

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESSE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI
ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.
Arch. SIMONE ANTOCI

RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°64/2025 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Ottobre 2025



Simone Antoci
architetto

Arch. SIMONE ANTOCI

Via Basilicata n°5, 90019, Trabia (PA)

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail simone.antoci@gmail.com

PEC simone.antoci@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA	4
CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI	5
LOTTO 1	6
<i>Descrizione</i>	7
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	7
<i>Titolarità</i>	7
<i>Confini</i>	8
<i>Consistenza</i>	8
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	11
<i>Dati Catastali</i>	12
<i>Stato conservativo</i>	13
<i>Parti Comuni</i>	13
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	13
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	13
<i>Stato di occupazione</i>	16
<i>Provenienze Ventennali</i>	16
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	16
<i>Normativa urbanistica</i>	22
<i>Regolarità edilizia</i>	23
<i>Vincoli od oneri condominiali</i>	24
STIMA DEL LOTTO 1	25
LOTTO 2	28
<i>Descrizione</i>	29
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	29
<i>Titolarità</i>	29
<i>Confini</i>	30
<i>Consistenza</i>	31
<i>Cronistoria Dati Catastali</i>	33
<i>Dati Catastali</i>	34
<i>Stato conservativo</i>	35
<i>Parti Comuni</i>	36
<i>Servitù, censo, livello, usi civici</i>	36
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	36
<i>Stato di occupazione</i>	40

Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali	46
STIMA DEL LOTTO 2	48
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.	52
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 44.305,91	52
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.771,33	53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Con Provvedimento del 06/06/2025, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 - 90019 - Trabia (PA), email simone.antoci@gmail.com, PEC simone.antoci@archiworldpec.it, Tel. 347 1895537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 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 Nasca n°1;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Kennedy n°2.



Data la natura dei beni oggetto di pignoramento e considerata la posizione geografica degli stessi (entrambi siti a Cerda ma distanti comunque tra loro circa 1,5 km attraverso le infrastrutture stradali esistenti), lo scrivente ha provveduto, per una maggiore appetibilità sul mercato, alla formazione di due lotti distinti e separati:

– **Lotto n°1:**

- *Bene n°1* - Fabbricato civile in corso di costruzione (appartamento al grezzo), al catasto censito ed identificato al Fg. 9, P.IIa 259, Sub. 6 di categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione), sito a Cerda in Via Nasca n°1 distribuito interamente al piano primo;

– **Lotto n°2:**

- *Bene n°2* - Appartamento, al catasto censito ed identificato al Fg. 7, P.IIa 1045, Sub. 8 di categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) di 4°cl., consistenza 8 vani, superficie catastale 173 mq (165 mq escluse aree scoperte) e rendita di € 619,75 sito a Cerda in Via Kennedy n°2 distribuito interamente al piano secondo.





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Nasca n°1

DESCRIZIONE

Immobile in corso di costruzione ubicato a Cerda (PA) in Via Nasca n°1. Distante circa 500 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano primo di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 18/07/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

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 COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

L'immobile, nell'identificazione catastale attuale (Fig. 9, P.Illa 259, Sub. 6) è pervenuto al Sig. **** Omissis **** per la quota di 1/1, giusto Atto di Donazione Accettata del 11/09/2001 Rep. 20760 Notaio Dott. Mario Barabbino, trascritto il 20/09/2001 ai nn°36977/27143, da potere di **** Omissis **** e **** Omissis **** (proprietari ognuno della quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni).

Per completezza di informazione, lo scrivente riporta che dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Cerda, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 16/06/2025, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 06/05/2012, in data successiva all'atto di donazione sopra esplicitato.

Nessuna annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Trattasi comunque di bene personale in quanto pervenuto per donazione.

CONFINI

La particella in cui insiste l'immobile pignorato, censita al mappale 259, confina:

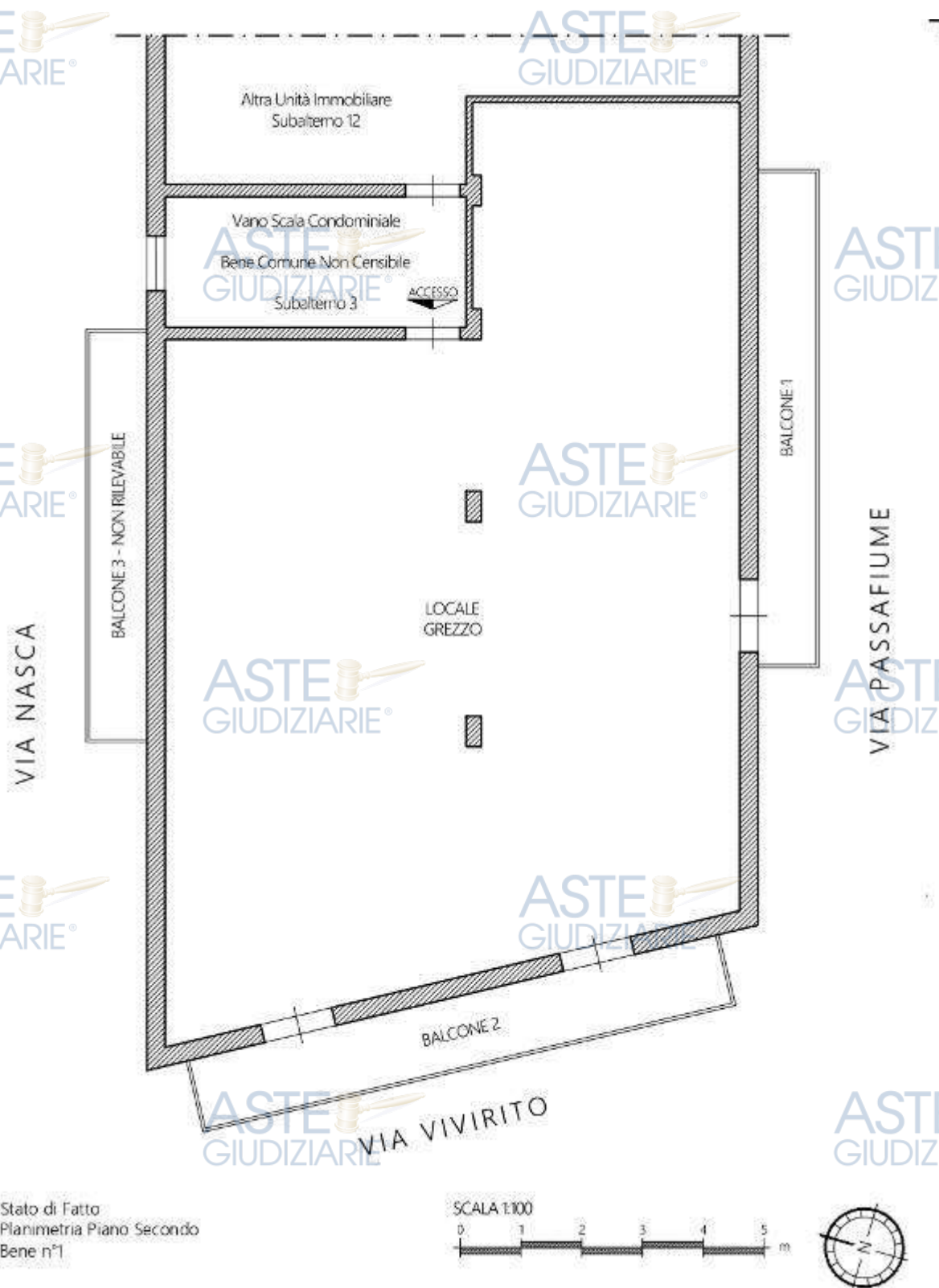
- a nord con le p.lle 258 e 254 (intestate al Comune di Cerda) del Fig. 7 che consistono nella strada pubblica Via Nasca;
- a est con la p.lla 3271 del Fig. MU (relitto stradale) che consiste in un tratto di strada senza toponomastica;
- a sud con le p.lle 256 e 260 (intestate al Comune di Cerda) del Fig. 7 che consistono nella strada pubblica Via Passafiume;
- a ovest con la strada pubblica Via Vivirito.

