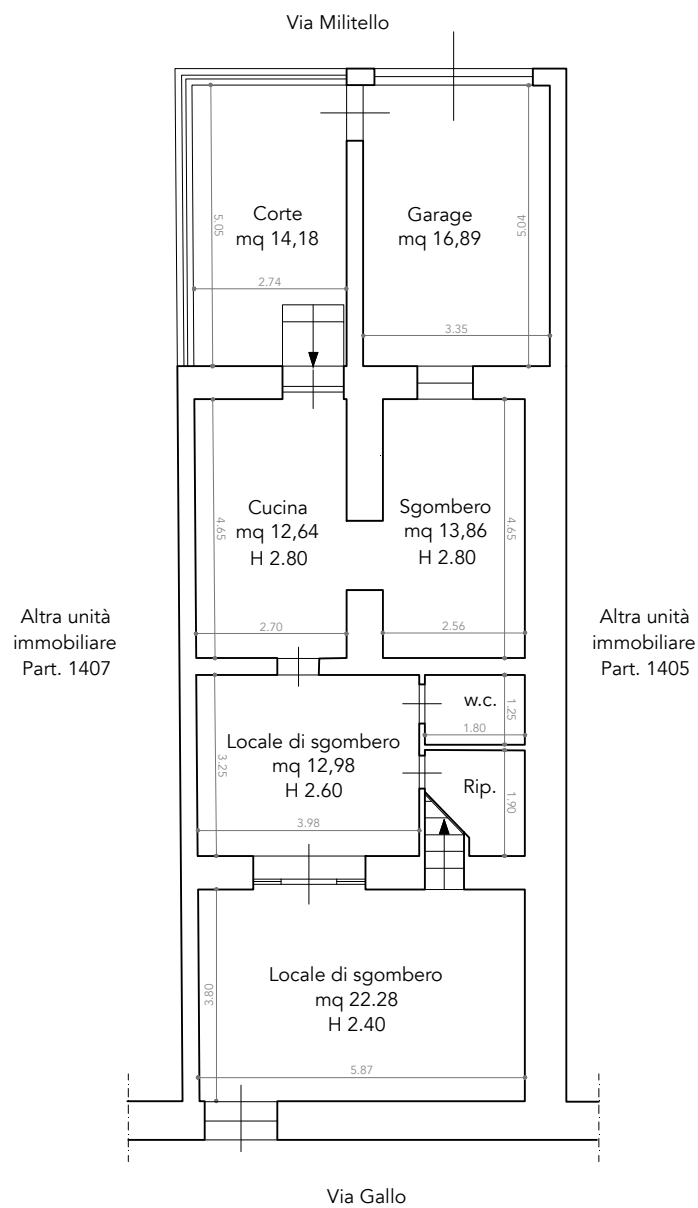
Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si riportano le planimetrie dello stato reale dei luoghi (v. **all. 14**) redatte dallo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti nel corso del sopralluogo.

