

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gaeta Alessandro,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALUTATORE  
IMMOBILIARE  
CERTIFICATO  
da  
**IMQ**  
UNI:11558-2014  
IMQ-VI-1507011  
livello avanzato

ALESSANDRO GAETA  
ARCHITETTO  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI PALERMO  
VIA SIMONE CUCCIA 11 90144 PALERMO  
Cell.338-2761139- P.IVA 05278640825  
arch.alessandrogaeta@virgilio.it  
arch.alessandrogaeta@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Riepilogo bando d'asta .....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E. ....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33

## INCARICO

---

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Arch. Gaeta Alessandro, con studio in Via Simone Cuccia 11 - Palermo (PA), email arch.alessandrogaeta@virgilio.it, PEC arch.alessandrogaeta@pec.it, Tel. 338 2761139, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Seguiva attività di verifica della completezza documentale del fascicolo della Esecuzione immobiliare, con deposito di moduli di controllo documentazione a firma congiunta con il Custode Giudiziario avv. Luca Cassata.

In data 12/10/2023 il sottoscritto eseguiva accesso presso il compendio pignorato con il Custode Giudiziario avv. Luca Cassata alla presenza dei debitori eseguiti (vedi verbale di sopralluogo in ALLEGATO 1).

Seguivano indagini urbanistico edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Vicari, per ritiro CDU ed esame pratica edilizia interessante il fabbricato in esame (vedi ALLEGATI 8, 10/12), presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia (vedi ALLEGATO 15) per verifica dell'esistenza di gravami di uso civico nell'area interessata; presso l'Agenzia delle Entrate per l'estrazione delle visure e planimetrie catastali dei beni.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – unico Fabbricato civile ubicato a Vicari (PA) – ex via Sant'Antonio 11,13 oggi via Manzoni 1 (unità residenziale P1, 2, 3- sottotetto ex terrazzo scoperto) e via Verga 11 (magazzino PT)

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della presente valutazione è la piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato residenziale su più livelli f.t. sito in Vicari ad angolo tra via G.Verga e via A. Manzoni (già via Sant'Antonio) con ingresso principale dal civ.1 di via Manzoni, composto da due unità catastali identificate rispettivamente al CF comune di Vicari MU p.lla ■■■■ sub ■■■■ cat. A/4 cons. Vani 6 (unità residenziale) e MU p.lla ■■■■ sub ■■■■ cat. C/2 (magazzino) cons.mq 40. Realizzato con struttura in CA e solai latero cementizi, copertura in legno della mansarda (ricavata dalla chiusura di preesistente terrazzo scoperto) il fabbricato presenta quattro livelli rispetto alla via Verga (PT,1, 2, 3 mansarda) e tre livelli rispetto alla via Manzoni (già via Sant'Antonio). Il primo livello interamente coincidente con il magazzino (sub 1) con accesso dalla via Verga 11 è composto da unico vano. L'unità residenziale si compone al primo livello di ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico, balcone sulla via Verga; il secondo livello collegato da scala interna, si compone di due ambienti principali e servizio igienico. Il terzo livello già terrazza scoperta è un vano sottotetto. L'immobile confinante a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra proprietà, è piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione legale, entrambi residenti presso l'immobile de quo. La zona di riferimento rientra nel tessuto urbano storico del comune di Vicari, indicato in ZTO A del piano regolatore comunale, a confine con la periferia dell'abitato; dotata di discreta appetibilità commerciale, facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, in zona sono poco presenti locali commerciali o parcheggi.

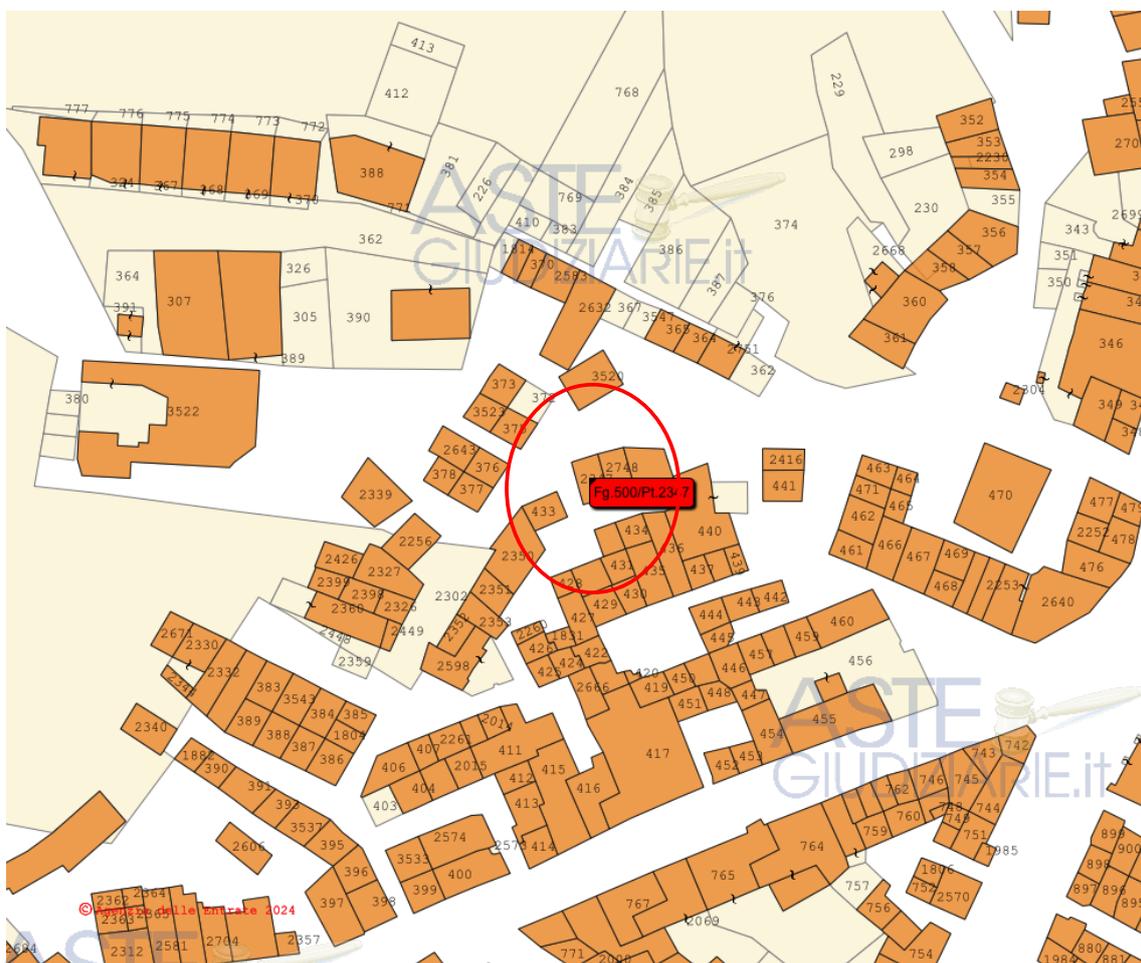
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



VISTA SATELLITARE



ESTRATTO DI MAPPA



FOTO ESTERNE DEI BENI (E DEL MAGAZZINO DI PIANO TERRA)