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 6), avente triplice affaccio, confina:

- allo stesso livello a est con i subalterni 3 (bene comune non censibile, vano scala) e 12 (magazzino);
- al piano superiore con i subalterni 7 (abitazione di tipo civile) e 8 (unità in corso di costruzione);
- al piano inferiore con il subalterno 16 (abitazione di tipo civile).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale grezzo	116,20 mq	128,20 mq	1	128,20 mq	3,35 m	Primo
Balconi	24,30 mq	24,30 mq	0,3	7,30 mq	3,35 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				135,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,50 mq		



Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R.

"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione). La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in villa fabbricati residenziali e promisqui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici dei vani scala va calcolata una sola volta nella sua proiezione a terra;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 135,50 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1993 al 18/12/2009	Fino al 11/09/2001: – **** Omissis **** – **** Omissis **** Dal 11/09/2001: – **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 6 Categoria F3
Dal 18/12/2009 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 6 Categoria F3
Dal 14/03/2011 al 16/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 6 Categoria F3

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 02/03/1993 (antecedente al ventennio preso in esame) corrisponde alla data della COSTITUZIONE (pratica n.32973.1/1993);
- la data del 18/12/2009 corrisponde alla data della VARIAZIONE (Pratica n.PA0658716) - VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.45310.1/2009);
- la data del 14/03/2011 corrisponde alla data della VARIAZIONE TOPONOMASTICA (Pratica n.PA0148928) - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.29203.1/2011);
- la data del 16/06/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	259	6		F3						

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio - Comune di Cerda
Estratta da Google Earth anno 2025
Servizio fornito da STIMATRIX formaps

SCALA 1:1000



CORRISPONDENZA CATASTALE

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

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.

Si rappresenta in questa sede che l'immobile al catasto è privo di planimetria associata, in quanto accatastato con categoria F/3 in corso di costruzione. Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, privo di impianti, intonaci (sia interni che esterni) e rifiniture. Inoltre, l'apertura sul prospetto nord risultava chiusa con un paramento murario il che rendeva non accessibile il balcone con affaccio su Via Nasca. L'immobile appare ovviamente in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tuttavia tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il bene oggetto di analisi (Bene n°1, P.Illa 259 - Sub. 6) non ha parti comuni con altri beni ma gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 3 - Androne e Scala (bene non censibile comune anche ai subalterni 7, 8, 10, 11, 12 e 16).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in un contesto condominiale ubicato a Cerda (PA) in Via Nasca, in pieno centro cittadino, l'immobile pignorato consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione in contesto condominiale non costituito.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

L'intero complesso edilizio è composto da un unico corpo di fabbrica di 4 elevazioni fuori terra, realizzato su un lotto di terreno compreso tra le Vie Passafiume, Nasca e Vivirito, parzialmente interrato nelle prime due elevazioni e così composto:

- al primo piano seminterrato insistono due autorimesse con corte di pertinenza (accesso da Via Vivirito e dalla scala condominiale);
- al piano terra insiste un'abitazione di tipo civile (con accesso anche da Via Passafiume);
- al piano primo insistono, oltre all'immobile oggetto di analisi, anche un magazzino e un'abitazione civile (con accessi dalla scala condominiale e da Via Passafiume);

al piano secondo insistono un'abitazione di tipo civile e un immobile in corso di costruzione.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato intelaiate sia nei piani orizzontali che verticali. I solai sono in c.a. del tipo misto in laterocemento. I muri perimetrali sono stati realizzati con laterizi forati di spessore pari a 30 cm e la copertura è in c.a. a due falde inclinate. I prospetti del fabbricato sono tutti allo stato grezzo.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Al bene oggetto di analisi si accede da Via Nasca attraverso il vano scala condominiale e appare al momento del sopralluogo come un unico grande vano, scandito dalla presenza di due pilastri e privo di tramezzi, rifiniture e finiture interne ed esterne, pavimenti, impianti e quant'altro per rendere l'immobile agibile e abitabile per la destinazione prevista. Durante il sopralluogo lo scrivente riscontrava tuttavia la presenza una lavatrice, una pila-lavapanni e un piccolo boiler elettrico. Il soggetto esecutato presente rappresentava che gli elettrodomestici riscontrati sono alimentati da impianti provvisori allacciati all'utenza dell'altro immobile presente allo stesso livello.