STATO REALE DEI LUOGHI

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

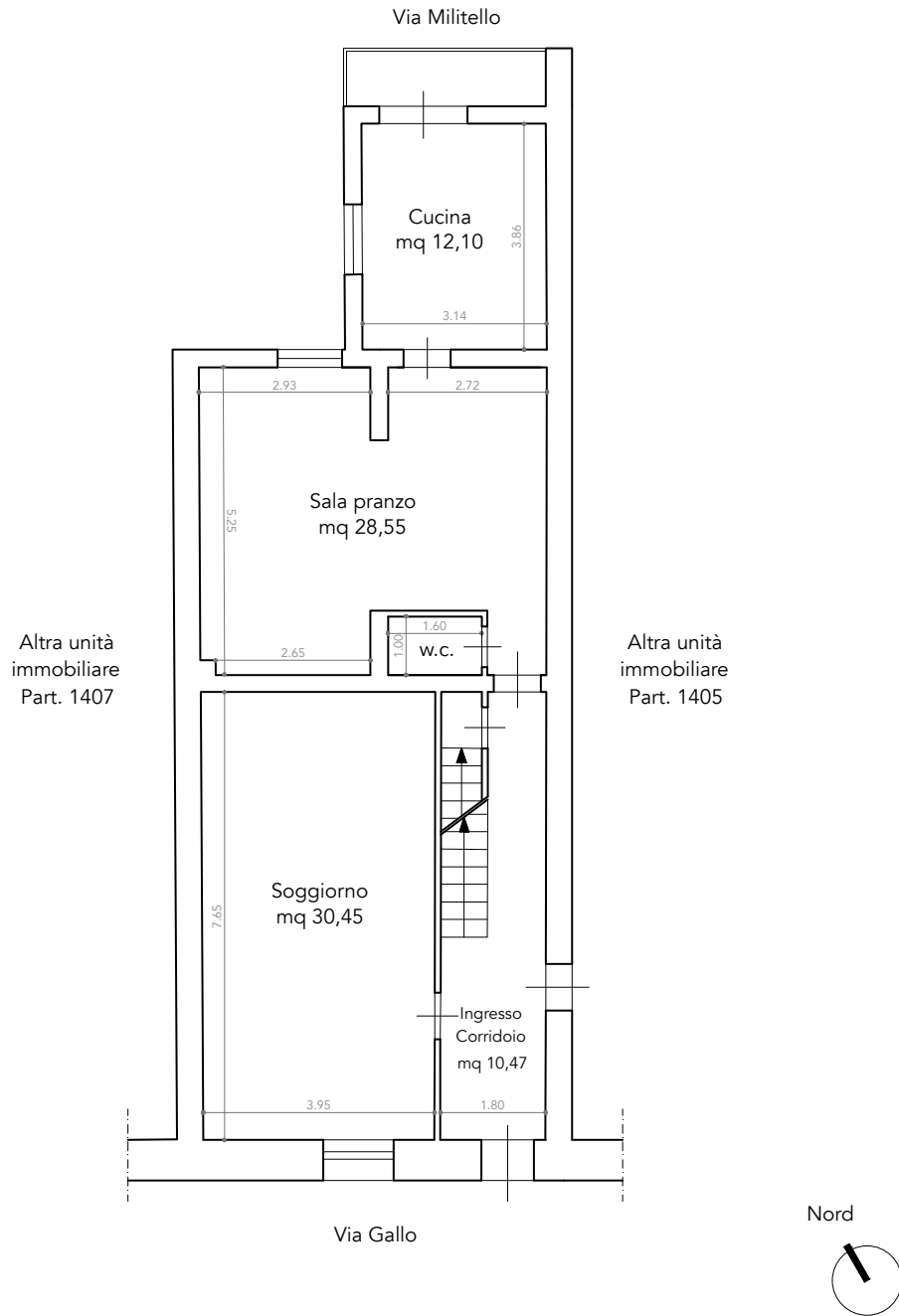
Scala 1:100



STATO REALE DEI LUOGHI

PIANO TERRA

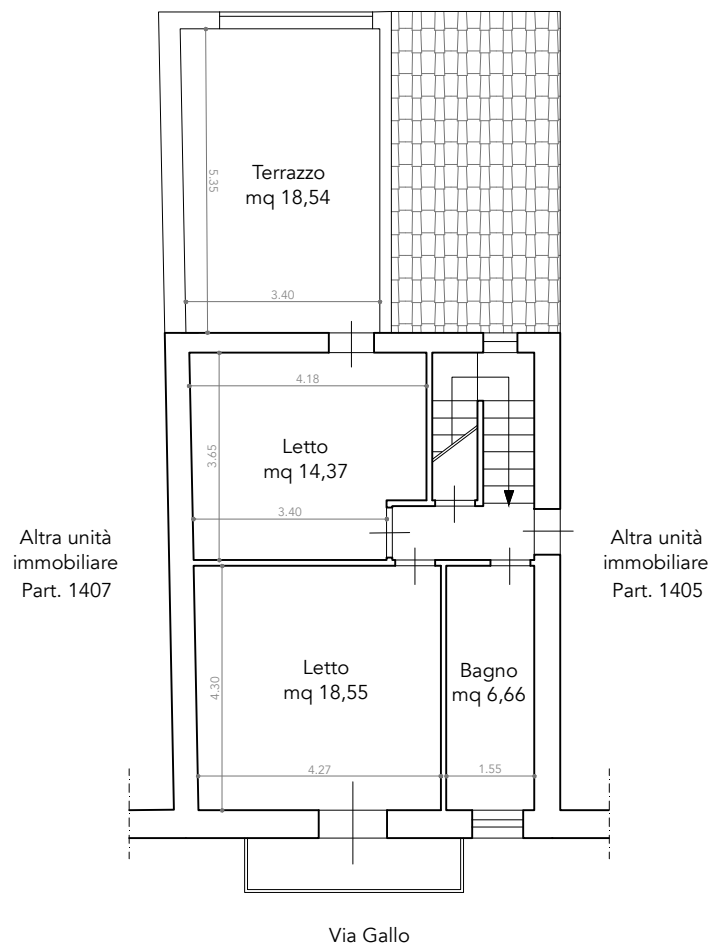
Scala 1:100



STATO REALE DEI LUOGHI

PIANO PRIMO

Scala 1:100



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1986 al 14/04/1994	<i>OMISSIS</i> per la piena proprietà della quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1406, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 58,88 Piano T-1
Dal 11/11/1986 al 20/10/1994	<i>OMISSIS</i> per la piena proprietà della quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1406, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 58,88 Piano T-1
Dal 14/04/1994 al 20/10/1994	<i>OMISSIS</i> - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 5; 2) <i>OMISSIS</i> - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 6; 3) <i>OMISSIS</i> proprietaria per il n. 1406 sub 4 per la piena proprietà della quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1406, Sub. 4-5 Categoria A4 Piano T-1-S1
Dal 20/10/1994 al 24/02/2021	<i>OMISSIS</i> per la piena proprietà della quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1406, Sub. 4-5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 206 mq Rendita € 417,04 Piano T-1-S1 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega copia della visura catastale attuale e storica, della planimetria catastale attuale e dell'estratto di mappa catastale (**All. 15**).

Di seguito si riporta la cronistoria dell'identificazione catastale e delle variazioni intervenute fino alla data odierna:

Situazione degli intestati al 24.11.2020

Omissis proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09.11.2015

Catasto Urbano di Vicari, foglio MU, graffate 1406 sub 4 - 1406 sub 5, Via Gallo n. 6, piano T-1-S1, categoria A4, classe 4, vani 9,5, superficie catastale mq 206, rendita euro 417,04 - Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.10.1994

Catasto Urbano di Vicari, foglio MU, part. graffate 1406 sub 4 - 1406 sub 5, Via Gallo n. 6, piano T-1-S1, categoria A4, classe 4, vani 9,5, superficie catastale mq 206, rendita euro 417,04 - Variazione del 20.10.1994 in atti dal 25.10.1999 - AMPLIAMENTO

Situazione degli intestati dal 20.10.1994

- 1) Comune di Vicari - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 5 fino al 14.04.1994;
- 2) *Omissis* - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 5 fino al 14.04.1994;



3) *Omissis* - proprietaria per il n. 1406 sub 4 fino al 14.04.1994.

Dati derivanti da VARIAZIONE del 20.10.1994 in atti dal 25.10.1999 - AMPLIAMENTO

Situazione degli intestati dal 14.04.1994

Omissis proprietà per 1/1 - Dati derivanti da testamento olografo del 14.04.1994 prot. n. 250647 Voltura in atti dal 11.06.2001 Repertorio n. 3119 e denuncia di successione registrata a Lercara Friddi Volume 150 n. 488 del 13.10.1994 di *Omissis*.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20.10.1994

Catasto Urbano di Vicari, foglio MU, part. 1406 sub 4 , Via Gallo n. 6, piano T-1-S1 - Variazione del 20.10.1994 in atti dal 25.10.1999 - FUSIONE E AMPLIAMENTO

Situazione degli intestati dal 20.10.1994

- 1) Comune di Vicari - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 5 fino al 14.04.1994;
- 2) *Omissis* - ciascuno per i propri diritti per il n. 1406 sub 5 fino al 14.04.1994;
- 3) *Omissis* - proprietaria per il n. 1406 sub 4 fino al 14.04.1994.

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 20.10.1994 in atti dal 25.10.1999 - AMPLIAMENTO SU PROPRIETA' DITTE DIVERSE

Situazione degli intestati dal 20.10.1994

- 1) *Omissis*; Fu *Omissis* fino al 20.10.1994

Dati derivanti da VARIAZIONE del 20.10.1994 in atti dal 25.10.1999 - FUSIONE E AMPLIAMENTO

Gli odierni identificativi sub 4 e 5 sono stati originati dai precedenti:

