TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zerilli Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 3

Descrizione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 2 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stima / Formazione lotti ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Elenco allegati ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Schema riassuntivo ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalita da cancellare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 15/03/2025, il sottoscritto Arch. Zerilli Filippo, con studio in Via Trento, 14 - 90018 – Termini Imerese (PA), email filippo.zerilli61@gmail.com, PEC filippo.zerilli@archiworldpec.it, Tel. 6376560, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125 (Coord. Geografiche: 37°54'12,31"N 13°48'59,12"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°54'25,84"N 13°48'54,00"E)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125

DESCRIZIONE

Cerda è un paese collinare sito a 60 km da Palermo, si distende su i territori madoniti degli ex feudi di "Calcusa" e "Fontanamurata". Si potrebbe pensare a due feudi distinti, mentre, in realtà, è uno solo.
Nel primo censimento di Cerda, effettuato nel 1713, si indicavano 16 abitazioni e 82 abitanti.
Il Comune di Cerda il 27.02.1842, con apposita deliberazione, dichiarò di vantare sull'ex feudo di Fontanarossa, posseduto dal Marchese della Cerda, e su quello di Tamburello e Ramusa, posseduti dal Marchese di San Giorgio, Don Giovanni Notarbartolo, gli usi di legnare per il fuoco, di cacciare, di dissetare gli animali nei bevai, e di far pascere e pernottare gli animali che si conducono ogni anno per il 16 Agosto al mercato di Cerda.
In conclusione si può affermare che il comune di Cerda è di recente formazione.
Il fabbricato in oggetto, composto da tre elevazioni fuori terra, inserito in una lunga "stecca" di edifici posti uno di seguito all'altro e dunque con un solo affaccio sulla strada, è sito in abitato, nelle immediate vicinanze della Piazza Rosato Merlina a pochi passi dalla chiesa principale (foto n. 1 in allegato fotografico) ed a poco più di 100 metri dalla Via Roma, dorsale principale della città.

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.

Va segnalato che l'edificio presenta problemi strutturali alla scala che collega il piano terra al primo piano che non hanno consentito all'esperto stimatore ed al custode, per motivi di sicurezza, di accedere al primo piano, nè al sotto tetto. Consegue che la stima sarà condotta sulla base di quanto ha potuto accertare documentalmente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, recante la data del 05.03.2025, ove è ricostruita la storia del dominio del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La separazione legale dei beni è chiaramente evidenziata nella relazione notarile in atti.

CONFINI

Confina: a Nord con il fabbricato riconosciuto dalla p.lla 1443; ad Est con i fabbricati distinti dalle p.lle 681 e 685; a Sud con l'edificio contrassegnato dalla p.lla 684; ad Ovest con la Via Giovanni Amendola dalla quale, al civico n. 125, trova accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,60 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	P.T., 1 e 2
			Totale superficie convenzionale:	**57,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**57,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Le altezze dei piani sono variabili: il piano terra è di metri 2,80; il primo piano di metri 2,50; la porzione accessibile del sotto tetto ha una altezza media pari a metri 2,55. La consistenza è quella riportata nella visura catastale acclusa in allegato n. 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/07/2009** al **30/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 682, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 102,26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano T, 1° e 2°

La titolare catastale corrisponde a quella reale.
Altri intestatari catastali prima dell'esecutata:
1. **** Omissis ****, nato a CERDA (PA) il 30/09/1945, dal 08/05/2009 al 22/07/2009. Diritto di: Proprietà per 1/3;

2. **** Omissis ****, nata a CERDA (PA) il 16/04/1949, dal 08/05/2009 al 22/07/2009. Diritto di: Proprietà per 1/3;

3. **** Omissis ****, nato a CERDA (PA) il 14/08/1915, dal 08/05/2009 al 22/07/2009. Diritto di: Proprietà per 1/3.

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	682	3		A4	2	3 vani	57 mq	102,26 €	T, 1° e 2°	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria e lo stato di fatto. Giova ricordare che la p.lla 682 sub 3, con la quale è, oggi, identificato l'immobile, proviene dalla fusione delle originarie p.lle 682 sub 1, piano terra, e 682 sub 2, piano primo e secondo. Quanto affermato dall'esperto stimatore è conclamato dalla visura storica catastale della p.lla 682 sub 1 acclusa in allegato n. 1.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è disabitato e versa in cattive condizioni. La scala che collega il piano terra con il primo piano ha problemi strutturali e per ragioni di sicurezza, l'esperto stimatore, non ha potuto visitare nè il primo piano, nè il sotto tetto.