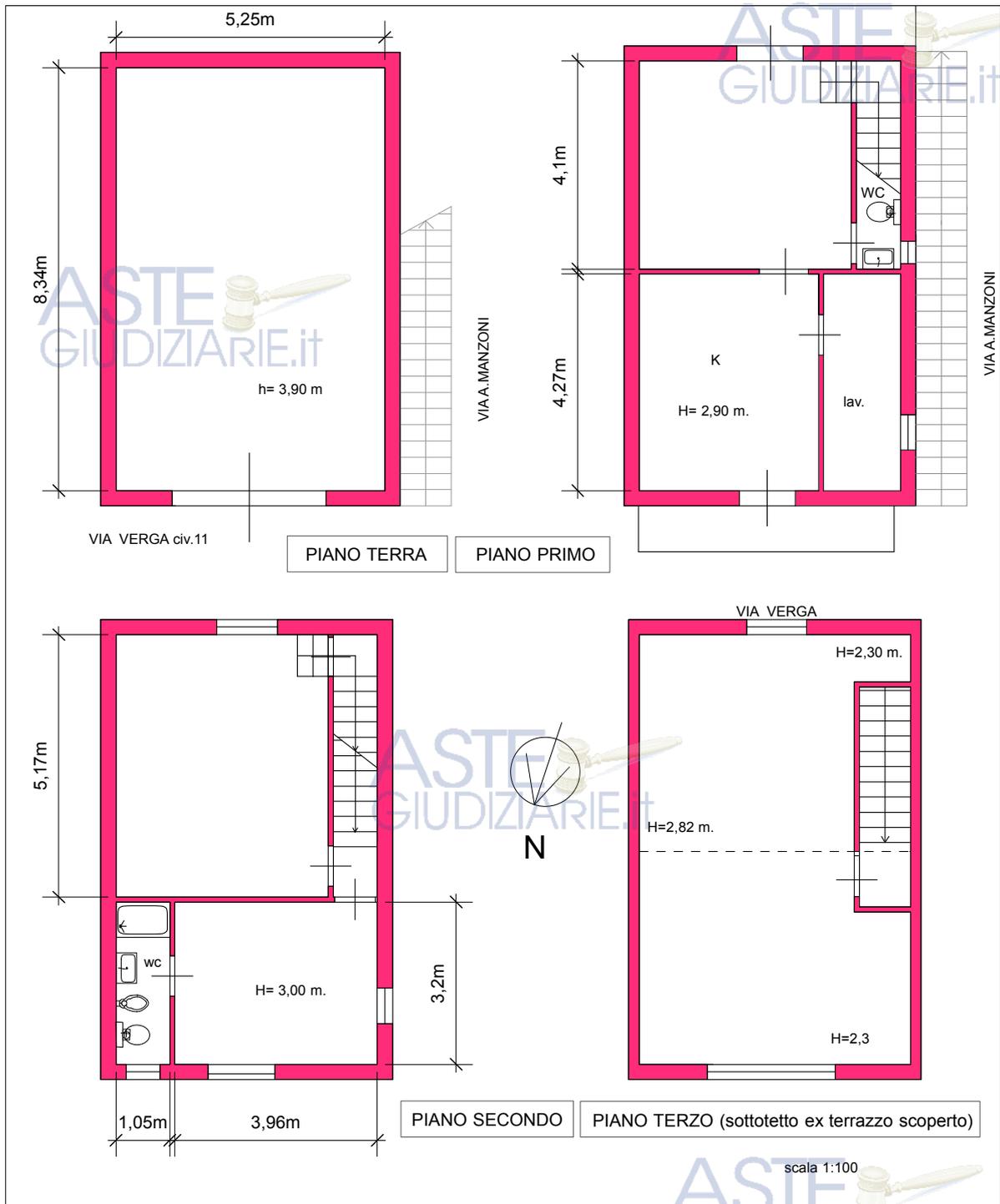
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOTO INTERNE DELL'UNITA ABITATIVA (PIANO 1-2)



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

FOTO INTERNE DELL'UNITA ABITATIVA (PIANI 2-3)



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 UNICO** - Fabbricato civile ubicato a Vicari (PA) – ex via Sant'Antonio 11,13 oggi via Manzoni 1 (unità residenziale P1, 2, 3- sottotetto ex terrazzo scoperto) e via Verga 11 (magazzino PT)

### 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., comma 2 risulta completa

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

In regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La piena proprietà in regime di comunione legale dei beni staggiti in capo ai debitori perviene per atto di compravendita in notaio PULVINO Gianfranco del 28/04/2004 Rep.9864 – Racc.3724, registrato Palermo il 13/05/2004 al n. 2794 e trascritto a Palermo il 14/05/2004 ai numeri 22887/14688 (vedi ALLEGATO 9), da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la piena proprietà. A sua volta, alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il bene perveniva per la prima donazione di cui all'atto rogato dal notaio Maria TOLOMEIO di Palermo in data 19/11/1979, Rep.1235 – Racc.411, registrato a Palermo il 04/12/1979 al n. 24039 e trascritto a Palermo il 26/11/1979 ai numeri 41637/35097, nonché in forza del ricongiungimento alla proprietà dell'usufrutto vitalizio che il donante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si era riservato in suo favore, sua vita naturale durante, per effetto della di costui morte avvenuta a Vicari il 14/11/1984.

### CONFINI

L'immobile confina a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra unità p.lla 2748

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	43,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	3,90 m	T
abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,90 m	1
balcone	4,50 mq	4,50 mq	0,3	1,35 mq	0,00 m	1
Abitazione	38,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	3,00 m	2

Soffitta ex terrazzo scoperto	40,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	3
soffitta ex terrazzo scoperto	40,00 mq	20,00 mq	0,05	1,00 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Nonostante infatti il magazzino di piano terra abbia un ingresso indipendente rispetto all'unità residenziale, contiene utenze, recipienti idrici e autoclave, caldaia, a servizio dell'unità residenziale, che ne rendono difficoltosa e onerosa l'abolizione e/o la sostituzione-surrrogazione; scelta che ha determinato la formazione di un unico lotto.

Ai fini del calcolo della **superficie commerciale**, tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili il sottoscritto ha ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'All. C al DPR n. 138/1998 dal titolo "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.", elaborate dall'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale del bene determinata ai sensi del detto DPR 138/1998 tiene conto delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici dei muri interni (nella misura del 100%) e perimetrali nella misura 50% per i muri divisorii comuni; della superficie di balconi e terrazzi esterni ragguagliati al 30% fino a mq 25,00 e al 10% per la superficie residuale; medesimo conteggio per i porticati; della superficie del vano scala conteggiata una sola volta; tiene conto altresì della superficie della terrazza calpestabile già scoperta di piano terzo, non direttamente comunicante con il piano principale conteggiata al 15% fino a mq 25 e al 5% per la superficie residuale. Assunzione principale che si assume nella presente relazione è che le consistenze siano calcolate secondo lo stato assentito di cui ai titoli edilizi esistenti; pertanto la volumetria del piano terzo realizzata con la chiusura della predetta terrazza non viene considerata con coefficiente residenziale (1) Si assume pertanto la destinazione non abitativa dell'attuale piano sottotetto (3°), rilevabile da elaborati grafici di cui al Nulla osta edilizio n.2662 del 10/08/1965

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

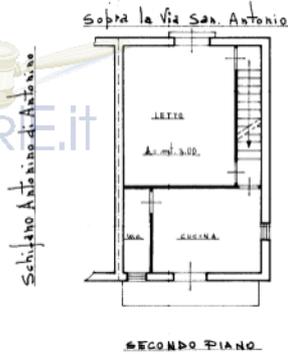
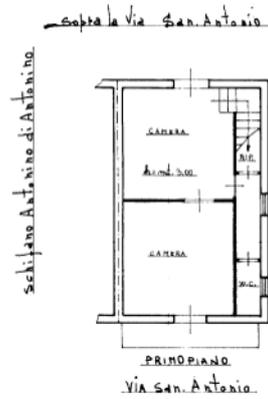
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1979 al 19/11/1979	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■, Part. ■, Sub. ■ Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 263,39 Piano 1-2-3 Graffato NO
Dal 09/11/1979 al 19/11/1979	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■, Part. ■, Sub. ■ Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 Superficie catastale 50 mq Rendita € 43,38 Piano T Graffato NO
Dal 19/11/1979 al 28/04/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■, Part. ■, Sub. ■ Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 263,39

		Piano 1-2-3 Graffato no
Dal 19/11/1979 al 28/04/2004	**** Omissis ****,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■■■ Part. ■■■, Sub. ■ Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 Superficie catastale 50 mq Rendita € 43,38 Piano T Graffato no
Dal 28/04/2004 al 20/02/2024	**** Omissis ****,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■■■ Part. ■■■ Sub. ■■■ Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 105 mq Rendita € 263,39 Piano 1-2-3 Graffato no
Dal 28/04/2004 al 20/02/2024	**** Omissis ****, proprietari in regime di comunione legale dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. ■■■ Part. ■■■, Sub. ■■■ Categoria C2 Cl.3, Cons. 1 Superficie catastale 50 mq Rendita € 43,38 Piano T Graffato no