- Foglio MU part. 1406 sub 1
- Foglio MU part. 1406 sub 2

DATI CATASTALI

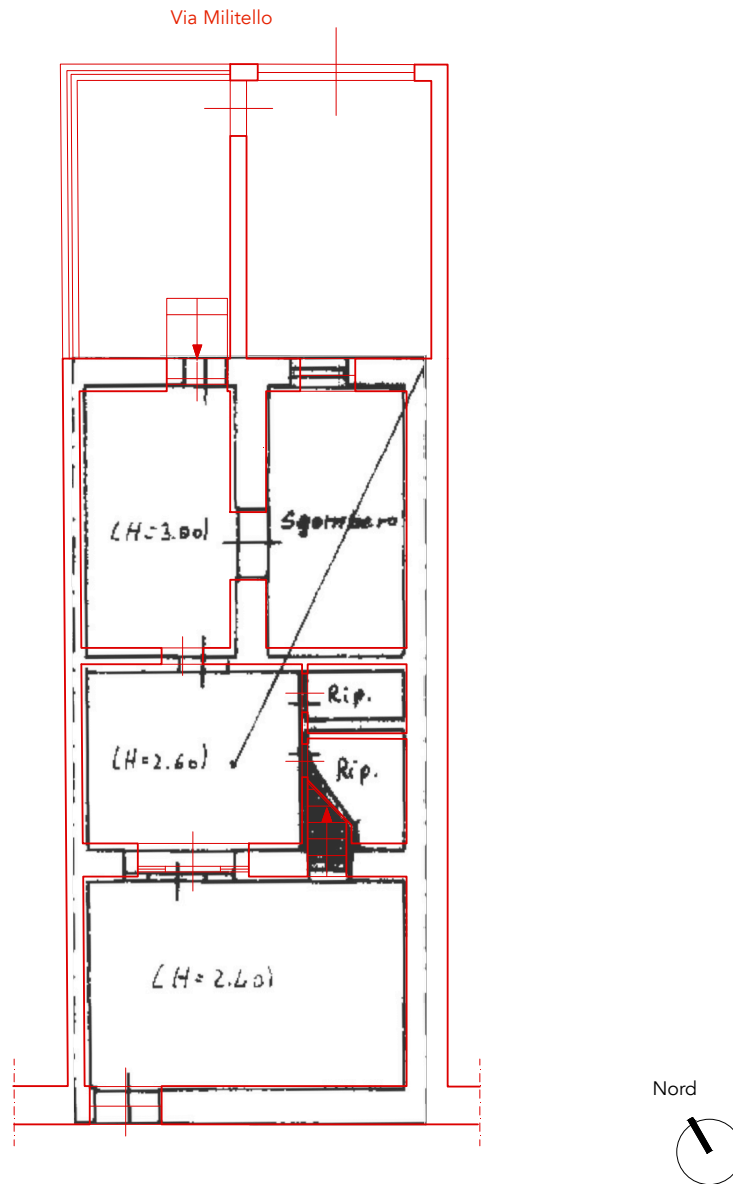
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	1406	4-5		A4	4	9,5		417,04 €	T-1-S1	si



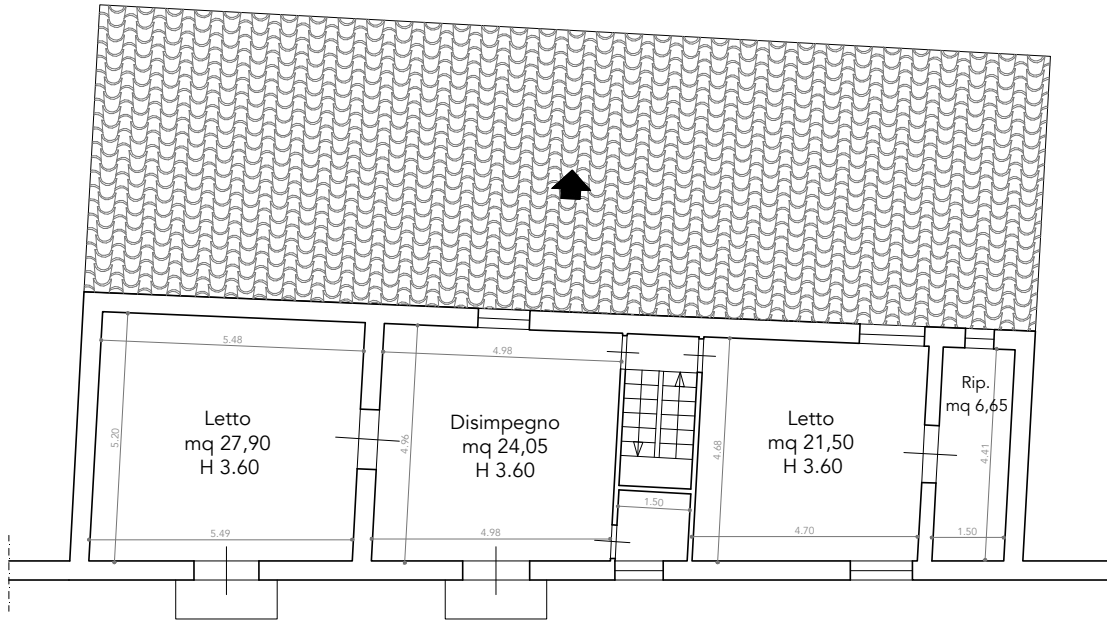
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Scala 1:100