PATTI

Dalla lettura degli atti di causa e da quelli reperiti dall'esperto stimatore non emergono patti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ha una struttura portante fatta in conci di pietra, solai di piano e copertura, verosimilmente, lignei, infissi esterni in legno e malconci, intonaci al civile, scala definita con mattoni in cemento, impianti risalenti nel tempo e fuori norma, servizi igienici non adeguati ai regolamenti sanitari. L'edificio, in sostannza, versa in cattive condizioni generali (consulta le foto n. 2-8 in allegato fotografico).

PARTI COMUNI

L'immobile non ha parti comuni. Si tratta, infatti, di un fabbricato mono abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono né servitù, né censo, né livello, né usi civici in capo all'immobile in parola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio (foto in allegato n. 3), di vecchia costruzione, così recita l'atto di acquisto del 22.07.2009, presenta, quasi certamente, le fondazioni in muratura, come è in muratura di pietrame informe la struttura portante (foto n. 2 in allegato fotografico); i solai sono, probabilmente, in legno e la copertura, ad un unica falda con pendenza rivolta verso la strada, è fatta con una intelaiatura lignea, tavolato e tegole in laterizio. I serramenti esterni sono in legno ed in cattive condizioni; gli intonaci sono consunti e, talvolta, pure mancanti; l'unico balcone ha la mensola con lastra di marmo e parapetto in ferro pieno con disegno a semplice partitura. Il pluviale e la grondaia sono in PVC.
Con riferimento agli interni (foto n. 3-8 in allegato n. 3) del solo piano terra (l'unico visitabile) riferisce: il pavimento è completato con mattoni in cemento; gli intonaci, al civile, sono aggrediti da umidità ascendente e, per questo motivo, sono ricoperti per una certa altezza da un rivestimento plastico, come pure il tetto (foto n. 3-6 in allegato fotografico); il piccolissimo bagno è vetusto, privo di doccia o vasca, senza l'impianto di aerazione ed in condizioni pietose (foto n. 6); le porte sono in legno verniciate di avorio; la scala è rivestita con mattoni in cemento ed una porzione di tetto è venuta giù (foto n. 7-8); gli impianti sono vecchi e fuori norma nonché passati, in parte, fuori traccia. In sintesi può dire che l'intero immobile versa in brutte condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'edificio, nelle condizioni rinvenute, non è abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **22/07/2009** al **30/05/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Concetta Tredici	22/07/2009	4284	1652
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Palermo	27/07/2009	58484	40812
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai f.lli **** Omissis **** è pervenuto per:
DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.7206/3569 in data 04 febbraio 2006, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro Termini Imerese (PA) del 20 giugno 2002, numero di repertorio 17/464, contro l'eredità di **** Omissis **** nata a Cerda (PA) il 04 gennaio 1922, deceduta addì 03 giugno 2000, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devoluta in favore di **** Omissis **** nato a Cerda (PA) il 14 agosto 1915, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, **** Omissis **** nata a Cerda (PA) il 16 aprile 1949, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, **** Omissis **** nato a Cerda (PA) il 30 settembre 1945, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

Alla sig.ra **** Omissis **** è pervenuto per donazione trascritta ai nn.22751/21101 in data 7 dicembre 1944, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Collosi di Cerda del 18 novembre 1944, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile di relazione.

L'atto con il quale la debitrice è diventata titolare dell'immobile è accluso in allegato n. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 01/06/2012
  Reg. gen. 26141 - Reg. part. 2244
  Quota: 1/1
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00
  Rogante: notaio Angelo Piscitello
  Data: 30/05/2012
  N° repertorio: 23827
  N° raccolta: 8864
  Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a Cerda (PA) il 22.11.1968, cod. fisc. DMRGNN69S22C496N, è il debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 13/02/2025
  Reg. gen. 6779 - Reg. part. 5388
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

La FINN SPV s.rl. è rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. con sede a Milano, Via Bastioni di Porta Nuova n. 19.