Sono infine presenti due infissi in alluminio, un infisso in legno e la porta d'accesso in legno.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

Prospetto Via Vivirito



Prospetto Via Via Passafiume



Prospetto Via Nasca



IMG 7_Interno vano grezzo



IMG 8_Interno vano grezzo



IMG 9_Interno vano grezzo



IMG 10_Interno vano grezzo



IMG 12_Interno vano grezzo



IMG 14_Balcone su Via Passafiume



IMG 15_Balcone su Via Vivirito



CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni strutturali e pessime condizioni manutentive. L'immobile, così come descritto, non risulta ad oggi agibile né abitabile per la destinazione d'uso per le quali è stato realizzato.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è di proprietà per 1/1 del Sig. **** Omissis ****. Considerato lo stato grezzo dell'immobile, il proprietario ha concesso verbalmente l'uso dello stesso a suo fratello che lo utilizza come magazzino, lavanderia e locale di deposito, occupandolo con oggetti di sua esclusiva proprietà. Durante le attività di sopralluogo, il soggetto esecutato presente ha comunque garantito che in caso di assegnazione, l'immobile sarà facilmente sgomberato.

Il soggetto esecutato presente alle attività di sopralluogo ha comunicato verbalmente che non risultano attivi i contratti di luce ed acqua nonché contratti di locazione o altri titoli di occupazione.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2001	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Mario Barabbino	11/09/2001	20760	10838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	20/09/2001	36977	27143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	21/09/2001	793	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritto a Palermo il 28/02/2002

Reg. gen. 7937 - Reg. part. 840

Importo: € 103.290,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.645,00

Spese: € 28.104,00

Interessi: € 23.541,00

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici

Data: 26/02/2002

N° repertorio: 145

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 17/05/2019 nn°20607/2504 (Restrizione di beni, aventi oggetto i Sub. 10 e 14);
- Iscrizione del 11/02/2022 nn°6508/614.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 03/05/2004

Reg. gen. 20428 - Reg. part. 5014

Importo: € 38.175,40

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.087,70

Rogante: **** Omissis ****

Data: 14/04/2004

N° repertorio: 154289/2003

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 17/05/2019 nn°20608/2505 (Restrizione di beni, aventi oggetto i Sub. 10 e 14);
- Annotazione del 19/02/2024 nn°8224/873 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 20/06/2005

Reg. gen. 33225 - Reg. part. 10661

Importo: € 22.304,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.152,00

Data: 30/05/2005

N° repertorio: 1554/2005

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 17/05/2019 nn°20609/2506 (Restrizione di beni, aventi oggetto i Sub. 10 e 14).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 06/10/2005

Reg. gen. 53515 - Reg. part. 16603

Importo: € 9.265,16

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.632,58

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 17/05/2019 nn°20610/2507 (Restrizione di beni, aventi oggetto i Sub. 10 e 14);
- Annotazione del 12/06/2020 nn°22651/5309 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Palermo il 01/03/2011

Reg. gen. 10250 - Reg. part. 1649

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 31.664,69

Rogante: Tribunale Termini Imerese

Data: 09/12/2009

N° repertorio: 301/2010

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri 53 immobili.

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 17/05/2019 nn°20611/2508 (Restrizione di beni, non aventi oggetto il bene oggetto di analisi).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Palermo il 11/02/2022

Reg. gen. 6508 - Reg. part. 614

Importo: € 103.290,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.645,00

Rogante: Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici

Data: 26/02/2002

N° repertorio: 145

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6).

La presente iscrizione fa riferimento alla Iscrizione del 28/02/2002 nn°7937/840 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

TRASCRIZIONI

Atto tra Vivi - Donazione accettata

Trascritto a Palermo il 20/09/2001

Reg. gen. 36977 - Reg. part. 27143

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Atto amministrativo - Concessione edilizia

Trascritto a Palermo il 12/06/2003

Reg. gen. 24741 - Reg. part. 17947

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri beni (Sub. 2, 3, 5, 7, 8, 12, 13, 14 e 15) e intestata ai precedenti proprietari.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Palermo il 13/05/2013

Reg. gen. 22917 - Reg. part. 17820

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre ad altri due beni (Sub. 10 e 14).

Alla presente trascrizione sono correlati i seguenti documenti:

– Annotazione del 17/05/2019 nn°20612/2509 (Restrizione di beni, aventi oggetto i Sub. 10 e 14).

La Cancelleria di questo Spett.le Tribunale comunicava verbalmente che tale trascrizione ha dato adito alla procedura esecutiva R.G.Es. 79/2013, dichiarata estinta, relativamente al solo Lotto 1 (composto dal bene oggetto di analisi) con provvedimento del 19/05/2022.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 15/04/2025

Reg. gen. 18575 - Reg. part. 14383

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), oltre all'altro bene oggetto della medesima procedura.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20608 - Reg. part. 2505

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), ma su altri due beni (Sub. 10 e 14).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 03/05/2004 nn°20428/5014 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20607 - Reg. part. 2504

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), ma su altri due beni (Sub. 10 e 14).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 28/02/2002 nn°7937/840 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Restrizione di beni

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20611 - Reg. part. 2508

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 01/03/2011 nn°10250/1649 (Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Restrizione di beni

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20610 - Reg. part. 2507

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), ma su altri due beni (Sub. 10 e 14).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/10/2005 nn°53515/16603 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Restrizione di beni

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20609 - Reg. part. 2506

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), ma su altri due beni (Sub. 10 e 14).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 20/06/2005 nn°33225/10661 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Cancellazione totale

Iscritto a Palermo il 12/06/2020

Reg. gen. 22651 - Reg. part. 5309

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 06/10/2005 nn°53515/16603 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.



Cancellazione totale

Iscritto a Palermo il 19/02/2024

Reg. gen. 8224 - Reg. part. 873

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 03/05/2004 nn°20428/5014 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A TRASCRIZIONI

Restrizione di beni

Trascritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20612 - Reg. part. 2509

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 6), ma su altri due beni (Sub. 10 e 14).

La presente annotazione fa riferimento alla Trascrizione del 13/05/2013 nn°22917/17820 (Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziali civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Non si segnalano oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n°13919 del 06/10/2025 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda certifica che il bene oggetto di analisi (Bene n°1 - Fg.9, P.la 259, Sub. 6), visto lo strumento urbanistico vigente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) B°, normata dall'art. 59 del regolamento edilizio in vigore.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'UTC di Cerda è emerso che l'interno fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia del 31/08/1968 (diversa distribuzione interna del piano terra, primo, secondo e terzo) e in assenza di titolo per l'ampliamento dei piani citati.