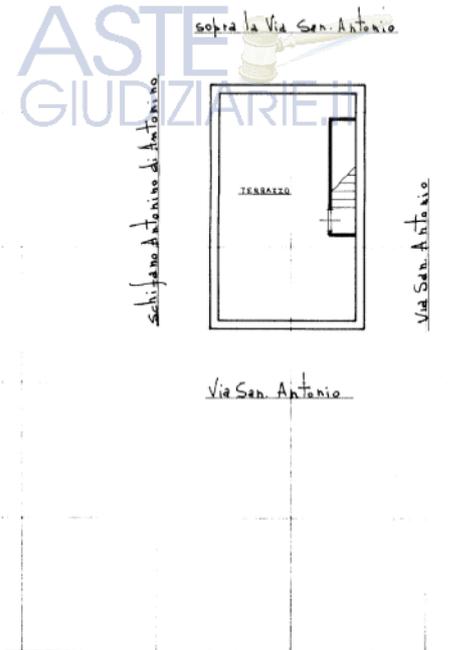
Da analisi della documentazione catastale custodita presso il fascicolo edilizio della pratica e presso l'Agenzia delle Entrate si rileva la costituzione del fabbricato alla particella ■■■ Foglio ■■■ con DEPOSITO di planimetrie catastali del 09/11/1979 a seguito di ultimazione della costruzione a seguito di rilascio di Nulla osta edilizio n.2662 del 10/08/1965 e certificato di abitabilità prot.4914 del 19/11/1979 (vedi ALLEGATI 4, 5).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	■■■	■■■	■■■		C2	3	1	50 mq	43,38 €	T	no
	■■■	■■■	■■■		A4	4	6	105 mq	263,39 €	1-2-3	no



DIREZIONE REGIONALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO**  
 (D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1982, N. 30)  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICARI, Via S.  
 Dina Schifano Antonino, nato a VICARI il 27/11/1908, iv  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



-planimetrie catastali di impianto- vigenti (09/11/1979)-

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto alle planimetrie catastali di impianto (09/11/1979) attualmente vigenti, si rilevano le seguenti difformità:

-unità piano terra (magazzino C/2 PT in CF f. [redacted]): mancata rappresentazione della porta di comunicazione con l'attuale via Manzoni;

-rispetto all'unità residenziale (in CF f. [redacted] P 1, 3,) si evidenzia:

diversa distribuzione spazi interni e ampliamento volumetrico per chiusura terrazza di copertura con le seguenti specifiche: a piano primo realizzazione di WC in vece del ripostiglio, creazione cucina nella camera, spostamento tramezzo divisorio tra ex camera ed ex wc, adibito a lavanderia.

A piano secondo abolizione di cucina ed errata rappresentazione grafica per inserimento di balcone e di relativa porta-finestra in realtà finestra.

A piano terzo non rappresentato attuale volume edilizio, realizzato con innalzamento muri frontali fino a ml 2,30 e al colmo centrale fino al ml 2,80.

In merito alle difformità rilevate, coincidenti in parte con le difformità urbanistiche, come di seguito descritto, il sottoscritto è del parere che la necessaria attività di allineamento catastale con inoltro DOCFA sia da eseguirsi a seguito del completamento delle attività di regolarizzazione edilizia, di seguito esplicitata.

### PRECISAZIONI

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

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazioni in essere

## STATO CONSERVATIVO

---



Il piano terra (magazzino in CF [redacted] p.lla [redacted]) presenta definizioni allo stato grezzo complessivamente in sufficiente stato d'uso; l'unità residenziale (in CF f. [redacted] p.lla [redacted]) presenta un discreto stato d'uso. In merito alle definizioni interne, sono presenti pavimenti in marmette o ceramica, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, copertura in legno a vista nel sottotetto (ex terrazza scoperta). Pareti esterne tinteggiate; infissi esterni in alluminio o metallo con serrande, porte interne in legno tamburato (vedi foto in ALLEGATO 16).

## PARTI COMUNI

---



Il bene in esame risulta univocamente individuato nella conformazione edilizia e catastale di cui alla p.lla 2347 Mappale urbano. Non risulta costituito condominio, trattandosi di unità residenziale indipendente

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da richiesta inoltrata presso il Servizio 5 demanio Trazzerale e usi civici della regione siciliana, il medesimo Ente rispondeva con nota prot.19273 del 28/02/2024, per l'area in esame non è attualmente accertabile la presenza di gravami o diritti di uso civico (vedasi ALLEGATO 15).

Da analisi della documentazione esistente non emergono diritti di livello, censo, nè servitù costituite.

Da rilievo dei luoghi si evince che il magazzino di piano terra (sub 1) contiene impianti (caldaia legna) e serbatoi idrici con autoclave a servizio dell'unità residenziale. Tale **servitù apparente** costituisce ulteriore motivo per la costituzione di unico lotto per la vendita (lotto unico)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in CA discontinue

Esposizione: prevalente a nord ed ovest;

Altezza interna utile: piano terra ml 3,90; piano primo ml 2,90 piano secondo ml 3,00; sottotetto (già terrazza scoperta) ml 2,30 minima, ml 2,82 massima.

strutture verticali: tompagni in calcarenite locale

Solai: latero cementizi

Copertura: a falde in legno Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: tompagni in muratura,

pareti interne in calcarenite locale

Pavimentazione interna: ceramica o marmette

Infissi esterni ed interni: infissi in metallo o alluminio,

porte interne in legno tamburato

soffitti: tinteggiati

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, sottotraccia a 220 V



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, come riscontrato in sede di sopralluogo del 12/10/2023, nel quale viene altresì dichiarata la residenza (v. anche certificati anagrafici in ALLEGATI 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1979 al 28/04/2004	**** Omissis ****,  ASTE GIUDIZIARIE.it	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TOLOMEO Maria	19/11/1979	1235	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PA	26/11/1979	35097	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/2004	piena proprietà (1000/1000) in regime di comunione legale in favore di **** Omissis ****,  ASTE GIUDIZIARIE.it	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PULVINO Gianfranco	28/04/2004	9864	3724
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PA	14/05/2004	22887	14688
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE PA	13/05/2004	2794-1T	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 01/08/2023  
Reg. gen. 39663 - Reg. part. 30753  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,
- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Formalità a carico della procedura  
Note: Verbale di pignoramento immobili su citato



### NORMATIVA URBANISTICA

---

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto giusta nota prot.1510 del 19/02/2024 i beni oggetto di pignoramento rientrano in ZTO A-centro storico urbano- di cui agli artt. 11,43,49 delle NTA della variante generale del PRG . Rientra (tavola 15-B) tra gli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia semplice. (v. ALLEGATO 8) .

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile risulta agibile. Da accesso atti eseguito presso il comune di Vicari si evince che il fabbricato in esame è stato realizzato giusta **Licenza edilizia n.2662 del 10/08/1965** (vedi ALLEGATO 10).

In data **19/11/1979 pratica n.4914 veniva rilasciata Autorizzazione di abitabilità** (vedi ALLEGATO 11). In tale documento viene dichiarata la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato di cui al Nulla osta edilizio del 1965, a seguito di appositi verbali di visita ispettiva dell'ufficiale sanitario e del tecnico comunale.

La planimetria catastale vigente, di impianto, si assume come riprodotto lo stato urbanisticamente assentito con il detto certificato in quanto è depositata il 09/11/1979 in data cioè antecedente di 10 giorni al rilascio del suddetto certificato di agibilità.