NORMATIVA URBANISTICA

Ricade in zona omogenea di tipo "B" del vigente strumento urbanistico di Cerda ove sono possibili le ristrutturazioni, il restauro conservativo e le demolizioni con conseguenti ricostruzioni, secondo le modalità previste dalla normativa locale e da quella regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Nell'atto di compravendita del 22.07.2009 (in allegato n. 1), con riferimento all'art. 40 della legge 47/1985, viene dichiarato dai venditori che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, secondo la normativa urbanistica allora vigente, e che, successivamente, non è stato più oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione e/o Autorizzazione Edilizia.
Ne discende che nell'anno 2000, apertura della successione di **** Omissis ****, coniuge e madre dei venditori, l'immobile non aveva subito alcuna modifica rispetto al 1967.
E' scritto, altresì, che il primo atto di trasferimento in capo alla dante causa dei venditori, sig.ra **** Omissis ****, risale al 18.11.1944. Proprio di quest'ultimo titolo, l'esperto stimatore, ha voluto prendere visione presso l'archivio notarile di Termini Imerese così da confrontare la consistenza dichiarata nell'atto del 2009 con quella esposta, appunto, nel 1944. Quest'ultimo così recita: "Una casa sita in Cerda nella Via Giovanni Amendola, già Via Crociata, di un altro a prima elevazione e con un piccolo ammezzato a seconda elevazione, questi ultimi due di recente costruzione, confinante con [redacted] .....Pervenne al donante per atto di vendita del 24 marzo 1906 in Notar Michele Abbate in Cerda, registrato a Termini Imerese al N. 1302...".
Può ragionevolmente ritenersi che la consistenza dell'immobile fosse così anche qualche anno prima che entrasse in vigore la legge n. 1150/1942 che imponeva, all'art. 31, l'obbligo di richiedere un titolo abilitativo per le attività edilizia da realizzare in ambito urbano, come nel caso d specie. La Legge fondamentale dell'urbanistica (1150/1942), infatti, ha disciplinato la materia con valore cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati e nelle zone di espansione previste nei soli vigenti PRG.
Consegue che il fabbricato, in assenza di altri dati probanti, può giudicarsi regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dunque può essere trasferito, ma previa presentazione di una CILA Tardiva per avvenuto accorpamento delle due originarie unità immobiliari. Fusione desunta dalla visura catastale (in allegato n. 1) che vede l'unione della p.lla 682 sub 1 con la p.lla 682 sub 2. Le spese tecniche sono pari ad € 2.000,00 (€ 1.000 sanzione ed € 1.000 onorario di un tecnico) e saranno detratte dalla stima.

Infine, ha fatto un accesso agli atti depositati presso l'archivio del Comune di Cerda ed è venuto fuori che non esiste alcuna pratica edilizia per questo fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato, nel 1944, data dell'atto di donazione in notaio Giuseppe Collosi del 07.12.1944, era composto da Piano Terra, Primo Piano e con un piccolo ammezzato a seconda elevazione. Ne deriva che la consistenza è rimasta immutata fino all'atto di compravendita del 22.07.2009 con il quale la debitrice ha acquistato l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non ci sono vincoli condominiali atteso che si tratta di un fabbricato mono abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra

DESCRIZIONE

Il magazzino è ubicato nell'estremo lembo Nord del centro abitato di Cerda, tra la Via M. Abbate ed una strada ancora da segnalare con cartello, ma riconosciuta come la Via Giacomo Matteotti nl sito "Google Earth", consulta le foto n. 9-12 in allegato n. 3.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, recante la data del 05.03.2025, ove è ricostruita la storia del dominio del bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

Il magazzino confina: a Nord con la Via Giacomo Matteotti (non segnalata da apposito cartello); ad Est con fabbricato identificato al MU con la p.lla 2698; a Sud con la fabbricato individuato dalla p.lla 1788 (da non confondere con l'immobile pignorato); ad Ovest con la Via Michele Abbate dalla quale trova accesso al civico n. 1 (non indicato da apposito numero civico) che, invero e seguendo la numerazione degli ingressi vicini, sarebbe il n. 16. Si osservi l'estratto di mappa in allegato n. 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	4,87 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**45,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**45,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
La consistenza è quella riportata nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/10/2006** al **30/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 1788, Sub. 1 Categoria C2

Altri intestatari catastali:
1. **** Omissis ****
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 22/06/1994;