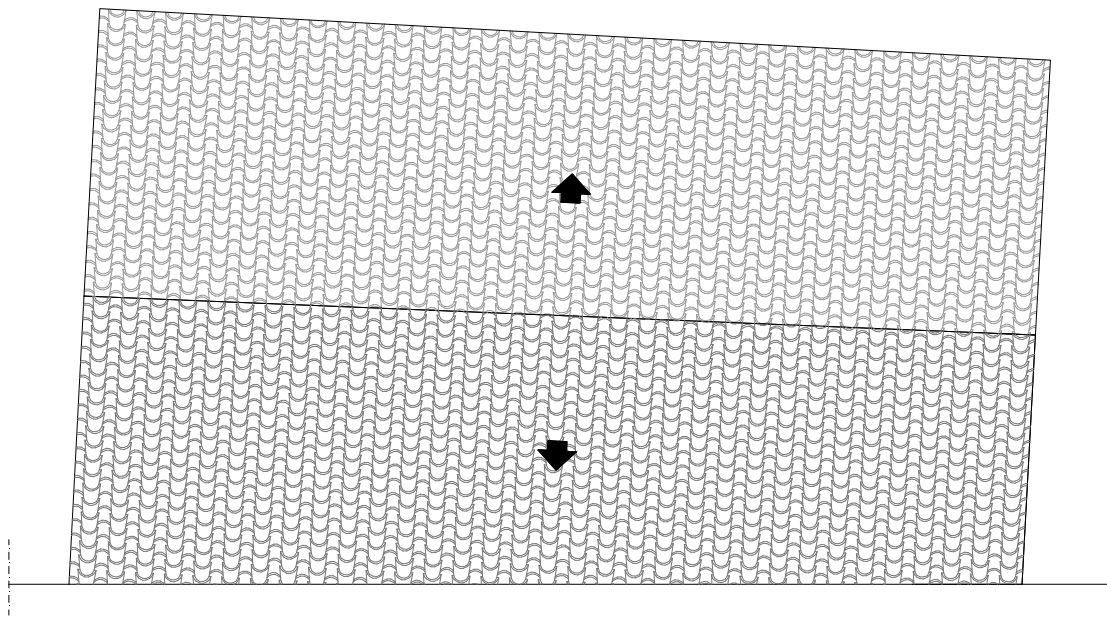


PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:100



Via Bettino Ricasoli

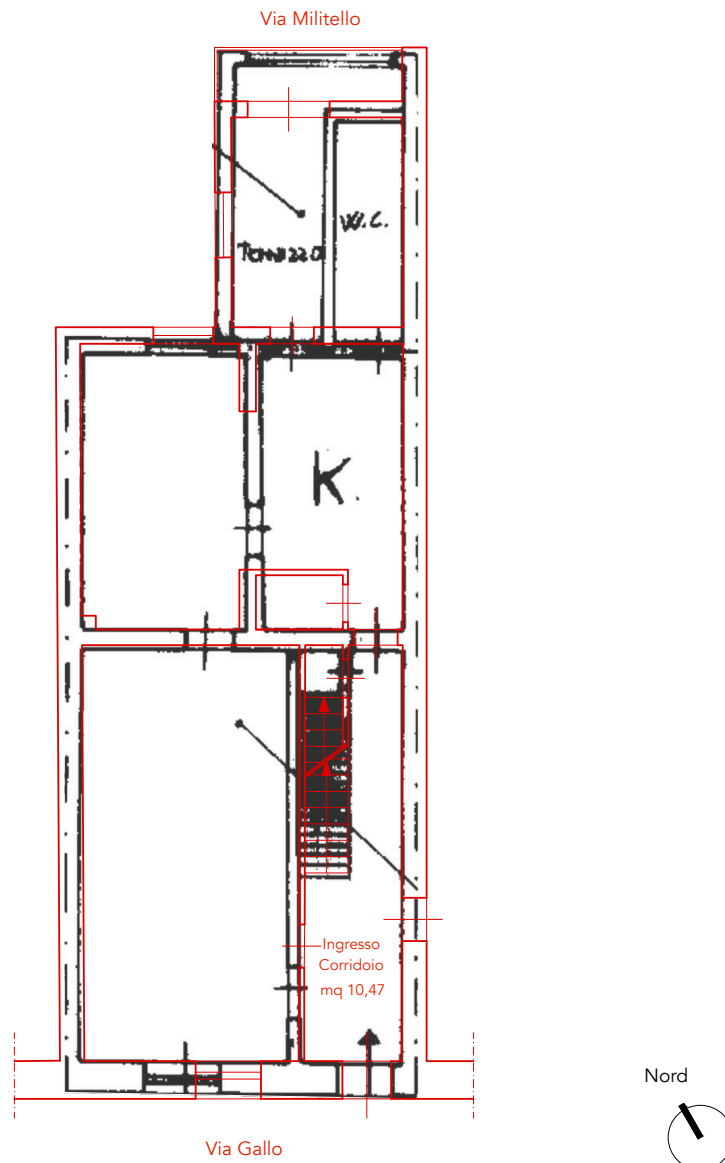
PIANTA DELLA COPERTURA
Scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO TERRA

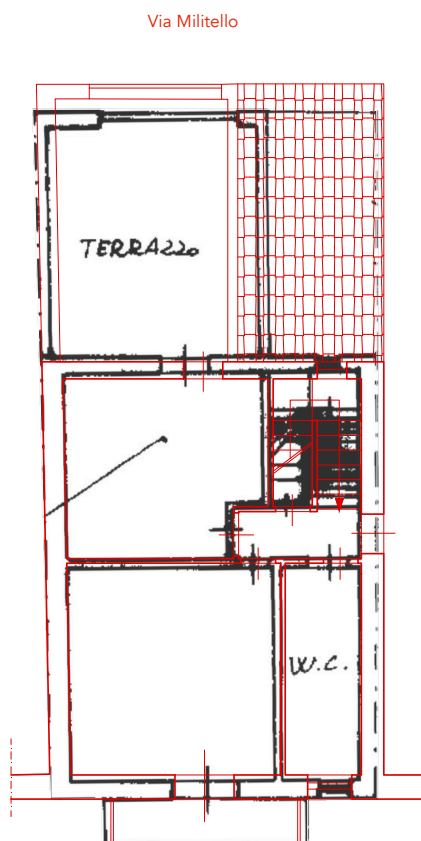
Scala 1:100



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANO PRIMO

Scala 1:100



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti (**all. 16**), sono state riscontrate le difformità visualizzate graficamente nelle apposite planimetrie (**all. 17**). In particolare è stato rilevato quanto segue:

- Piano S1: nella planimetria catastale non risultano raffigurati la corte esterna con affaccio sulla via Militello e il garage. Inoltre, nella planimetria catastale il w.c. esistente sui luoghi risulta identificato come ripostiglio.
- Piano terra: la planimetria dello stato reale dei luoghi differisce da quella catastale per la presenza delle seguenti difformità:
 - 1) Risulta un vano porta di comunicazione con l'immobile limitrofo (part. 1405), che ha comportato una fusione di fatto.
 - 2) Risulta un piccolo w.c. non raffigurato nella planimetria catastale.
 - 3) Il vano porta di comunicazione tra la cucina e il vano limitrofo risulta ampliato rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale.



4) Il w.c. raffigurato nella planimetria catastale non è presente sui luoghi, analogamente all'originario vano porta di ingresso al w.c.

5) Il terrazzo rappresentato nella planimetria catastale (sub 5), risulta sui luoghi destinato in parte a cucina e in parte a balcone, a seguito di ampliamento con relativa chiusura delle pareti perimetrali e formazione di aperture finestrate.