Esistono tuttavia alcune discrasie rilevabili dal confronto tra la planimetria catastale e le *tavole di progetto* relative al fascicolo del Nulla osta edilizio n.2662 del 1965 (vedi ALLEGATO 12), in ordine ad alcune modifiche delle aperture di prospetto, della distribuzione interna ai piani e alla trasformazione a piano secondo di copertura inclinata in vece di piana, con conseguente riduzione della superficie della superiore terrazza scoperta calpestabile. In merito a tale ultima difformità, il sottoscritto propone a scopo cautelativo il ripristino della configurazione dichiarata nel progetto (perché giudicata non regolarizzabile ai sensi della normativa vigente e dello strumento urbanistico adottato dal comune di Vicari), insieme agli ulteriori interventi (modifica delle aperture di prospetti danti su pubbliche vie e piazze) qualificabili come opere di ristrutturazione edilizia soggetti ai sensi dell'art. 10 DPR 380/2001 a rilascio del Permesso di costruire. Nello specifico, da confronto tra lo stato dei luoghi analizzato dal c.t.u. in occasione del sopralluogo del 12 ottobre 2023 e gli elaborati grafici relativi al Nulla osta edilizio n.2662/1965, emergono le seguenti difformità consistenti in:

- a) a piano terra: chiusura porta di collegamento esterna con via Manzoni (ex via Sant'Antonio); abolizione parete divisoria interna;
- b) a piano primo: 1. diversa distribuzione spazi interni per rimodulazioni pareti divisorie per spostamento

servizio igienico nel vano sottoscala e realizzazione di cucina con annessa lavanderia (al posto del wc); 2. spostamento finestra su prospetto laterale.

c) a piano secondo: 1. realizzazione servizio igienico suppletivo con 2 relativa finestra, lato via Verga;

3. modifica copertura di porzione del vano lato via Verga con sostituzione della falda di ml 3,00 x 5,30 impostata a quota ml 2,10 sul fronte, con solaio piano in continuità con la restante copertura.

d) a piano terzo: realizzazione di copertura in legno a due falde con innalzamento pareti perimetrali a chiusura di preesistente terrazzo scoperto, ampliato sulla copertura trasformata della falda (per mq 15,90 circa).



Per la regolarizzazione di tali difformità il sottoscritto è del parere pertanto che si debba prevedere:

1) per quanto concerne le descritte opere ai **punti a), b). 2 c), 2, 3 e d)**, il ripristino dello *status quo ante*; in ordine all'ampliamento volumetrico qualificabile sia per gli interventi ai punti c)3, d) si evidenzia che è in contrasto con le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente nel Comune di Vicari che prescrivono all'art.16 della Variante al PRG per il centro storico di cui alla Delibera del CC n.49 del 25/10/2004 la sola *ristrutturazione semplice*, senza aumento di volume e, tra le altre opere, il *ripristino* (vedi ALLEGATI 8.1, 8.2, 3).

Non è applicabile in tal senso l'art.14 LR 16/2016 (che recepisce l'art.36 del DPR 380/2001) ex art.13 LN 47/85 ovvero la regolarizzazione in regime di doppia conformità (ricordando in tal senso che anche in epoca antecedente all'ultimo PRG con vigenza del precedente strumento urbanistico, approvato con Decreto ARTA regione siciliana n.1430 del 14/12/1988 la cubatura consentita nelle aree libere della zona A era di mc/mq 5,00 (vedi ALLEGATO 8.4), consentendo pertanto una volumetria massima di mc 256,50 contro i mc 544,80 dichiarati nella pratica di cui al Nulla Osta n.2662 del 1965 (vedi ALLEGATO 12).

Stesso indice di edificabilità (mc/mq 5,00) veniva inoltre indicato nel previgente *Piano di fabbricazione* del 20/02/1970 adottato fino al 29/04/1989, come da colloqui intercorsi con l'Amministrazione comunale.

Ai fini della regolarizzazione di tale difformità non sanabile, si specifica inoltre che **non sarebbe allo scopo applicabile** il combinato disposto degli **art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003**; essendo le ragioni di credito (contratto di mutuo fondiario del 28/04/2004 in notar Pulvino di Alia rep. 9865 racc. 3725) successive all'entrata in vigore della L.326/2003 (ultimo condono edilizio).

Ai fini del ripristino dello stato urbanisticamente assentito, la Legge regionale 6 agosto 2021 n.23 *Modifiche e integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016 n.16 Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica*, contempla al **capo I art. 4 comma 1** (in modifica dell'art.3 della LR 16/2016) tra gli **"interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo" (c.d edilizia libera)** alla lettera *ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.*

Potrà quindi attivarsi una procedura assimilabile ad edilizia libera o S.C.I.A. (v. Cassazione, sez. III penale, sentenza 17 giugno 2011, n.24423), comprendente *in primis* la demolizione del tetto di piano terzo e a seguire la risoluzione della difformità riguardante la modifica della copertura di piano 2 da falda inclinata a tetto piano, incidente nella configurazione dell'interno organismo strutturale, da autorizzarsi tramite apposita istanza presso l'ufficio del Genio civile di Palermo.

Da colloqui con i funzionari dell'ente potrà in tal senso inoltrarsi richiesta ex art.21 LN 64/74 oggi art.96 DPR 380/2001 di *Parere di sussistenza con prescrizione*, presentando idoneo progetto corredato di tutti gli elaborati necessari (progetto grafico, relazione geologica, relazione strutturale, tabulati di calcolo, carpenterie e particolari esecutivi, esecutivi di cantiere, relazione geotecnica, ecc, certificato di idoneità statica) che riguardino l'intero fabbricato, prevedendo di regolarizzare come specificato, la sostituzione della falda con porzione di tetto piano e avanzando nella medesima istanza intenzione di ripristinare i luoghi come da progetto assentito di cui al Nulla Osta n.2662/1965.

A rilascio del parere di sussistenza potrà avanzarsi nuova istanza di autorizzazione ai sensi dell'ex art.18 LN 64/74 art. 93-94 DPR 380/2001 per il ripristino strutturale della falda come da progetto assentito.

Il costo di tale attività per presentazione di due pratiche distinte (oneri tecnici e diritti istruttori presso Ufficio del Genio civile e SCIA -segnalazione certificata di inizio attività- presso l'ufficio comunale) può essere valutato ai fini estimativi, quali costi da detrarre dal valore di stima, in complessivi € 3.000,00.

I costi materiali degli interventi **-per le voci a), b), 2 c), 2, 3 e d)-**, possono essere altresì stimati sulla base del prezzario regionale opere pubbliche vigente nella regione siciliana anno 2024, considerando le seguenti categorie di lavoro:

1) 21.1.19. Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/mq 6,70

**Rimozione tegole falde piano 3: MI (5,20x 8,50) x €/mq 6,70 = € 296,14**

2) 21.1.22. Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/mq 20,14

**Rimozione falde piano 3: MI (5,20x 8,50) x €/mq 20,14 = € 890,18**

3) 21.1.21. Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

**Rimozione falde piano 3: MI (5,20x 8,50) x €/mq 6,93 = € 306,30**

4) 21.1. 5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico €/mc 306,75

**Taglio muratura piano 3° per ricostituzione sagome originarie: ml ((1,40 + 1,90 x 4,25)/2 x 2 x 0,25 + (ml 2,30 + 2,80) x 4,25) / 2 x 2 x 0,25 + 5,30 x 2,30 x 0,25 + 5,30 x 1,40 x 0,25) = mc 12,66 x 306,75 = € 3.884,98**

5) 21.1.13. Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/mq 54,75

**MI (5,20x 3,00) x €/mq 54,75 = € 854,10**

6) 1.3.5. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m3 vuoto per pieno e per ogni km € 0,52

**mc 5,00 x €/mc 0,52 x km 5 = € 13,00**

7) NP: oneri di conferimento a discarica

**mc 5,00 x €/mc 0,52 x km 5 = € 13,00**

8) 3.1.2 Conglomerato cementizio per strutture in calcestruzzo armato in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104 ), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104 ); classe di consistenza S3 - consistenza semi fluida: abbassamento (slump) da 100 a 150 mm, compreso la preparazione dei cubetti, il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali, la vibratura dei getti, la lisciatura delle facce apparenti con malta di cemento puro ed ogni altro onere occorrente per dare il conglomerato in sito ed il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, esclusa l'eventuale aggiunta di altri additivi, da computarsi ove necessari ed escluse le casseforme e le barre di armatura.- Per opere in elevazione per lavori edili: 9) C 25/30 €/mc 218,99