In data 30/09/1986 veniva presentata dagli aventi diritto domanda di sanatoria per regolarizzare gli abusi edilizi commessi. Gli uffici preposti del Comune di Cerda rilasciava in data 19/05/2003 la Concessione Edilizia in Sanatoria n°11/2003 e in data 11/09/2003 l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità Prot. n°10712 relativa però al solo piano terra e primo piano (con indicato chiaramente il subalterno oggetto di pignoramento localizzato al secondo piano).

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento, da cui si desume che gli elaborati grafico/tecnici e i documenti relativamente alla Concessione in Sanatoria n°11/2003, rappresentano la situazione assentita al comune relativa all'immobile pignorato.

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.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e i documenti reperiti presso l'U.T.C. di Cerda, lo scrivente non ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione tecnica comunale.

L'unica difformità non rilevante riscontrata è la chiusura del vano porta-finestra e della finestra su Via Nasca in cui insiste un piccolo balcone. Tali chiusure sono state probabilmente effettuate per motivi di sicurezza stante l'assenza della ringhiera anticaduta nel suddetto balcone.

Si rappresenta in questa sede che l'immobile si presentava durante le operazioni di sopralluogo allo stato grezzo, così come riportato negli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria che tuttavia rappresentavano anche lo stato futuro del bene oggetto di procedura.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile è inserito in un contesto condominiale non costituito.

Durante l'esecuzione del sopralluogo, il soggetto esecutato presente comunicava verbalmente che le spese di gestione del condominio vengono suddivise forfettariamente tra tutti i proprietari delle altre unità immobiliari presenti in funzione delle parti che vengono mantenute e curate.



– **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Nasca n°1**

Immobile in corso di costruzione ubicato a Cerda (PA) in Via Nasca n°1. Distante circa 500 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano primo di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 6, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 52.124,60

CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato per determinare il prezzo base per la vendita all'asta. Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione *"il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo (in funzione del tipo di immobile e delle dinamiche di mercato) su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano ben informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, misure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- 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 compatto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

LIMITI E ASSUNZIONI

Nel rispetto del Codice di Condotta riportato negli IVS, i limiti e le assunzioni della presente stima sono:

- la stima dell'immobile ha come finalità la vendita dello stesso;
- l'immobile oggetto di stima si considera libero da ogni occupazione;
- la destinazione d'uso dell'immobile è terreno agricolo;
- l'analisi effettuata sul mercato immobiliare locale è rappresentativa della situazione del mercato al momento della redazione della valutazione. Ciò nonostante non si esclude l'esistenza di eventuali

ulteriori segmenti di domanda/offerta tali da comportare l'adozione di parametri diversi da quelli scelti e adottati dallo scrivente come riferimento.

ANALISI DI MERCATO

Si rimanda all'Allegato G - Stima del Lotto 1 per il dettaglio dell'analisi del segmento di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare due metodi di stima avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili:

- il metodo di stima analitico orientato al mercato (Market Approach) denominato MCA – Market Comparison Approach (per stimare l'immobile come se fosse finito e non grezzo);
- il metodo di stima analitico del costo di costruzione (per determinare i costi dallo stato grezzo al finito).

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, tenuto conto delle caratteristiche socio-economiche del territorio e del contesto urbano in cui è ubicato, nonché le caratteristiche, le peculiarità e lo stato di fatto dell'immobile pignorato lo scrivente, applicando la metodologia estimativa e i procedimenti di stima meglio esplicitati nell'Allegato G - Stima del Lotto 1, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo assegnare un **Valore di Mercato pari a € 52.124,60** e corrispondente ad un **prezzo unitario di circa €/mq 385,00**.

Si rimanda all'Allegato G - Stima del Lotto 1 per il dettaglio del procedimento di stima adottato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Valore unitario	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile sito a Cerda (PA) - Via Nasca n°1	135,50 mq	€ 52.124,60	385,00 €/mq	100,00%	€ 52.124,60
Valore di stima:					€ 52.124,60

Valore di stima: € 52.124,60

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore di mercato e il relativo valore per l'unità di superficie (€/mq), lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%

Valore finale di stima: € 44.305,91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Kennedy n°2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Cerda (PA) in Via Kennedy n°2. Distante circa 800 m dal Municipio, in area di espansione del centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in un appartamento adibito a civile abitazione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano secondo di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

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.

Come da modulo di verifica depositato in data 18/07/2025, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

Tale controllo è stato effettuato dopo aver acquisito dagli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, elenco immobili e planimetria catastale) e ipocatastale (elenco sintetico delle formalità e le relative note) dell'immobile pignorato.

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 COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

L'immobile, nell'identificazione catastale attuale (Fig. 7, P.Ila 1045, Sub. 8) è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis **** per la quota di 1/1, giusto Atto di Donazione Accettata del 30/03/1993 Rep. 53 Notaio Dott. Angelo Piscitello, trascritto il 27/04/1993 ai nn°16129/12245, da potere di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Per completezza di informazione, lo scrivente riporta che dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Cerda, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 16/06/2025, la Sig.ra **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 06/05/2012, in data successiva all'atto di donazione sopra esplicitato.

Nessuna annotazione è riportata nel suddetto atto da cui si deduce che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Trattasi comunque di bene personale in quanto pervenuto per donazione.

CONFINI

La particella in cui insiste l'immobile pignorato, censita al mappale P.Ila 1045, confina:

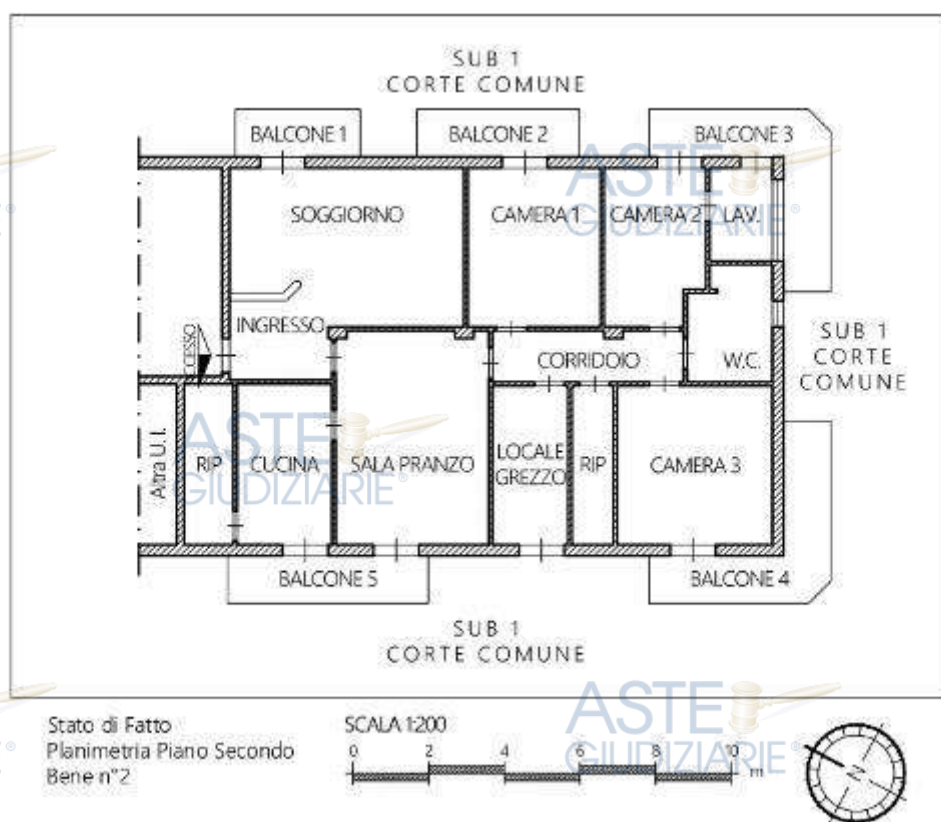
- a nord con la p.Ila 636 (catasto terreni – seminativo);
- a est con le p.Ile 21 (catasto terreni – ficodindieto), 900 (catasto terreni – ficodindieto), 919 (catasto terreni – seminativo);
- a sud con la p.Ila 922 (catasto fabbricati – edifici pubblici);
- a ovest con le p.Ile 923 (catasto terreni – seminativo), 903 (catasto terreni – ficodindieto), 906 (catasto terreni – ficodindieto) e con la strada pubblica Via Kennedy.

L'unità immobiliare pignorata (Subalterno 8), avente triplice affaccio, confina:

- allo stesso livello a nord con i subalterni 5 (bene comune non censibile, vano scala) e 9 (abitazione di tipo civile);
- al piano inferiore con il subalterno 6 (abitazione di tipo civile).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	5,90 mq	6,40 mq	1	6,40 mq	2,90 m	Secondo
Soggiorno	24,00 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	2,90 m	Secondo
Sala da pranzo	23,20 mq	24,90 mq	1	24,90 mq	2,90 m	Secondo
Cucina	11,10 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,90 m	Secondo
Ripostiglio 1	5,60 mq	6,70 mq	1	6,70 mq	2,90 m	Secondo
Corridoio	7,00 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,90 m	Secondo
Camera 1	15,10 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	2,90 m	Secondo
Camera 2	11,20 mq	12,10 mq	1	12,10 mq	2,90 m	Secondo
Camera 3	17,60 mq	20,20 mq	1	20,20 mq	2,90 m	Secondo
Ripostiglio 2	4,70 mq	5,50 mq	1	5,50 mq	2,90 m	Secondo
Locale grezzo	8,80 mq	9,60 mq	1	9,60 mq	2,90 m	Secondo
Bagno	6,50 mq	7,90 mq	1	7,90 mq	2,90 m	Secondo
Lavanderia	4,30 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	2,90 m	Secondo
Balconi - Fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	Secondo
Balconi - Eccedenza	9,40 mq	9,40 mq	0,1	0,90 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				169,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,70 mq		



Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"* colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel *"Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard"* per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

La superficie netta calpestabile è stata calcolata considerando solo e soltanto la superficie netta interna del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali, dei tramezzi e dei pilastri.

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/1 - Abitazioni in villa fabbricati residenziali e promisqui) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;
- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

- Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie commerciale;
- Le superfici dei vani scala va calcolata una sola volta nella sua proiezione a terra;
- La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Il calcolo della consistenza è stato determinato dall'analisi dello Stato di Fatto, desunto da un rilievo metrico effettuato durante l'operazione di sopralluogo e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 169,70 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1992 al 09/11/2015	Fino al 30/03/1993: – **** Omissis **** Dal 30/03/1993: – **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1045, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 619,75 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 16/06/2025	– **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1045, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 619,75 Piano Secondo

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare inoltre che:

- la data del 18/11/1992 (antecedente al ventennio preso in esame) corrisponde alla data della COSTITUZIONE (n.40823/1992);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data della VARIAZIONE D'UFFICIO (Inserimento in visura dei dati di superficie);
- la data del 16/06/2025 corrisponde alla data in cui è stata effettuata la visura storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1045	8		A2	4	8 vani	173 mq	619,75 €	Secondo	

SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica
Porzione di territorio - Comune di Cerda
Estratta da Google Earth anno 2025
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:1000



CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, dal confronto tra la planimetria del bene oggetto di pignoramento e le risultanze catastali lo scrivente Esperto ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in catasto.



Stralcio di Planimetria Catastale
Comune di Cerda
N.C.E.U. - Fg. 7, P.lla 1045, Sub. 8
Data presentazione 18/11/1992

SCALA 1:200



DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO

		Chiusura vano porta
		Diversa distribuzione spazi interni

Tali discrasie consistono:

- nella chiusura del vano porta tra il soggiorno e la sala da pranzo;
- la presenza di un tramezzo nel bagno che racchiude il box doccia.

Come esplicitato nel paragrafo dedicato (rif. Regularità Edilizia) tali difformità non sono assentite al Comune. Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione al Comune delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria con la contestuale errata rappresentazione grafica, per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente Esperto ritiene congruo stimare in € 500,00 gli oneri totali per la regolarizzazione catastale di quanto in precedenza esplicitato. Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato A - Documentazione catastale e Allegato B - Elaborati Grafici).

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.

Tuttavia, lo scrivente riscontrava durante le attività di sopralluogo alcune particolarità da segnalare:

- il vano con accesso dal corridoio, confinante con la sala da pranzo e il ripostiglio n°2 appariva nello stato grezzo, privo di intonaci e rifiniture;
- il soggiorno e le camere da letto presentavano evidenti macchie di umidità nell'estradosso del solaio di copertura (soffitto) localizzate e non diffuse dovute probabilmente a condensa proveniente dall'interno. Non si esclude tuttavia la possibilità di infiltrazioni dalla copertura che al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare.

Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle risultanze catastali emerge che il bene oggetto di analisi (Bene n°2, P.III 1045 - Sub. 8) non ha parti comuni con altri beni ma gode dei seguenti beni comuni non censibili:

- Subalterno 1 - Corte esterna (bene non censibile comune anche ai subalterni 2, 3, 6, 7 e 9);
- Subalterno 4 - Ingresso (bene non censibile comune anche ai subalterni 2, 3, 6, 7 e 9);
- Subalterno 5 - Vano scala (bene non censibile anche ai subalterni 6, 7 e 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal rilevamento dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo, dall'analisi delle formalità che gravano sul bene e dall'atto di provenienza non è stata rilevata l'esistenza di diritti reali sul bene pignorato quali servitù (attive e passive), censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI

Sito in un contesto condominiale ubicato a Cerda (PA) in Via Kennedy, in area di espansione del centro cittadino, l'immobile pignorato consiste in un appartamento adibito a civile abitazione in contesto condominiale non costituito.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE E STRUTTURALI

L'intero complesso edilizio è composto da un unico corpo di fabbrica di 3 elevazioni fuori terra, realizzato su un lotto di terreno con accesso da Via Kennedy e così composto:

- al piano terra insistono un immobile adibito a box e uno adibito a laboratorio artigianale, oltre alla corte comune esterna;
- al piano primo insistono due abitazioni civili (con accesso dal vano scala comune);
- al piano secondo insistono, oltre all'immobile oggetto di analisi, un'altra abitazione di tipo civile.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Al bene oggetto di analisi si accede da Via Kennedy attraverso la corte comune e il vano scala condominiale (privo di ascensore). Al secondo piano del fabbricato insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Sotto il punto di vista puramente compositivo, l'unità immobiliare è caratterizzata dalla tradizionale e rigida separazione tra zona giorno e zona notte. Con accesso diretto dal vano scala, attraverso un piccolo ingresso

aperto si raggiunge la zona giorno composta dal soggiorno, dalla camera da pranzo e dalla cucina, dotata di ripostiglio. Dalla sala da pranzo un corridoio conduce alla zona notte, composta da tre camere (di cui una dotata di lavanderia), un bagno (dotato di tutti i pezzi sanitari) e un ripostiglio cieco. Si rappresenta che è presente un ulteriore bagno, lasciato allo stato grezzo (parzialmente intonacato ma privo di pavimentazione) e utilizzato come ripostiglio. Completano l'immobile 5 balconi su tre affacci, con accesso dal soggiorno (balcone 1), dalla prima camera da letto (balcone 2), dalla seconda camera da letto e dalla lavanderia (balcone 3), dalla terza camera da letto (balcone 4) e dalla cucina (balcone 5).

Tutti gli ambienti, a meno dei ripostigli, risultano aeroilluminati dall'esterno e dotati di infissi in vetro e alluminio anodizzato con serrande a cassettoni. Tutto l'appartamento (a meno del vano precedentemente descritto) risultano finiti e rifiniti con pavimenti, battiscopa e piastrelle (nel bagno e nella cucina) verosimilmente originari del periodo di costruzione e con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con colori tenui e apprezzabili.

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO

Prospetto Ovest



Prospetto Ovest



Prospetto Sud



Prospetto Sud-Est



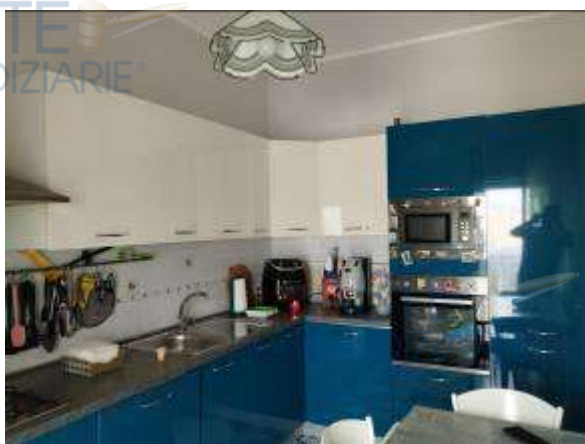
IMG 6_Ingresso



IMG 8_Soggiorno



IMG 12_Cucina



IMG 13_Ripostiglio



IMG 15_Sala da pranzo



IMG 19_Corridoio



IMG 21_Camera 1



IMG 24_Vano grezzo



IMG 27_Camera 3



IMG 30_Camera 2



IMG 31_Lavanderia



IMG 33_Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico e idrico (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia (probabilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti) mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas e caldaia. L'acqua in adduzione avviene direttamente da acquedotto comunale e gode dell'ausilio di una riserva idrica dotata di autoclave. L'acqua calda sanitaria è prodotta da due boiler, uno a servizio del bagno e della lavanderia e l'altro a servizio della cucina. Lo scarico delle acque reflue avviene direttamente in fognatura comunale. I fuochi della cucina sono alimentati da bombola, posizionata nel ripostiglio adiacente. L'immobile è dotato di un solo condizionatore posizionato nella camera da pranzo. Privo di allarme, videocitofono e impianto citofonico non funzionante e da mantenere.

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in buone condizioni strutturali e manutentive, a meno dell'ambiente non rifinito e lasciato parzialmente grezzo.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato H - Rilievo Fotografico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà per 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****. La proprietaria lo utilizza con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà.

Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1993	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Angelo Piscitello	30/03/1993	53	29
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/04/1993	16129	12245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Termini Imerese	15/04/1993	419	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI– **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Palermo il 18/04/1994

Reg. gen. 14753 - Reg. part. 2134

Importo: € 180.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000.000,00

Percentuale interessi: 5,875 %

Rogante: Notaio Dott. Angelo Piscitello

Data: 12/04/1994

N° repertorio: 705

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 10/07/1996 nn°24800/2825 (Quietanza e conferma);
- Comunicazione del 31/05/20113 n°2363 (Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 18/05/2011), cancellazione totale eseguita il 20/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73**

Iscritto a Palermo il 23/03/2006

Reg. gen. 18479 - Reg. part. 7067

Importo: € 3.326,18

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.663,09

Data: 24/02/2006

N° repertorio: 44448/2005

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

- Annotazione del 03/10/2014 nn°39991/5204 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Iscritto a Palermo il 05/01/2009

Reg. gen. 425 - Reg. part. 92

Importo: € 2.225,02

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.112,51

Rogante: **** Omissis ****

Data: 19/06/2008

N° repertorio: 140890/2008

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8).