2. **** Omissis ****, nato a CERDA (PA) il 29/08/1930, dal 22/06/1994 al 27/10/2006.
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

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	1788	1		C2	2	45	45 mq	44,16 €	Terra	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'immobile, interrogata la piattaforma SISTER, non è rilasciabile. Dunque non è possibile stabilire se vi è oppure no la corrispondenza tra lo stato di fatto e quello catastale.
Sarà necessario, per l'acquirente, predisporre un docfa così da denunciare compiutamente l'immobile al catasto urbano.
L'intestazione catastale, la categoria e la consistenza rinvenuti nella visura, invece, corrispondono.
Infine, consultando la mappa catastale dell'abitato di Cerda e messa a confronto con lo stato dei luoghi, emerge che il fabbricato, per la sua posizione territoriale, corrisponde non già alla p.lla 1788 con la quale è riconosciuto in tutti gli atti ufficiali, ma con l'adiacente p.lla 2299 che, in realtà, è intestata a **** Omissis ****.
E' verosimile che vi sia stato un errore o uno scambio dei numeri che, all'occorrenza, potrà essere regolarizzato dall'acquirente. In allegato n. 3 è accluso l'estratto di mappa, dall'esame del quale, il lettore, può accorgersi del problema prima evidenziato, ovvero: il cerchio giallo identifica l'effettiva posizione sul terreno del magazzino, ma la corrispondente particella è la n. 2299; il cerchio blu individua la p.lla 1788 (che riconosce l'immobile pignorato) sulla quale sorge un fabbricato in proprietà a terzi.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale del magazzino non è disponibile nella piattaforma "SISTER". Sarà necessario presentare un appropriato docfa per l'inserimento della pianta.
Nella mappa catastale, la posizione fisica e sul terreno del fabbricato corrisponde alla p.lla 2299 e non alla p.lla 1788 con la quale, però, è riconosciuto in tutti gli atti consultati. E' probabile che vi sia stato un errore grafico o di scambio dei numeri particellari.

PATTI

Dalla lettura dei documenti versati non emergono patti.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si presenta allo stato grezzo sia esternamente che internamente. Le condizioni generali sono discrete anche se non vi si riscontrano finiture degne di nota (osserva le foto n. 10-19).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni trattandosi di un immobile composto da un solo piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censo, livello o usi civici in capo al magazzino in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha fondazioni, credibilmente, in muratura, come in muratura sono i pannelli perimetrali che sorreggono una copertura fatta con un'orditura di travi in legno, tavolato e tegole di laterizio (foto n. 10-19 in allegato fotografico n. 3). Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono solo rinzaffate ed intrise di umidità; l'unico portone è in ferro a tre ante. L'impianto elettrico è passato fuori traccia (foto n. 19), come pure quello idrico (foto n. 18), entrambi funzionanti ed allacciati alle reti passanti per la zona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata, sig.ra **** Omissis **** e del marito.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 27/10/2006 al 30/05/2025</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Maria Concetta Tredici</td><td>27/10/2006</td><td>3427</td><td>1058</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Palermo</td><td>06/11/2006</td><td>68335</td><td>38683</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pervenuto da potere di **** Omissis ****, per la quota di 19/42 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, per la quota di 19/42 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con **** Omissis ****, e per la quota di 4/42 del diritto di proprietà, in regime di bene personale.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 26000/18947 in data 5 luglio 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Luzzio Mariano di Termini Imerese del 22 giugno 1994, numero di repertorio 39265, a favore di **** Omissis ****, per la quota di 19/21 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, contro **** Omissis ****, per la quota di 7/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, **** Omissis ****, per la quota di 2/21 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.34700/28005 in data 14 settembre 1981, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Termini Imerese, Den n.91-Vol.333, contro l'eredità di **** Omissis ****, deceduto addì 29 gennaio 1979, devoluta a favore del coniuge **** Omissis ****, e dei dei figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, avente ad oggetto l'immobile in parola.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 01/06/2012
  Reg. gen. 26141 - Reg. part. 2244
  Quota: 1/1
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00
  Rogante: notaio Angelo Piscitello
  Data: 30/05/2012
  N° repertorio: 23827
  N° raccolta: 8864
  Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a Cerda (PA) il 22.11.1968, cod. fisc. [redacted], è il debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 13/02/2025
  Reg. gen. 6779 - Reg. part. 5388