**Cordoli e riprese getti per ricostituzione falda: ml (4,00 x 2 + 5,30 x 2) x 0,30 x 0,40 x €/mc 218,99 = € 488,78**

9) 3.2.2. Casseforme per strutture intelaiate in cemento armato , di qualsiasi forma e dimensione escluse le strutture speciali, comprese le armature di sostegno e di controventatura, compreso altresì ogni onere per la chiodatura, il disarmo, la pulitura, l'accatastamento del materiale, il tutto eseguito a regola d'arte, misurate per la superficie dei casseri a contatto dei conglomerati.. al mq € 52,44

**Cordoli e riprese getti per ricostituzione falda ml (4,00 x 2 + 5,30 x 2) x (0,30 + 0,40 + 0,40) x €/mq 52,44 = € 1.072,92**

10) 3.2.1. Acciaio in barre a aderenza migliorata Classi B450 C o B450 A controllato in stabilimento, in barre di qualsiasi diametro, per lavori in cemento armato, dato in opera compreso l'onere delle piegature, il filo della legatura, le eventuali saldature per giunzioni, lo sfrido e tutto quanto altro occorre per dare il lavoro eseguito a perfetta regola d'arte, compreso l'onere per la formazione dei provini ed il conferimento in laboratorio per le prove dei materiali. 1) per strutture in cemento armato intelaiate al kg 2,91

**mc 2,22 x kg/mc 60 x €/kg 2,91 x €/mc = € 387,61**

11) 3.3.2 Formazione di solaio piano collocato in opera inclinato con inclinazione maggiore di 10° e fino a 35° dal piano orizzontale, a struttura mista in travetti di conglomerato cementizio semplice o precompresso e laterizi, o blocchi di conglomerato leggero, calcolato per un sovraccarico utile netto di 2500 N/m2 avente le caratteristiche prescritte dalle vigenti norme di legge, eseguito con elementi confezionati fuori opera e successivamente posti in opera con la caldana in conglomerato cementizio di classe C 20/25 dello spessore minimo di 4 cm e non superiore a 6 cm Compresi e compensati nel prezzo: l'armatura metallica necessaria per garantire il sovraccarico utile netto previsto, gli eventuali travetti aggiuntivi per sostegno dei tramezzi sovrastanti, l'onere per l'impalcatura rompi tratta occorrente e la successiva rimozione, l'onere dell'assistenza alle prove statiche e alle verifiche previste dalle norme vigenti in materia, la centinatura di sostegno d'altezza non eccedente i

4,00 m dal piano d'appoggio della stessa e quanto altro occorrente per dare il solaio finito a regola d'arte, esclusa l'eventuale rete elettrosaldata da compensarsi a parte, ove aggiuntiva dell'armatura trasversale regolamentare. 1) per luci fino a 6,00 m €/mq 103,00

**Ricostituzione falda: MI (5,20x 3,00) x €/mq 103,00 = € 1.606,80**

12) 12.1.1 Fornitura e posa in opera di spianata di malta, in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione, con malta fine di calce dello spessore di almeno 2 cm, tirata con regolo per il livellamento delle superfici, sia piane che inclinate, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 9,00

**Ricostituzione falda: MI (5,20x 3,00) x €/mq 9,00= € 140,40**

13) 12.1.4 Fornitura e posa in opera di strato di isolamento con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore di 3 mm, con armatura in feltro di vetro, posta a qualsiasi altezza o profondità, per superfici orizzontali od inclinate, in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compresi eventuali risvolti di raccordo con le pareti per un'altezza minima di 20 cm, tiri in alto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. €/mq 14,01

**Ricostituzione falda: MI (5,20x 3,00) x €/mq 14,01= € 218,40**

14) 21.5.18 Posa in opera di tegole di qualsiasi tipo provenienti dalle dismissioni, compreso il trasporto dal luogo di accatastamento a quello di reimpiego e quanto altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.- per ogni m2 di superficie effettiva €/mq 18,40

**Ricostituzione falda: MI (5,20x 3,00) x €/mq 18,40= € 287,04**

15) 21.1.1 Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

**Riapertura porta PT, finestra P1: MI (0,8 x 2,10+0,60 x 1,20) x 0,25 x €/mc 357,88= € 114,72**

16) 2.1.1. Muratura in conci di tufo e malta bastarda, retta o centinata, realizzata a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 20 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature €/mc 410,67

**Chiusura finestre P1, P2, ricostituzione muretto d'attico: MI (1,00 x 0,60 x 0,25) + (5,20 x 0,25 x 0,90) x €/mc 410,67= € 542,08**

17) 23.5.2. Fornitura e collocazione di intonachino composto da calce naturale NHL 5 e polverino di canapa, granulometria da 0 a 1 mm, ottimo per la rasatura sia di interni che di esterni, isolante termico ad alta traspirabilità, fonoassorbente e resistente al fuoco. Dovrà essere posto in opera a spatola o spugna. Spessore minimo 1 cm. Il prezzo è comprensivo di sfridi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte. €/mq 13,81

**muretto d'attico: MI (5,20 x 0,90) x 2 x €/mq 13,81= € 129,26**

18) **imprevisti 5%= € 561,62**

**Sommano interventi di demolizione/ripristino: € 11.931,84 esclusa iva.**

Tale importo calcolato ai fini estimativi, è meramente ipotetico in quanto può subire variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

**A ripristino avvenuto sarà possibile attuare la regolarizzazione delle ulteriori opere in difformità** su descritte al **punto b).1 c) 1.**, ossia degli interventi di *diversa distribuzione spazi interni ai piani*, tramite inoltre di **CILA in sanatoria ai sensi dell'art 3 LR 16/2016**- previa modalità e tempistica concertata con l'amministrazione comunale.

**Il costo di tale ulteriore pratica può essere determinato in complessivi € 2.500,00** comprensivi di diritti istruttori, sanzione amministrativa di € 1.000,00 oneri tecnici e presentazione di variazione catastale (DOCF) dell'immobile comprendenti la correzione dell'errata esposizione grafica del balcone a piano primo.

Il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta pertanto a presunti **€ 17.431,84** (€ 3.000,00 + € 11.931,84+ € 2.500,00). Tale costo, presunto, va detratto dal valore venale in sede di stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Le opere suddette sono necessarie al fine di ottenere in ultimo il certificato di agibilità oggi ottenibile tramite inoltre di segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.), ai sensi del Dlgs 222/2016, solo ad avveramento delle condizioni propedeutiche su citate. Non sono state fornite certificazioni inerenti gli impianti tecnici presenti

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo presente in quanto non risulta costituito condominio

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di unico lotto per la vendita. La vendita non è soggetta ad IVA. Il lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vicari (PA) – via Manzoni 1, via Verga 11 ex via Sant'Antonio 11,13  
Oggetto della presente valutazione è la piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato residenziale su più livelli f.t. sito in Vicari ad angolo tra via G. Verga e via A. Manzoni (già via Sant'Antonio) con ingresso principale dal civ.1 di via Manzoni composto da due unità catastali identificate rispettivamente al CF comune di Vicari p.lla sub cat. A/4 cons. Vani 6 (unità residenziale) e p.lla sub cat. C/2 (magazzino) cons.mq 40. Realizzato con struttura in CA e solai latero cementizi, copertura in legno della mansarda (ricavata dalla chiusura di preesistente terrazzo scoperto) il fabbricato presenta quattro livelli rispetto alla via Verga (PT,1, 2, 3 -mansarda) e tre livelli rispetto alla via Manzoni (già via Sant'Antonio). Il primo livello interamente coincidente con il magazzino (sub 1) con accesso dalla via Verga 11 è composto da unico vano. L'unità residenziale si compone al primo livello di ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico, balcone sulla via Verga; il secondo livello collegato da scala interna, si compone di due ambienti principali e servizio igienico. Il terzo livello già terrazza scoperta è un vano sottotetto. L'immobile confinante a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra proprietà, è piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione legale, entrambi residenti presso l'immobile de quo. La zona di riferimento rientra nel tessuto urbano storico del comune di Vicari, indicato in ZTO A del piano regolatore comunale, a confine con la periferia dell'abitato; dotata di discreta appetibilità commerciale, facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, in zona sono poco presenti locali commerciali o parcheggi. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■■■, Part. ■■■■ Sub ■■■ Categoria C2, Graffato no - Fg. ■■■, Part. ■■■■ Sub. ■■■ Categoria A4, Graffato no

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



Valore di stima del bene: € 35.000,00

### **Valutazione del bene- Assunzioni preliminari**

La presente valutazione è un rapporto estimativo oggettivo basato su principi e criteri estimativi univoci che conducono a risultati oggettivi, condivisibili e replicabili secondo gli standard internazionali ed europei fissati dal IVSC (International Valuation standards committee): -International valuation standard (IVS) versione 2013 , -RICS Valuation standards by royal institution of chartered surveyors versione 2014 , -Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa edizione 2011 , -Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1-3-1) è definito come segue: *“..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, ed essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità con prudenza, e senza nessuna costrizione”.*

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

### **-Criteri di valutazione**

Il metodo di stima utilizzato è quello “comparativo”. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

- i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita degli ultimi mesi/anni;
- gli *asking price* relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili nei siti telematici specializzati;
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e il Borsino immobiliare.