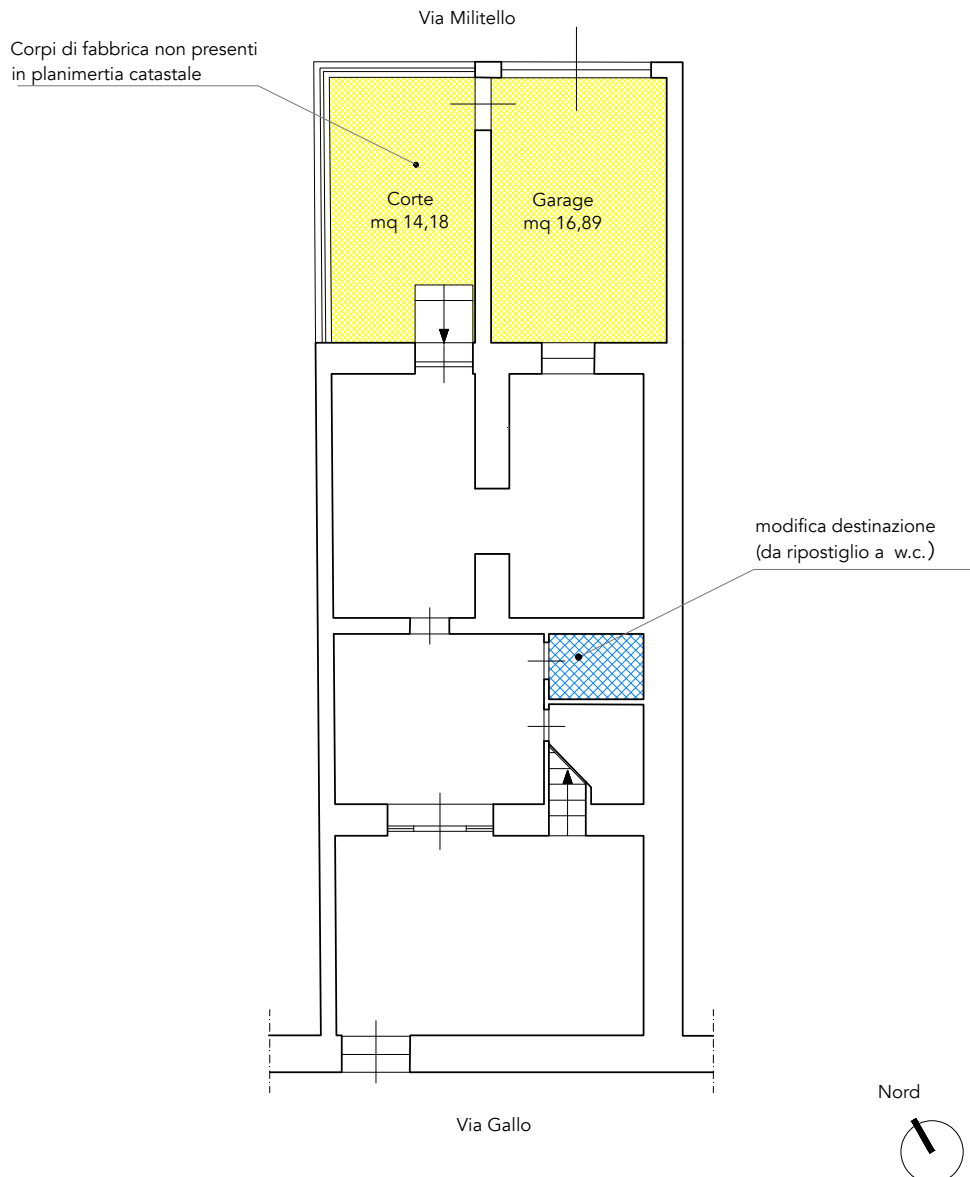
- Piano primo: risulta un vano porta di comunicazione con l'immobile limitrofo (part. 1405), che ha comportato una fusione di fatto.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale occorre effettuare denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, per la quale si detraggono i relativi costi dal prezzo finale.