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

– Annotazione del 14/07/2015 nn°27797/3409 (Cancellazione totale).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Palermo il 01/03/2011

Reg. gen. 10250 - Reg. part. 1649

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 31.664,69

Rogante: Tribunale Termini Imerese

Data: 09/12/2009

N° repertorio: 301/2010

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8), oltre ad altri 53 immobili.

Alla presente iscrizione sono correlate i seguenti documenti:

– Annotazione del 17/05/2019 nn°20611/2508 (Restrizione di beni, non aventi oggetto il bene oggetto di analisi).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi - Donazione accettata

Trascritto a Palermo il 27/04/1993

Reg. gen. 16129 - Reg. part. 12245

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8) oltre altro bene estraneo alla presente procedura esecutiva.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Palermo il 15/04/2025

Reg. gen. 18575 - Reg. part. 14383

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Formalità che grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8), oltre all'altro bene oggetto della medesima procedura.

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI

– **Quietanza e conferma**

Iscritto a Palermo il 10/07/1996

Reg. gen. 24800 - Reg. part. 2825

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 18/04/1994 nn°14753/2134 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Cancellazione totale**

Iscritto a Palermo il 03/10/2014

Reg. gen. 39991 - Reg. part. 5204

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 23/03/2006 nn°18479/7067 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Cancellazione totale**

Iscritto a Palermo il 14/07/2015

Reg. gen. 27797 - Reg. part. 3409

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 05/01/2009 nn°425/92 (Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

– **Restrizione di beni**

Iscritto a Palermo il 17/05/2019

Reg. gen. 20611 - Reg. part. 2508

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità che non grava sul bene oggetto di analisi (Sub. 8).

La presente annotazione fa riferimento alla Iscrizione del 01/03/2011 nn°10250/1649 (Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo).

Si rimanda al Fascicolo degli Allegati – Allegato C – Documentazione della Conservatoria per il contenuto completo della Sezione D - Ulteriori informazioni della formalità in analisi.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che all'Iscrizione del 18/04/1994 nn°14753/2134 sono correlati anche i seguenti documenti, non riportati nel precedente elenco:

- Comunicazione del 31/05/2011 n°2363 (Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 18/05/2011), cancellazione totale eseguita il 20/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né provvedimenti di sequestro penale. Per le servitù attive o passive si rimanda all'apposito paragrafo.

Si segnalano i seguenti oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:
 - Costo per la redazione della C.I.L.A. tardiva € 1.000,00;
 - Sanzione per la C.I.L.A. tardiva € 1.000,00;
 - Costo per la redazione dell'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) € 300,00;
 - Costo per la redazione e presentazione della S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità) € 1.000,00;
- Oneri di regolarizzazione catastale al fine di regolarizzare le difformità catastali e stimate dallo scrivente in € 500,00, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistico prot. n°13919 del 06/10/2025 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda certifica che il bene oggetto di analisi (Bene n°2 - Fg.7, P.III 1045, Sub. 8), visto lo strumento urbanistico vigente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) C1, normata dall'art. 60 del regolamento edilizio in vigore.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione recepita dall'UTC di Cerda è emerso che l'interno fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato giusta Concessione Edilizia del 14/05/1985, richiesta dall'avente diritto con istanza del 05/09/1981 Prot. n°4560 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione di due elevazioni fuori terra oltre seminterrato.

Tuttavia gli uffici preposti del Comune di Cerda non sono stati in grado di fornire allo scrivente gli elaborati grafici e relazionali relative alla predetta concessione rilasciata e di conseguenza non è stato possibile effettuare nessun confronto tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato originario di progetto.

Dall'analisi dello stato dei luoghi effettuato durante le operazioni di sopralluogo appare verosimile ritenere che l'unità immobiliare pignorata non ha subito modifiche e/o variazioni rispetto alla sua originaria consistenza, né sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (presentata nel 1992).

In assenza delle planimetrie di progetto per il rilascio della sopra indicata Concessione Edilizia, visto il deposito della planimetria catastale nel 1992, visto lo stato dei luoghi stesso e lo stato delle finiture, delle rifiniture, dei materiali utilizzati e delle caratteristiche costruttive dell'immobile pignorato, lo scrivente CTU ritiene verosimile che l'unità immobiliare pignorata non ha subito modifiche e/o variazioni rispetto alla sua originaria consistenza. Appare a questo punto corretto poter supporre che la planimetria catastale fosse conforme con la planimetria di progetto presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento, da cui si desume, alla luce della precedente supposizione, che verosimilmente lo stato dei luoghi corrisponde allo stato assentito al Comune.

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.

Dopo aver condotto un accurato rilievo metrico strumentale e fotografico durante le operazioni di sopralluogo ed aver redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di analisi, per quanto fin qui esposto lo scrivente ha riscontrato discrasie tra lo Stato di Fatto e la Condizione Assentita in Comune.

Tali discrasie consistono:

- nella chiusura del vano porta tra il soggiorno e la sala da pranzo;
- la presenza di un tramezzo nel bagno che racchiude il box doccia.

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile prevede la presentazione agli uffici preposti del Comune di Cerda di:

- la C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura della porta tra il soggiorno e la sala da pranzo;
- la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Si rappresenta che con la C.I.L.A. tardiva è possibile procedere anche con il completamento del bagno rimasto allo stato grezzo, come descritto nel paragrafo dedicato "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Come comunicato verbalmente dal soggetto esecutato presente durante le attività di sopralluogo, l'immobile in analisi non è provvisto di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa nel portale predisposto dalla Regione Sicilia può essere quantificato in € 300,00. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

Occorre inoltre specificare che, prima di redigere l'A.P.E., è necessario regolarizzare gli immobili al Comune e al Catasto onde evitare incongruenze, in quanto qualunque variazione sia fisica che identificativa effettuata dopo aver redatto l'A.P.E, comporterebbe ai fini della vendita in fase notarile l'obbligo di redigerne una nuova.

ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private.

Tali costi possono essere così esplicitati:

- C.I.L.A. tardiva: € 1.000,00;
- Sanzione per C.I.L.A. tardiva = € 1.000,00 (da versare al Comune di Cerda);
- Modello Do.C.Fa. da trasmettere agli uffici preposti del catasto (aggiornamento catastale): € 500,00 (tale voce sarà computata nel paragrafo specifico;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00
- S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità): € 1.000,00.