Ognuna di dette fonti è stata utilizzata nel processo valutativo in base alla relativa attendibilità considerando che:

- i prezzi restituiscono un dato concreto di mercato e quindi certo. Dall'analisi degli atti di compravendita oltre al prezzo è possibile rilevare le caratteristiche dell'immobile in quanto a consistenza, caratteristiche specifiche, servizi ed accessori.

-gli *asking price* sono un dato puntuale da cui è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, sebbene il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi di mercato concretamente utilizzabili, possono essere considerati ai fini valutativi, ma con un “peso” ed un'attendibilità inferiore e soprattutto come verifica dei risultati di stima.

-le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non vengono utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare ex post l'attendibilità del valore attribuito.

La norma UNI 11612-2015 “stima del valore di mercato degli immobili” così definisce il metodo di confronto del mercato: *“Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato. Al fine di rilevare la congiuntura del mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonchè giustificata obbligatoriamente nel rapporto estimativo”*.

Non avendo sufficienti dati di compravendite della zona considerata (fonti mercantili dirette) con caratteristiche d’uso simili come detto, in linea con quanto previsto anche dalla norma **UNI 11612-2015** il ctu ha utilizzato gli *asking price* (fonti mercantili indirette) opportunamente allineati al mercato secondo procedura di seguito descritta. E’ opinione in tal senso condivisa dal sottoscritto che gli *asking price* opportunamente vagliati *“permettono il confronto di variabili qualitative e differenziali di prezzo atteso; - una volta ridefiniti secondo attente valutazioni e selezioni propongono indicazioni di prezzi potenziali abbastanza attendibili, e presumibilmente più “probabili” rispetto ai singoli prezzi effettivi, in quanto orientati ad approssimare un valore di mercato”*<sup>1</sup>.

Ai fini della stima dei beni pignorati il sottoscritto ha considerato lo stato urbanistico-edilizio così come emergente dalle indagini effettuate; lo stato d’uso e le caratteristiche intrinseche, così come le condizioni posizionali, le dotazioni tecnologiche.

**Per il calcolo della superficie commerciale** e dei relativi ragguagli è stato utilizzato il **DPR 138/98**, come sopra specificato.

Il **criterio di stima** adoperato è il *metodo diretto sintetico pluriparametrico* basato sul *Market comparison approach (MCA)* che consiste nel ricavare il più probabile **valore di mercato per confronto** con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d’uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Ha ritenuto infatti di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria, o il metodo del costo, avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica.

#### **-Il Market comparison approach**

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall’immobile oggetto di stima (subject) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca più possibile vicina all’epoca della stima e di prezzo noto (stima per punti di merito di Carlo Forte), adeguati in ogni caso all’epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del subject.

La stima dei “prezzi marginali” dei singoli comparables avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell’immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi: analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (selling o asking price); rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (adjustment);

<sup>1</sup> “Prezzi richiesti e prezzi effettivi nelle Valutazioni immobiliari” Associazione P.r.e.g.i.a. settembre 2017

redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (sales adjustment grid); sintesi valutativa dei risultati della stima (reconciliation) e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.) delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione) nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima (caratteristiche posizionali estrinseche legate alla zona di ubicazione, le caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

I dati disponibili (fonti indirette) vanno riferiti all'epoca della stima sulla base di annunci di vendita disponibili opportunamente decurtati di una quota percentuale che tenga conto dello sconto effettuato in sede di contrattazione, ossia della tendenza del mercato stesso; e rilevare così il più probabile prezzo di vendita allineando i prezzi offerta al mercato.

La trasformazione di una fonte indiretta in una diretta, immediatamente utilizzabile, avviene attraverso un coefficiente di allineamento  $\lambda$  che può essere desunto come sconto medio applicato nella zona in sede di trattativa tra compratore e acquirente.

Tale coefficiente di ragguaglio è stato desunto dal rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" - 2° trimestre 2023, ricavato dalla tabella 5 sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore trimestre aprile-giugno 2023", pari al 8,6 %.

#### **- Indagini di mercato e costituzione del campione**

Le indagini dirette di abitazioni di tipo economico nella zona considerata o limitrofa, si concentrano sui seguenti tre rappresentativi comparabili (vedi ALLEGATO 17.1)

#### **Comparabile A:**

*Annuncio visionato il 22/02/2024 (sito trovacasa.it cod. ann.TC59699668): Agenzia locale - "Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! VICARI via Roma Vendesi casa indipendente su piu livelli nuova e arredata sul corso principale di vicari (pa). La casa e composta da ingresso con angolo cottura e soggiorno ,un bagno con la doccia e lavanderia, al primo piano una camera da letto matrimoniale e una mezza camera, completa di bagno. Al secondo piano una grande camera da letto con un bagno e terrazzino. Completa l'immobile un garage per 2 auto o camper. Posto auto riservato e cantina. In ottimo stato, abitata solo come casa vacanze".*

Mq 100/ € 90.000,00 x 0,914 = € 82.260,00 €/mq 822,60

#### **Comparabile B:**

*Annuncio visionato il 22/02/2024 Agenzia CASA SEMPLICE, VICARI "nel centro del paese e precisamente in via Roma, proponiamo in vendita una palazzina completamente ristrutturata pari a nuovo. La palazzina infatti è stata smantellata e ricostruita tra il 2017 e il 2018 e ad oggi è composta da tre piani fuori terra in ottimo stato, l'immobile di circa 240 mq si presta facilmente oltre che per uso abitativo anche come uso investimento, poiché la disposizione e la vasta quadratura permettono di fare più appartamenti o anche un B&B, vista la presenza di diverse camere; inoltre la palazzina dispone al piano terra anche di un comodo garage con ingresso automatico; Caratteristiche specifiche: casa, 231 mq commerciali, 7 locali 3 bagni, buono stato".*

Mq 231/ € 150.000,00x 0,914= € 137.100,00; €/mq 593,50

### **Comparabile C:**

Annuncio visionato il 22/02/2024 Agenzia CDC Immobiliare cod. ann. TC60386687 propone; "in Vicari via Giuseppe Verdi 42/44 un appartamento al piano terra da un lato primo piano dall'altro lato con garage sottostante di mq 19 su via Armando Diaz, l'appartamento si presenta in ottime condizioni ben rifinito con infissi in pvc composto da una cucina soggiorno, una camera da letto, una cameretta ampia per due , bagno, ripostiglio, riscaldamento con climatizzatore, l'appartamento dispone di un altro vano adiacente al piano terra comunicante da definire per altri 93 mq con altro bagno interno ed accessibile da vetrina in alluminio e saracinesca, molto comodo per quella famiglia che cerca comodità; in zona ben servita, centrale del paese.

Mq (114 + 93 +19,5/2) = mq 216,75 / € 85.000,00 x 0,914= € 77.690,00; €/mq 358,43

### **- Tabella dei dati**

Individuati i comparabili di zona si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile. Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per l'immobile da stimare e per i dati campione (denominati A, B, C).