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

La FINN SPV s.rl. è rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. con sede a Milano, Via Bastioni di Porta Nuova n. 19.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade i zona omogenea di tipo "B" del vigente strumento urbanistico di Cerda ove sono possibili le ristrutturazioni, il restauro conservativo e le demolizioni con conseguenti ricostruzioni secondo le modalità previste dalla normativa locale e regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Nell'atto di compravendita del 27.10.2006 (in allegato n. 2), con riferimento all'art. 40 della legge 47/1985, viene dichiarato dai venditori che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 secondo la normativa urbanistica allora vigente e, comunque, antecedente al 1942, secondo la normativa urbanistica allora vigente. Inoltre che, successivamente, non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione e/o Autorizzazione Edilizia.

Ne discende che nell'anno 1981, presentazione della successione di **** Omissis ****, padre dei venditori, l'immobile non aveva subito alcuna modifica rispetto al 1° settembre 1967.

Preso atto che l'immobile fu realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967, l'esperto stimatore, ha fatto un accesso ai fascicoli depositati presso l'archivio del Comune di Cerda ed è venuto fuori che non esiste alcuna pratica edilizia inerente l'immobile in parola.
Consegue che è più che probabile che il fabbricato sia stato elevato in epoca molto remota ed in quanto tale può considerarsi legittimo dal punto di vista edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non vi sono vincoli e oneri condominiali atteso che trattasi di un fabbricato con un solo piano fuori terra ed interamente di proprietà della debitrice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125
  Cerda è un paese collinare sito a 60 km da Palermo, si distende su i territori madoniti degli ex feudi di "Calcusa" e "Fontanamurata". Si potrebbe pensare a due feudi distinti, mentre, in realtà, è uno solo. Nel primo censimento di Cerda, effettuato nel 1713, si indicavano 16 abitazioni e 82 abitanti. Il Comune di Cerda il 27.02.1842, con apposita deliberazione, dichiarò di vantare sull'ex feudo di Fontanarossa, posseduto dal Marchese della Cerda, e su quello di Tamburello e Ramusa, posseduti dal Marchese di San Giorgio, Don Giovanni Notarbartolo, gli usi di legnare per il fuoco, di cacciare, di dissetare gli animali nei bevai, e di far pascere e pernottare gli animali che si conducono ogni anno per il 16 Agosto al mercato di Cerda. In conclusione si può affermare che il comune di Cerda è di recente formazione. Il fabbricato in oggetto, composto da tre elevazioni fuori terra, inserito in una lunga "stecca" di edifici posti uno di seguito all'altro e dunque con un solo affaccio sulla strada, è sito in abitato, nelle immediate vicinanze della Piazza Rosato Merlina a pochi passi dalla chiesa principale (foto n. 1 in allegato fotografico) ed a poco più di 100 metri dalla Via Roma, dorsale principale della città.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 682, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.639,00
  I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.
  Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto.
  Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Per evitare facili giudizi preferisce adottare i prezzi indicati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate che nel Tribunale di Palermo, già da diversi anni, sono in largo uso. L'osservatorio, oltre a restituire le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.
  I prezzi si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia ha costruito anche un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

Sono stati siglati rapporti di partenariato con le seguenti strutture e organizzazioni:

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

Sono stati, infine, firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali: Nomisma; Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne; Tecnoborsa; Cresme; Istat; Università Bocconi; Banca d'Italia.

E' palese che la pubblicazione possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta attendibile ed applicabile al caso di specie.

La Via Giovanni Amendola, nel tratto in cui è situato il "nostro" edificio è caratterizzata da edilizia minuta, di poco pregio architettonico con edifici molto risalenti nel tempo e lasciati in stato di abbandono. Consegue una scarsa attenzione commerciale ed un basso indice di interesse.

La Banca delle quotazioni immobiliari, zona centrale, indica, per le abitazioni di tipo economico, un prezzo minimo di € 385/mq ed uno massimo di € 560/mq (consulta la tabella in allegato n. 1).