PIANTA DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

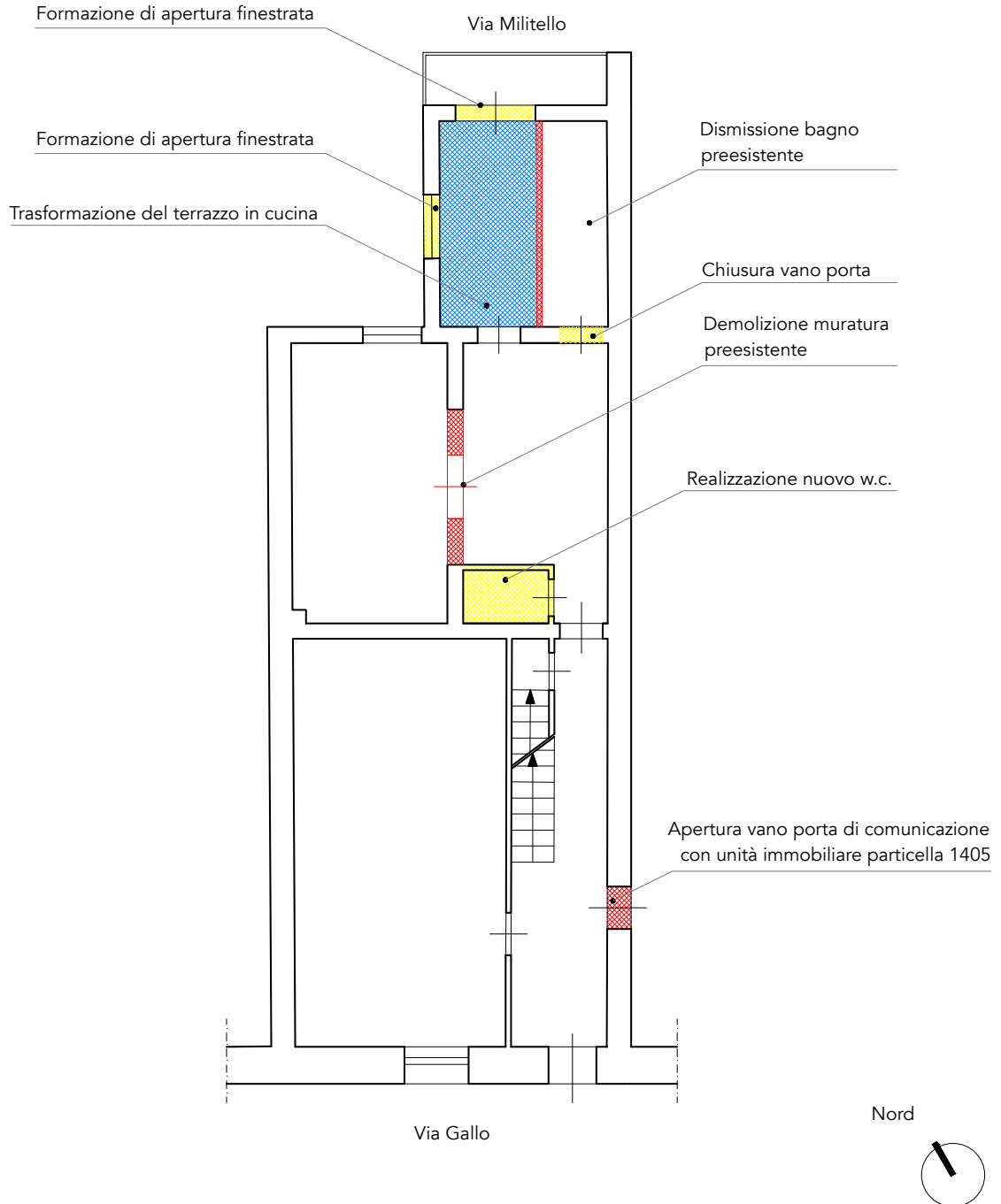
Scala 1:100



PIANTA DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

PIANO TERRA

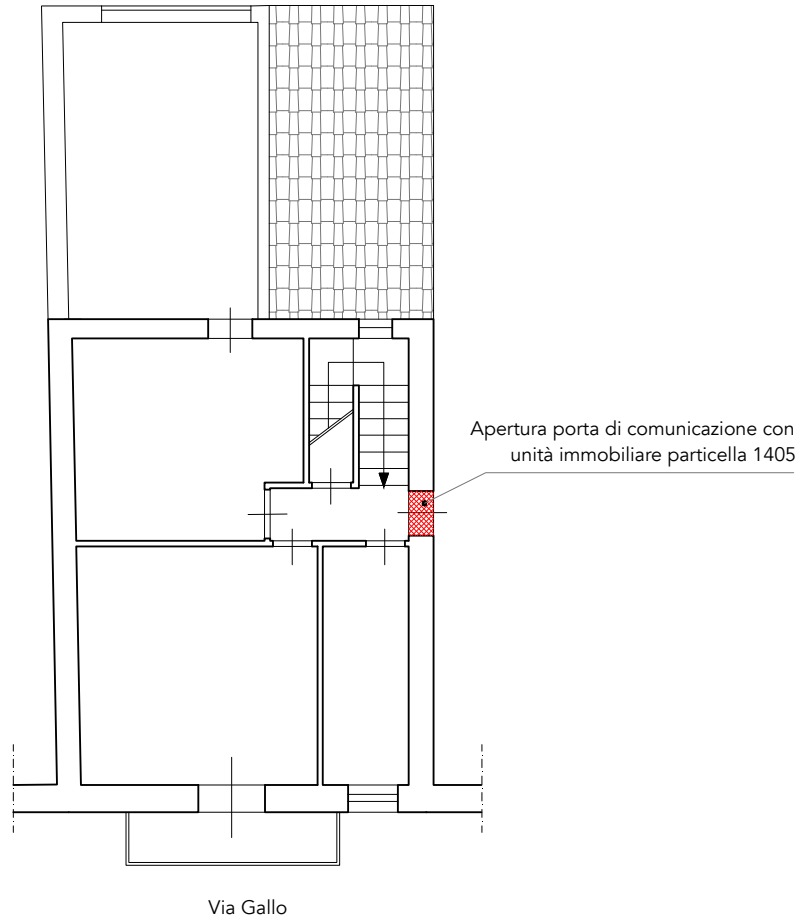
Scala 1:100



PIANTA DELLE DIFFORMITA' CATASTALI

PIANO PRIMO

Scala 1:100



PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo, sia dal punto di vista strutturale che delle finiture.

Non si rileva la necessità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.



PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia l'esistenza del diritto di proprietà fino al 14.04.1994 in favore del Comune di Vicari dell'area sulla quale è stata edificata la porzione di immobile prospiciente la via Militello, attualmente identificata con la particella n. 1406, sub 5.

Secondo quanto riferito dai proprietari è stato effettuato apposito atto di affrancazione dell'area nei confronti del Comune di Vicari. Tuttavia, anche a seguito di richiesta scritta formulata dallo scrivente nei confronti del Comune in data 07.04.2021, alla quale non è stato fornito riscontro, non è stato possibile reperire gli estremi identificativi di tale atto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio gode di una doppia esposizione: la facciata principale su Via Gallo è orientata a sud-ovest, mentre la facciata secondaria, che si affaccia sulla Via Militello, è orientata a nord-est.

L'altezza utile interna al piano terra è pari a 3,00 metri, al piano primo è di 2,80 metri, al piano primo sottostrada è variabile da un minimo di 2,40 a un massimo di 3,00 metri.

La struttura verticale portante è di tipo mista in cemento armato e muratura portante di pietrame tipica dei luoghi.

La copertura è del tipo a falde inclinate, in legno, con manto in coppi siciliani, in ottimo stato di conservazione.

La facciata esterna è rifinita con intonaco a base di calce, in ottimo stato di conservazione.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, tinteggiate con pittura lavabile.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, in ottime condizioni.

Il portone di ingresso è in legno massello, ad anta unica a battente.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e oscuranti del tipo a persiana in alluminio ad ante battenti.

Gli infissi interni sono in legno di colore noce.

La scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano secondo è rifinita con un rivestimento in pietra che presenta i segni di usura del tempo.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, in buone condizioni, non dotato di certificazione di conformità.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia, non dotato di certificazione di conformità.

Non è dotato di posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, *Omissis*, nata a Vicari (PA), il *Omissis*, codice fiscale *Omissis*.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 13/10/1994 al 24/02/2021	OMISSIS, nata a VICARI il OMISSIS, proprietario per 1/1 in piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Dichiarazione di successione regolata da testamento					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Lercara Friddi	19/01/1996	2466	1980		
				Registrazione			
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				Ufficio del registro di Lercara Friddi	13/10/1994	488	150

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di PALERMO - Ufficio provinciale - Territorio, aggiornate al 09/03/2021, (**All. 17**) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 09/01/2017
Reg. gen. 692 - Reg. part. 561
Quota: 1/1
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Palermo il 13/12/2018
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 06/21 del 04.02.2021 (**All. 19**) rilasciato dal Comune di Vicari, previa richiesta assunta al prot. n. 627 del 02.02.2021, si evince che l'immobile ricade in Z.T.O. "A", come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A., il cui estratto è riportato all'interno del medesimo certificato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, come dimostrato dalla planimetria catastale relativa all'originaria porzione di immobile con accesso da via Gallo, identificata alla particella n. 1406 sub 1, scheda n. 1387593 depositata in data 10.10.1953 (**All. 20**), acquisita dallo scrivente tramite gli sportelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare - Agenzia del Territorio di Palermo.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In ordine alla presenza di diritti demaniali o usi civici, si evidenzia l'esistenza del diritto di proprietà fino al 14.04.1994 in favore del Comune di Vicari dell'area sulla quale è stata edificata la porzione di immobile prospiciente la via Militello, attualmente identificata con la particella n. 1406, sub 5.

L'immobile risulta agibile, benché sprovvisto del certificato di agibilità e/o abitabilità.

A seguito della richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi acquisita al prot. n. 660 del 03.02.2021, è pervenuta la nota prot. n. 20210001312 del 02.03.2021 (**All. 21**), con la quale l'ufficio Tecnico del Comune di Vicari comunicava che per l'immobile in esame è stata presentata richiesta di sanatoria per abusi edilizi ai sensi del DL 649/94, prot. n. 1316 del 28.02.1995, "completa di tutta la documentazione necessaria, per la quale ad oggi non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria".

Con nota prot. n. 20210002068 del 23.03.2021, l'U.T.C. del Comune di Vicari trasmetteva copia della relativa documentazione (**All. 22**) e attestava che le somme da versare a titolo di oblazione e oneri di urbanizzazione sono state interamente corrisposte.

Esaminata la documentazione fornita, si osserva che tale istanza è stata presentata dal Sig. *Omissis* per la sanatoria delle opere di tipologia 1, realizzate in assenza o difformità dalla licenza o concessione non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, consistenti nell'ampliamento del piano primo, per una superficie di 27,40 mq.

All'istanza risulta allegata la seguente documentazione:

- Ricevuta di pagamento oblazione pari a Lire 690.500 del 29.12.1994;
- Ricevuta di pagamento oneri concessori pari a Lire 583.500 del 29.12.1994;
- Ricevuta di pagamento oblazione pari a Lire 2.084.000 del 22.04.1998;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla data di realizzazione delle opere abusive.
- Elaborati grafici;

Atteso che tale istanza è riferita ad una superficie di soli 27,40 mq, si osserva che per la rimanente porzione dell'edificio non sussiste concessione edilizia né altro provvedimento autorizzativo.