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject	Differenza marginale (€)
Va- Prezzo (€)	82.260,00	137.100,00	77.690,00	- ?? -	
Data	-	-	-	-	-
Superficie	100	231	216,75	126,10	€/mq 358,43
Manutenzione (*)	2	1	0	0	€/mq 200,00
Livello piano	2	2	0	2	0,02% Va
Servizi igienici	3	3	1	2	€ 4.000,00
Impianto riscaldam.	1	0	0	1	€ 4.500,00
Posti auto/box	2	0	1	1	€ 4.200,00
Fruibilità	1	1	1	1	5% Va
Pos. estrinseca	1	0	0	0	5% Va

Prezzo unitario(€/mq)	822,60	593,50	358,43	?	
-----------------------	--------	--------	--------	---	--

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dal ctu assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998.

2. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che: -il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è circa il €/mq 200,00; -il costo di realizzazione di un bagno è di € 4.000,00; -il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 6.400,00 e la sua durata economica è di 10 anni. -I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore del 2% per piano (K).

#### *Calcolo dei prezzi marginali*

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

#### *Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita:*

Osservando i valori OMI quali indicatori del *sentiment* di mercato non si apprezzano variazioni tra il primo e il secondo semestre del 2023 per immobili censiti in categoria ville e villini; pertanto non si considerano variazioni legate alla data, rispetto ai prezzi individuati, tutti risalenti alla medesima fascia temporale.

#### *Prezzo marginale della superficie principale*

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi.

- Prezzo medio del comparabile A: € 82.260,00: 100 mq= € 822,60 €/mq
- Prezzo medio del comparabile B: € 137.100,00:231 mq = € 593,50 €/mq
- Prezzo medio del comparabile C: € 77.690,00:216,75 mq = € 358,43 €/mq

#### *Prezzo marginale del livello di piano*

Il prezzo marginale del livello di piano è dato da:

- Prezzo x K (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto;
- Prezzo x K / (1+ K) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

Si valuta per il comparativo C:

$$€ 77.690,00 \times 0,02 / (1 + 0,02) = € 1.523,33$$

#### *Prezzo marginale dello stato di manutenzione*

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 200,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore): alla luce delle informazioni desumibili dagli annunci, rispetto al soggetto della valutazione, si può considerare il seguente stato:

- Prezzo medio del comparabile A: €/mq 100,00x200 mq= € 20.000,00
- Prezzo medio del comparabile B: €/mq 231,00x200 mq= € 46.200,00

#### *Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento*

L'assenza dell'impianto di riscaldamento comporta una variazione pari al costo di riproduzione dell'impianto: immaginando un deprezzamento lineare del 70% ed un valore residuo nullo, il valore attuale sarà: € 6.400,00 x 0,70 = € 4.500,00. Si apprezza la relativa mancanza per il comparabile B, C

### *Prezzo marginale del posto auto*

La presenza dei posti auto incide nel valore dell'immobile per € 4.200,00 -costo medio desunto per analisi di mercato della zona. Si valuta per i comparabili A e B.

### *Prezzo marginale per fruibilità (caratteristiche tipologiche e architettoniche)*

Il coefficiente commenta la caratteristica relativa alla tipologia architettonica della unità immobiliare, per cui si considera in termini qualitativi la distribuzione interna, il rapporto tra superficie e destinazione d'uso dei vani, la luminosità e la esposizione, la presenza di elementi decorativi e architettonici di maggiore pregio. Nel caso dei comparabili e del *subject*, tale aspetto non si valuta, apprezzando per essi medesime caratteristiche tipologiche e distributive.

### *Prezzo marginale per posizione estrinseca*

Il coefficiente commenta la caratterizzazione per vicinanza al centro abitato o ai servizi principali della zona. Il coefficiente si assume pari al 5% del valore dell'immobile. Si valuta per i comparativi.

-Prezzo marginale comparabile A: € 82.260,00 x 5%= € 4.113,00 €/mq

### ***-Tabella dei prezzi marginali***

In essa vengono determinati per ogni caratteristica i prezzi marginali, cioè quei dati che esprimono la variazione del prezzo totale del comparabile indotta dalla variazione di una unità di quella caratteristica. Nella sottostante tabella dei "prezzi marginali" dell'immobile in esame sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici per gli immobili presi a campione.

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Superficie (€/mq)	€ 358,43	€ 358,43	€ 358,43
Data	-	-	-
Manutenzione	€ 20.000,00	-€ 46.200,00	-
Livello piano	-	-	-
Servizi igienici	-€ 4.000,00	-€ 4.000,00	--€ 4.000,00
Impianto di riscaldamento	-	-€ 4.500,00	-€ 4.500,00
Posti auto	-€ 4.200,00	-€ 4.200,00	-
Fruibilità	-	-	-
Posizione estrinseca	- € 4.113,00	-	-

### -Tabella di valutazione

La tabella di valutazione riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si corregge il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il *subject*. Nella tabella valutativa sono riportati tutti gli elementi tecnico-economici atti ad elaborare le presenti valutazioni dell'immobile. Riassumendo si ottiene per ogni immobile in comparazione la somma algebrica delle correzioni di prezzo ( $\sum \Delta P_j$ ) che sommate al prezzo iniziale ( $P_{ci}$ ) individua il prezzo dell'immobile ( $P_{ci} + \sum \Delta P_j$ ) e quindi il prezzo unitario. Attraverso la media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables* si è determinato il valore ( $P_s$ ) del *subject*, come di seguito dato:

Prezzo e caratteristica	A		B		C	
	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento	Differenza	aggiustamento
Prezzo (€)		82.260,00		137.100,00		77.690,00
Data	-	-	-	-	-	-
Superficie	(126,10-100) + 26,10	+€ 9.355,02	(126,10- 231) -104,90	- € 37.599,30	(126,10- 216,75) -90,65	- € 32.491,67
Manutenzione	(0-0) -2	- € 20.000,00	(0-1) -1	-€ 46.200,00	(0-0) 0	-
Livello piano	(2-2) 0	-	(2-2) 0	-	((2-0) +2	+ € 3.046,66
Servizi igienici	(2-3) -1	-€ 4.000,00	(2-3) -1	-€ 4.000,00	(2-1) +1	+ € 4.000,00
impiantistica	(1-1) 0	-	(1-0) +1	+€ 4.500,00	(1-0) +1	+€ 4.500,00
fruibilità	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-	(1-1) 0	-
Posti auto	(1-2) -1	- € 4.200,00	(1-0) +1	+ € 4.200,00	(1-1) 0	-
Pos. estrinseca	(0-1) -1	- € 4.113,00	(0-0) 0	-	(0-0) 0	-
Prezzo corretto		€ 59.302,02		€ 58.020,00		€ 56.744,99
Prezzo <i>subject</i>						€ 58.022,33

### **- Sintesi conclusiva (Reconciliation)**

Divergenza percentuale assoluta: (€ 59.302,02 - € 56.744,99) / € 56.744,99 x 100 = 4,50% la differenza percentuale è inferiore al 10% (alea estimale) e si ritiene accettabile. Pertanto il valore di mercato del bene sarà dato dalla media dei prezzi corretti: € 58.022,33 (€/mq 460,12).

### **-Dati osservatori economici**

L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate II semestre 2023 fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata B1 microzona 1 superficie -lorda-, stato conservativo -Normale- valore minimo: € 335,00; valore massimo: € 460,00.

L'agenzia "Nomisma" riporta per la zona considerata quotazioni di zona aggiornate variabili tra il minimo di €/mq 364,97 e il massimo €/mq 526,94. Il "Borsino Immobiliare" per la zona considerata fornisce valori oscillanti in fascia media tra € 324,00/543,00. La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, rientrando detto dato entro i valori di range descritto.

### **-Adeguamenti e correzioni della stima**

Ai sensi dell'art.568 cpc, ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "...oneri di regolarizzazione urbanistica, ...stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo".