Il sottoscritto, valutate le condizioni del fabbricato, la posizione, la vetustà, la mancanza di sicurezza a motivo dei problemi legati alla scala interna, nonché alle scadenti finiture, sceglie il prezzo minimo di € 385/mq, ma ribassato del 15% per tenere conto di quanto rappresentato. Consegue che il valore unitario passa ad € 327/mq. La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 57, così come riportata nella visura catastale storica acclusa in allegato n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125	57,00 mq	327,00 €/mq	€ 18.639,00	100,00%	€ 18.639,00
				Valore di stima:	€ 18.639,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 18.639,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro, compilazione della certificazione APE	100,00	€
Cila tardiva per fusione di più unità immobiliari	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 15.607,05**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra
  Il magazzino è ubicato nell'estremo lembo Nord del centro abitato di Cerda, tra la Via M. Abbate ed una strada ancora da segnalare con cartello, ma riconosciuta come la Via Giacomo Matteotti nl sito "Google Earth", consulta le foto n. 9-12 in allegato n. 3.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1788, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.050,00
  Il criterio di stima seguito è quello già esposto per la valutazione del bene di cui al lotto n. 1. la banca dati dell'OMI, per la zona urbanistica in esame, centro urbano, pubblica due valori per i magazzini: € 260/mq quale minimo ed € 320/mq come massimo (consulta la tabella in allegato n. 3). L'esperto stimatore opta per il valore medio stante le scadenti finiture, ma la facile accessibilità e la notevole altezza interna che ne consentirebbe uno sfruttamento anche tramite soppalco senza alterazione del volume complessivo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra	45,00 mq	290,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.050,00
				Valore di stima:	€ 13.050,00

Valore di stima: € 13.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro, compilazione di un docfa per l'inserimento della planimetria catastale	600,00	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 11.145,00**

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.

Trabia, li 14/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1: Fabbricato sito a Cerda nella Via Giovanni Amendola n. 125. Stralci topografici con indicata la posizione del fabbricato; Stralcio del mappale urbano con segnato il fabbricato; Planimetria catastale dell'immobile, p.lla 682 sub 3; Visura storica catastale della p.lla 682 sub 3; Visura storica catastale della p.lla 682 sub 1; Estratto della banca dati dei prezzi – OMI; Copia dell'atto di compravendita del 22 Luglio 2009; Foto scattata nel 1939 dall'Istituto Geografico Militare con …..
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 2:Fabbricato sito a Cerda nella Via Abbate n. 1 (invero n. 16). Stralci topografici con indicata la posizione del magazzino; Stralcio del mappale urbano con segnato il fabbricato; Pianta dello stato di fatto; Visura storica catastale della p.lla 1788; Estratto della banca dati dei prezzi – OMI; Copia del titolo di proprietà.
- ✓ Altri allegati - Allegato N. 3: Fotografie del fabbricato di Via Amendola e di Via Abbate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125
  Cerda è un paese collinare sito a 60 km da Palermo, si distende su i territori madoniti degli ex feudi di "Calcusa" e "Fontanamurata". Si potrebbe pensare a due feudi distinti, mentre, in realtà, è uno solo. Nel primo censimento di Cerda, effettuato nel 1713, si indicavano 16 abitazioni e 82 abitanti. Il Comune di Cerda il 27.02.1842, con apposita deliberazione, dichiarò di vantare sull'ex feudo di Fontanarossa, posseduto dal Marchese della Cerda, e su quello di Tamburello e Ramusa, posseduti dal Marchese di San Giorgio, Don Giovanni Notarbartolo, gli usi di legnare per il fuoco, di cacciare, di dissetare gli animali nei bevai, e di far pascere e pernottare gli animali che si conducono ogni anno per il 16 Agosto al mercato di Cerda. In conclusione si può affermare che il comune di Cerda è di recente formazione. Il fabbricato in oggetto, composto da tre elevazioni fuori terra, inserito in una lunga "stecca" di edifici posti uno di seguito all'altro e dunque con un solo affaccio sulla strada, è sito in abitato, nelle immediate vicinanze della Piazza Rosato Merlina a pochi passi dalla chiesa principale (foto n. 1 in allegato fotografico) ed a poco più di 100 metri dalla Via Roma, dorsale principale della città.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 682, Sub. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ricade in zona omogenea di tipo "B" del vigente strumento urbanistico di Cerda ove sono possibili le ristrutturazioni, il restauro conservativo e le demolizioni con conseguenti ricostruzioni, secondo le modalità previste dalla normativa locale e da quella regionale.