Tuttavia, considerato che all'interno del P.R.G. del Comune di Vicari l'immobile ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, vista la tipologia costruttiva dell'edificio, vista la planimetria catastale scheda n. 1387593 del 20.10.1953, è presumibile che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 31.10.1942, data di entrata in vigore della legge n. 1150/1942, e comunque in data antecedente al 01/09/1967.

Pertanto, l'immobile è commerciabile, da considerare regolare, tranne che per le accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva alla presentazione della suddetta istanza di sanatoria, in relazione alle quali si procede ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica



delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità e dei costi da detrarre dal prezzo finale di stima.

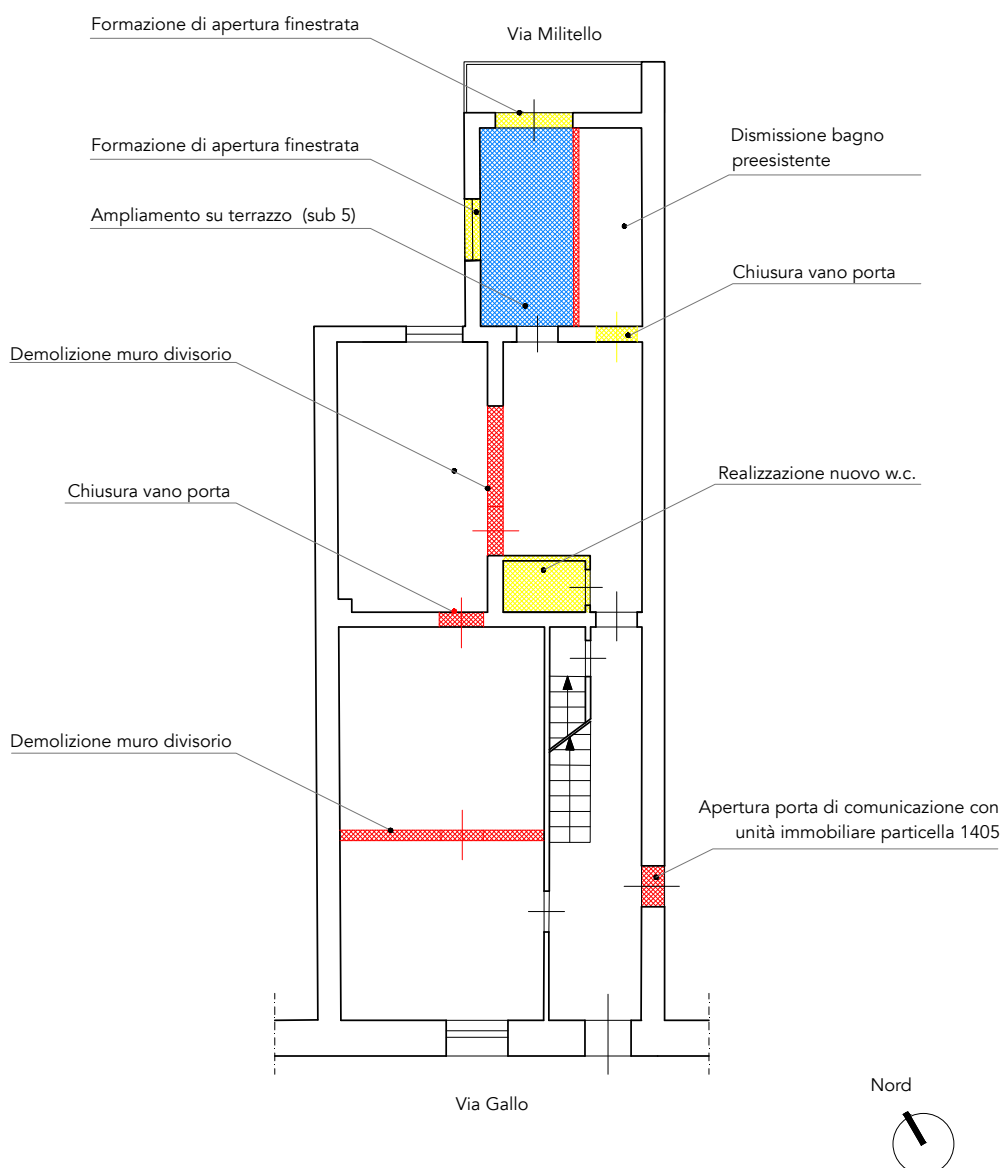
Dalle planimetrie di confronto (**All. 23**) tra gli elaborati grafici a corredo dell'istanza di sanatoria prot. n. 1316 del 28.02.1995 e la planimetria dello stato reale dei luoghi redatte dallo scrivente si rilevano le seguenti difformità, visualizzate in apposite planimetrie (**All. 23**) :

- Piano Seminterrato: non sono state riscontrate difformità.
- Piano Terra: risulta una differente distribuzione interna, realizzata mediante demolizione e costruzione di muri divisori, realizzazione di un piccolo w.c. e dismissione del bagno preesistente. Inoltre si riscontra un ampliamento volumetrico realizzato sul terrazzo prospiciente la via Militello, ove oggi è ubicata una cucina, mediante realizzazione di muratura di tamponamento sul lato prospiciente la pubblica via, e realizzazione di aperture finestrate, in arretramento rispetto al filo esterno del fabbricato a formare un piccolo balcone. Infine, risulta essere stato realizzato un vano porta di comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, identificata con la particella n. 1405.