Dal valore di mercato determinato (€ 58.022,33) occorre detrarre pertanto le presunte spese di regolarizzazione del bene valutate in € 17.431,84 per ripristini e presunte spese di definizione successive; oltre oltre € 200,00 per redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica).

Addivenendo così al più probabile valore di mercato del bene pari a € 40.390,49 e in c.t. € **41.000,00** valore lotto -diconsi € quarantunomila e centesimi zero).

### **-Determinazione del prezzo a base d'asta**

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, il sottoscritto ritiene che si possa proporre una decurtazione percentuale dal prezzo stimato pari al 15%, funzione: 1) dello stato urbanistico-edilizio del bene così come esaminato, tale da rendere necessario, per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento dei requisiti di agibilità (in questa sede non valutabili), l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente e tempistiche non definibili; 2) delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; 3) della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 4) delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione); 5) della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il prezzo a base d'asta proposto dal sottoscritto è il seguente: € 41.000,00 -15%= € 34.850,00 e in c.t. € **35.000,00** (diconsi euro trentacinquemila e centesimi zero) prezzo lotto a base d'asta.

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

**Lotto unico** -piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato residenziale su più livelli f.t. (4 rispetto a via Verga, 3 rispetto a via Manzoni) sito in Vicari ad angolo tra via G.Verga e via A. Manzoni (già via Sant'Antonio) con ingresso principale dal civ.1 di via Manzoni composto da due unità catastali identificate rispettivamente al CF comune di Vicari ■■■ p.lla ■■■ sub ■■■ cat. A/4 cons. Vani 6 (unità residenziale) e ■■■ p.lla ■■■ sub ■■■ cat. C/2 (magazzino) cons.mq 40 confinante a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra proprietà p.lla 2748; piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione legale. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore base d'asta del bene: € 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Vicari (PA) - via Manzoni 1, via Verga 11 già via Sant'Antonio 11,13	126,10 mq	277,55 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 35.000,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare

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.

Palermo, li 29/02/2024

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificazione anagrafica
- ✓ N° 3 Altri allegati - codice fiscale debitori
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetrie catastali dei beni
- ✓ N° 6 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - 8.1 Certificato di destinazione urbanistica 8.2 Variante generale PRG tavole ed estratto NTA 8.3. Variante centro storico-tavole ed estratto NTA; 8.4 estratto PRG previgente (1988)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - atto di provenienza
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Nulla osta edilizio n.2662 del 10/08/1965

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gaeta Alessandro



- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità del 19/11/1979
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - elaborati grafici di cui alla Licenza Edilizia 2662/65
- ✓ N° 13 Altri allegati - schema difformità rispetto a progetto approvato
- ✓ N° 14 Altri allegati - visura catasto energetico (Aggiornamento al 29/02/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota Servizio Demanio traizerale e usi civici
- ✓ N° 16 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 17 Altri allegati – comparativi per la stima. 17.1. *asking prices*. 17.2 valori OMI 17.3 Valori Borsino immobiliare
- ✓ N.18 Altri allegati- comunicazione perizia alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – unico-**: Fabbricato civile ubicato a Vicari (PA) – ex via Sant'Antonio 11,13 oggi via Manzoni 1 (unità residenziale P1, 2, 3- sottotetto ex terrazzo scoperto) e via Verga 11 (magazzino PT)

Oggetto della presente valutazione è la piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato residenziale su più livelli f.t. sito in Vicari ad angolo tra via G.Verga e via A. Manzoni (già via Sant'Antonio) con ingresso principale dal civ.1 di via Manzoni composto da due unità catastali identificate rispettivamente al CF comune di Vicari ■■■ p.lla ■■■ sub ■■■ cat. A/4 cons. Vani 6 (unità residenziale) e ■■■ p.lla ■■■ sub ■■■ cat. C/2 (magazzino) cons.mq 40. Realizzato con struttura in CA e solai latero cementizi, copertura in legno della mansarda (ricavata dalla chiusura di preesistente terrazzo scoperto) il fabbricato presenta quattro livelli rispetto alla via Verga (PT,1, 2, 3 mansarda) e tre livelli rispetto alla via Manzoni (già via Sant'Antonio). Il primo livello interamente coincidente con il magazzino (sub 1) con accesso dalla via Verga 11 è composto da unico vano. L'unità residenziale si compone al primo livello di ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico, balcone sulla via Verga; il secondo livello collegato da scala interna, si compone di due ambienti principali e servizio igienico. Il terzo livello già terrazza scoperta è un vano sottotetto. L'immobile confinante a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra proprietà, è piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione legale, entrambi residenti presso l'immobile de quo. La zona di riferimento rientra nel tessuto urbano storico del comune di Vicari, indicato in ZTO A del piano regolatore comunale, a confine con la periferia dell'abitato; dotata di discreta appetibilità commerciale, facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, in zona sono poco presenti locali commerciali o parcheggi. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■■■ Part. ■■■, Sub. ■■■ Categoria C2, Graffato no - Fg. ■■■, Part. ■■■ Sub. ■■■ Categoria A4, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto giusta nota prot.1510 del 19/02/2024 i beni oggetto di pignoramento rientrano in ZTO A-centro storico urbano di cui agli artt.11,43,49 delle NTA della variante generale del PRG . Rientra (tavola 15-B) tra gli edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia semplice.

Prezzo a base d'asta proposto: € 35.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vicari (PA) – ex via Sant'Antonio 11,13 (oggi via Manzoni 1, via Verga 11)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. ■■■ Part. ■■■ Sub. ■■■ Categoria C2, Graffato no - Fg. ■■■ Part. ■■■ Sub. ■■■ Categoria A4, Graffato no	<b>Superficie</b>	126,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il piano terra (magazzino in CF ■■■■■■■■■■) presenta definizioni allo stato grezzo complessivamente in sufficiente stato d'uso; l'unità residenziale (in CF f. ■■■■■■■■■■) presenta un discreto stato d'uso. In merito alle definizioni interne, sono presenti pavimenti in marmette o ceramica, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, copertura in legno a vista nel sottotetto (ex terrazza scoperta). Pareti esterne tinteggiate; infissi esterni in alluminio o metallo con serrande, porte interne in legno tamburato.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Oggetto della presente valutazione è la piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato residenziale su più livelli f.t. sito in Vicari ad angolo tra via G.Verga e via A. Manzoni (già via Sant'Antonio) con ingresso principale dal civ.1 di via Manzoni composto da due unità catastali identificate rispettivamente al CF comune di Vicari ■■■■■■■■■■ cat. A/4 cons. Vani 6 (unità residenziale) e ■■■■■■■■■■ cat. C/2 (magazzino) cons.mq 40. Realizzato con struttura in CA e solai latero cementizi, copertura in legno della mansarda (ricavata dalla chiusura di preesistente terrazzo scoperto) il fabbricato presenta quattro livelli rispetto alla via Verga (PT,1, 2, 3 mansarda) e tre livelli rispetto alla via Manzoni (già via Sant'Antonio). Il primo livello interamente coincidente con il magazzino (sub 1) con accesso dalla via Verga 11 è composto da unico vano. L'unità residenziale si compone al primo livello di ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, servizio igienico, balcone sulla via Verga; il secondo livello collegato da scala interna, si compone di due ambienti principali e servizio igienico. Il terzo livello già terrazza scoperta è un vano sottotetto. L'immobile confinante a sud ed est con via Manzoni, a nord con via Verga e a est con altra proprietà, è piena proprietà di **** Omissis ****, e **** Omissis ****, in regime di comunione legale, entrambi residenti presso l'immobile de quo. La zona di riferimento rientra nel tessuto urbano storico del comune di Vicari, indicato in ZTO A del piano regolatore comunale, a confine con la periferia dell'abitato; dotata di discreta appetibilità commerciale, facilmente raggiungibile dalla viabilità locale, in zona sono poco presenti locali commerciali o parcheggi. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, come riscontrato in sede di sopralluogo del 12/11/2023, nel quale viene altresì dichiarata la residenza		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 01/08/2023  
Reg. gen. 39663 - Reg. part. 30753  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,
- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Formalità a carico della procedura  
Note: Verbale di pignoramento immobili su citato