Prezzo base d'asta: **€ 15.607,05**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra
  Il magazzino è ubicato nell'estremo lembo Nord del centro abitato di Cerda, tra la Via M. Abbate ed una strada ancora da segnalare con cartello, ma riconosciuta come la Via Giacomo Matteotti nl sito "Google Earth", consulta le foto n. 9-12 in allegato n. 3.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1788, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade i zona omogenea di tipo "B" del vigente strumento urbanistico di Cerda ove sono possibili le ristrutturazioni, il restauro conservativo e le demolizioni con conseguenti ricostruzioni secondo le modalità previste dalla normativa locale e regionale.

Prezzo base d'asta: **€ 11.145,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.607,05

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cerda (PA) - Via Giovanni Amendola n. 125		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 682, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	57,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ha una struttura portante fatta in conci di pietra, solai di piano e copertura, verosimilmente, lignei, infissi esterni in legno e malconci, intonaci al civile, scala definita con mattoni in cemento, impianti risalenti nel tempo e fuori norma, servizi igienici non adeguati ai regolamenti sanitari. L'edificio, in sostannza, versa in cattive condizioni generali (consulta le foto n. 2-8 in allegato fotografico).		
Descrizione:	Cerda è un paese collinare sito a 60 km da Palermo, si distende su i territori madoniti degli ex feudi di “Calcusa” e “Fontanamurata”. Si potrebbe pensare a due feudi distinti, mentre, in realtà, è uno solo. Nel primo censimento di Cerda, effettuato nel 1713, si indicavano 16 abitazioni e 82 abitanti. Il Comune di Cerda il 27.02.1842, con apposita deliberazione, dichiarò di vantare sull’ex feudo di Fontanarossa, posseduto dal Marchese della Cerda, e su quello di Tamburello e Ramusa, posseduti dal Marchese di San Giorgio, Don Giovanni Notarbartolo, gli usi di legnare per il fuoco, di cacciare, di dissetare gli animali nei bevai, e di far pascere e pernottare gli animali che si conducono ogni anno per il 16 Agosto al mercato di Cerda. In conclusione si può affermare che il comune di Cerda è di recente formazione. Il fabbricato in oggetto, composto da tre elevazioni fuori terra, inserito in una lunga "stecca" di edifici posti uno di seguito all'altro e dunque con un solo affaccio sulla strada, è sito in abitato, nelle immediate vicinanze della Piazza Rosato Merlina a pochi passi dalla chiesa principale (foto n. 1 in allegato fotografico) ed a poco più di 100 metri dalla Via Roma, dorsale principale della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.145,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Cerda (PA) - Via Michele Abbate n. 1, angolo Via Giacomo Matteotti, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1788, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	45,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si presenta allo stato grezzo sia esternamente che internamente. Le condizioni generali sono discrete anche se non vi si riscontrano finiture degne di nota (osserva le foto n. 10-19).		
Descrizione:	Il magazzino è ubicato nell'estremo lembo Nord del centro abitato di Cerda, tra la Via M. Abbate ed una strada ancora da segnalare con cartello, ma riconosciuta come la Via Giacomo Matteotti nl sito "Google Earth", consulta le foto n. 9-12 in allegato n. 3.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutata, sig.ra **** Omissis **** e del marito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERDA (PA) - VIA GIOVANNI AMENDOLA N. 125

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 01/06/2012
  Reg. gen. 26141 - Reg. part. 2244
  Quota: 1/1
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00
  Rogante: notaio Angelo Piscitello
  Data: 30/05/2012
  N° repertorio: 23827
  N° raccolta: 8864
  Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a Cerda (PA) il 22.11.1968, cod. fisc. [redacted], è il debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 13/02/2025
  Reg. gen. 6779 - Reg. part. 5388
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERDA (PA) - VIA MICHELE ABBATE N. 1, ANGOLO VIA GIACOMO MATTEOTTI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 01/06/2012
  Reg. gen. 26141 - Reg. part. 2244
  Quota: 1/1
  Importo: € 92.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 46.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rogante: notaio Angelo Piscitello
Data: 30/05/2012
N° repertorio: 23827
N° raccolta: 8864
Note: Il sig. **** Omissis ****, nato a Cerda (PA) il 22.11.1968, cod. fisc. [redacted], è il debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 13/02/2025
  Reg. gen. 6779 - Reg. part. 5388
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009