PIANTA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

PIANO TERRA

Scala 1:100

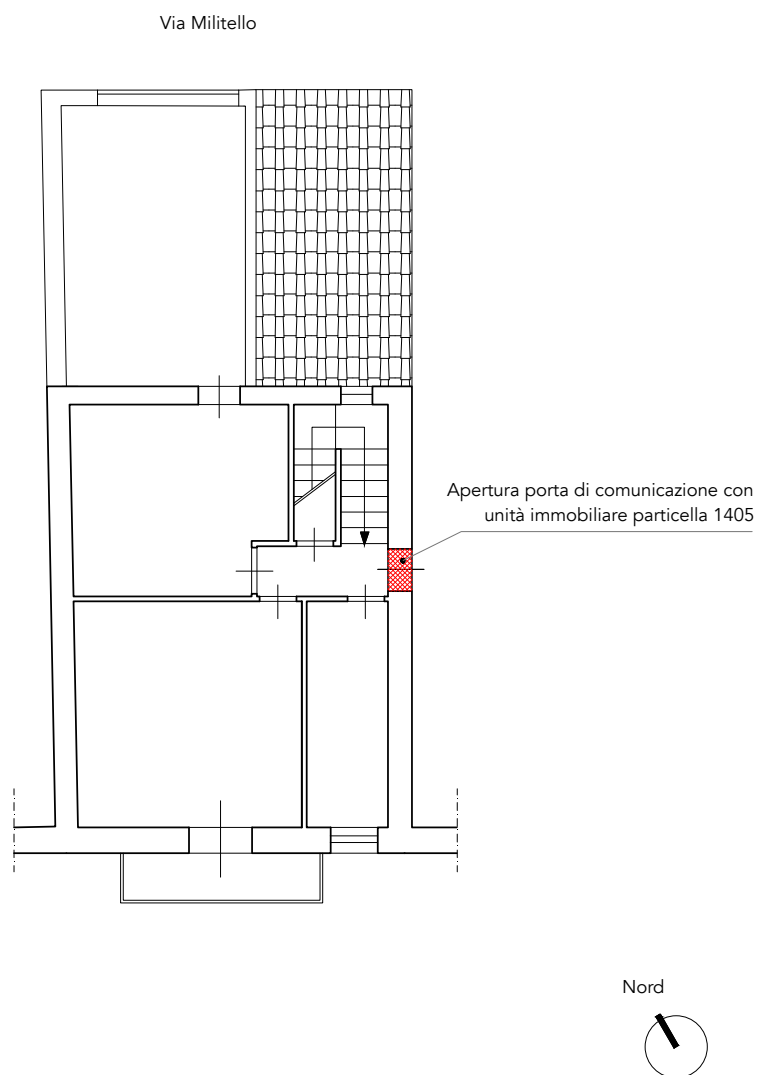


- Piano primo: risulta essere stato realizzato un vano porta di comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, identificata con la particella n. 1405, che ha configurato una fusione di fatto tra due distinte unità immobiliari.

PIANTA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

PIANO PRIMO

Scala 1:100



In ordine alla sanabilità delle opere realizzate in difformità dai grafici depositati a corredo dell'istanza di sanatoria, considerato che tali opere hanno interessato la struttura portante dell'edificio, si rassegna quanto segue:

- Sono suscettibili di essere sanate in applicazione dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, mediante SCIA in sanatoria, che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dal medesimo



articolo, previa acquisizione del parere di competenza dell'ente preposto alla tutela del vincolo sismico, le opere consistenti nella variazione di distribuzione interna, inclusa la formazione di nuovi servizi igienici e la dismissione di quelli esistenti, nonché l'apertura e/o la modifica di vani porta nelle murature portanti dell'edificio, previa chiusura dei vani porta di collegamento con l'unità immobiliare limitrofa part. 1405 presenti al piano terra e al piano primo.

- Non sono suscettibili di sanatoria le opere riguardanti la chiusura del terrazzo prospiciente la via Militello, che hanno comportato un aumento della consistenza volumetrica, in quanto:
 - a) Non è ammissibile la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, atteso che secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, per la Z.T.O. "A" - Centro storico - non è consentita la possibilità di apportare modifiche alla volumetria dell'immobile;
 - b) Non è applicabile per l'aggiudicatario la possibilità di presentare sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, in quanto le ragioni del credito per cui si procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore delle Leggi n. 47/1985, 724/94, 326/2003.

Alla data odierna non sono stati emessi provvedimenti repressivi in ordine alle difformità descritte.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA

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. Per l'individuazione dei beni comparabili da utilizzare per la stima del valore di mercato con il metodo del confronto di mercato, si è fatto ricorso alla ricerca dei titoli di compravendita di immobili con caratteristiche simili rogati nella stessa zona, in un periodo prossimo a quello della stima, tramite ispezione telematica delle trascrizioni registrate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1

Palazzina per abitazione di tipo popolare sita in Vicari (PA), via Gallo n. 6, composta da due piani fuori terra e un piano sottostrada, tutti tra loro collegati mediante scala interna, così distribuita:

- Piano terra con accesso dalla via Gallo al n. 6, composto da un vano di ingresso/corridoio, un grande soggiorno, una sala da pranzo, una cucina e un w.c.;
- Piano primo: vano scala, disimpegno, due camere da letto e un bagno, un terrazzo scoperto;
- Piano primo sottostrada: una camera da letto, una sala da pranzo, un w.c., un ripostiglio sottoscala, una cucina, un locale di sgombero e una corte esterna.

L'edificio è ubicato in area di centro storico del Comune di Vicari, nelle immediate vicinanze delle vie e delle piazze principali, sedi di servizi e attività commerciali di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1406, Sub. 4-5, Categoria A4, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 76.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Palazzina Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1	217,84 mq	350,00 €/mq	€ 76.244,00	100,00%	€ 76.244,00
				Valore di stima:	€ 76.244,00

Valore di stima: € 76.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi della sanatoria e aggiornamento catastale	3500,00	€
Rimessione in pristino delle opere non sanabili	5000,00	€

Valore finale di stima: € 67.750,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- **Bene N° 2** - Palazzina ubicata a Vicari (PA) - Via Gallo n. 6, piano T-1-S1

Palazzina per abitazione di tipo economico e popolare sita in Vicari (PA), via Gallo n. 6, composta da due piani fuori terra e un piano sottostrada, tutti tra loro collegati mediante scala interna, così distribuita:

- Piano terra con accesso dalla via Gallo al n. 6, composto da un vano di ingresso/corridoio, un grande soggiorno, una sala da pranzo, una cucina e un w.c;
- Piano primo: vano scala, disimpegno, due camere da letto e un bagno, un terrazzo scoperto;
- Piano primo sottostrada: una camera da letto, una sala da pranzo, un w.c., un ripostiglio sottoscala, una cucina, un locale di sgombero e una corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1406, Sub. 4-5, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 06/21 del 04.02.2021 rilasciato dal Comune di Vicari, previa richiesta assunta al prot. n. 627 del 02.02.2021, si evince che l'immobile ricade in Z.T.O. "A", Centro storico - come disciplinato dall'art. 11 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 67.750,00

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.

Bagheria, li 14/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tripoli Vincenzo Luca



ALLEGATI

11. Ortofoto e sovrapposizione cartografica lotto 2;
12. Report fotografico lotto 2;
13. Titolo di proprietà lotto 2;
14. Planimetrie dello stato dei luoghi lotto 2;
15. Certificati catastali lotto 2;
16. Sovrapposizione planimetrie stato dei luoghi e planimetria catastale lotto 2;
17. Planimetrie delle difformità catastali lotto 2;
18. Ispezione ipotecaria lotto 2;
19. Certificato di destinazione urbanistica lotto 2;
20. Planimetria catastale storica lotto 2;
21. Riscontro accesso atti UTC;



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 09/01/2017
Reg. gen. 692 - Reg. part. 561
Quota: 1/1
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Palermo il 13/12/2018
Reg. gen. 49677 - Reg. part. 37817
A favore di *Omissis*
Contro *Omissis, Omissis*
Formalità a carico della procedura