Utilizzando specifiche indagini di mercato e l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private, lo scrivente stima il costo degli interventi sopra elencati, da detrarre dal valore di stima del bene, in € 3.300,00 (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).

Questi importi potranno tuttavia subire variazioni in funzione della parcella del professionista incaricato dall'aggiudicatario e da eventuali diritti di segreteria e marche da bollo necessarie per completare l'iter di regolarizzazione.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato B - Elaborati Grafici e Allegato D - Ufficio Tecnico).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile é inserito in un contesto condominiale non costituito.

Durante l'esecuzione del sopralluogo, il soggetto esecutato presente comunicava verbalmente che le spese di gestione del condominio vengono suddivise forfettariamente tra tutti i proprietari delle altre unità immobiliari presenti in funzione delle parti che vengono mantenute e curate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



– **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Kennedy n°2**

Appartamento ubicato a Cerda (PA) in Via Kennedy n°2. Distante circa 800 m dal Municipio, in area di espansione del centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in un appartamento adibito a civile abitazione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano secondo di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 88.907,45

CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato per determinare il prezzo base per la vendita all'asta. Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione *"il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale definizione assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo (in funzione del tipo di immobile e delle dinamiche di mercato) su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano ben informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, misure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- 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 compatto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

LIMITI E ASSUNZIONI

Nel rispetto del Codice di Condotta riportato negli IVS, i limiti e le assunzioni della presente stima sono:

- la stima dell'immobile ha come finalità la vendita dello stesso;
- l'immobile oggetto di stima si considera libero da ogni occupazione;
- la destinazione d'uso dell'immobile è terreno agricolo;
- l'analisi effettuata sul mercato immobiliare locale è rappresentativa della situazione del mercato al momento della redazione della valutazione. Ciò nonostante non si esclude l'esistenza di eventuali

ulteriori segmenti di domanda/offerta tali da comportare l'adozione di parametri diversi da quelli scelti e adottati dallo scrivente come riferimento.

ANALISI DI MERCATO

Si rimanda all'Allegato G - Stima del Lotto 2 per il dettaglio dell'analisi del segmento di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico analitico orientato al mercato (Market Approach) denominato MCA - Market Comparison Approach, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, tenuto conto delle caratteristiche socio-economiche del territorio e del contesto urbano in cui è ubicato, nonché le caratteristiche, le peculiarità e lo stato di fatto dell'immobile pignorato lo scrivente, applicando la metodologia estimativa e i procedimenti di stima meglio esplicitati nell'Allegato G - Stima del Lotto 2, lo scrivente ritiene che possa essere ritenuto congruo assegnare un **Valore di Mercato pari a € 88.907,45** e corrispondente ad un **prezzo unitario di circa €/mq 525,00**.

Si rimanda all'Allegato G - Stima del Lotto 2 per il dettaglio del procedimento di stima adottato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Valore unitario	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento sito a Cerde (PA) - Via Kennedy n°2	169,70 mq	€ 88.907,45	525,00 €/mq	100,00%	€ 88.907,45
Valore di stima:					€ 88.907,45

Valore di stima: € 88.907,45

DEPREZZAMENTI

Per quanto in precedenza argomentato e relazionato, ai sensi dell'art.568 c.p.c., dopo aver determinato la superficie commerciale, il valore per l'unità di superficie (€/mq) e il valore complessivo, lo scrivente Esperto espone analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile sia sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale sia sotto il profilo manutentivo dello stato di fatto, dello stato di conservazione in precedenza esplicitato e l'assenza di garanzia per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato (tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione C.I.L.A. tardiva	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Sanzione C.I.L.A. tardiva	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale - Spese tecniche variazione catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione e trasmissione A.P.E.	300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese tecniche redazione e trasmissione S.C.A.	1000,00	€

Valore finale di stima: € 71.771,33

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 13/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antoci Simone

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

– Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cerda (PA) - Via Nasca n°1

Immobile in corso di costruzione ubicato a Cerda (PA) in Via Nasca n°1. Distante circa 500 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano primo di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 6, Categoria F3

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistico prot. n°13919 del 06/10/2025 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda certifica che il bene oggetto di analisi (Bene n°1 - Fg.9, P.IIIa 259, Sub. 6), visto lo strumento urbanistico vigente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) B°, normata dall'art. 59 del regolamento edilizio in vigore. Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli.

Prezzo base d'asta: € 44.305,91

LOTTO 2

– Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Kennedy n°2

Appartamento ubicato a Cerda (PA) in Via Kennedy n°2. Distante circa 800 m dal Municipio, in area di espansione del centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in un appartamento adibito a civile abitazione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano secondo di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 8, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistico prot. n°13919 del 06/10/2025 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda certifica che il bene oggetto di analisi (Bene n°2 - Fg.7, P.IIIa 1045, Sub. 8), visto lo strumento urbanistico vigente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) C1, normata dall'art. 60 del regolamento edilizio in vigore. Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per l'elenco delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli.

Prezzo base d'asta: € 71.771,33

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.305,91

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cerda (PA) - Via Nasca n°1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	135,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava allo stato grezzo, privo di impianti, intonaci (sia interni che esterni) e rifiniture. Inoltre, l'apertura sul prospetto nord risultava chiusa con un paramento murario il che rendeva non accessibile il balcone con affaccio su Via Nasca. L'immobile appare ovviamente in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione tuttavia tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.		
Descrizione:	Immobile in corso di costruzione ubicato a Cerda (PA) in Via Nasca n°1. Distante circa 500 m dal Municipio, in pieno centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerda e consiste in una unità immobiliare in corso di costruzione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano primo di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerde (PA) - Via Kennedy n°2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	169,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria. Tuttavia, lo scrivente riscontrava durante le attività di sopralluogo alcune particolarità da segnalare: - il vano con accesso dal corridoio, confinante con la sala da pranzo e il ripostiglio n°2 appariva nello stato grezzo, privo diintonaci e rifiniture; - il soggiorno e le camere da letto presentavano evidenti macchie di umidità nell'estradosso del solaio di copertura (soffitto) localizzate e non diffuse dovute probabilmente a condensa proveniente dall'interno. Non si esclude tuttavia la possibilità di infiltrazioni dalla copertura che al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare. Lo scrivente terrà conto di tali situazioni al momento della stima.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Cerde (PA) in Via Kennedy n°2. Distante circa 800 m dal Municipio, in area di espansione del centro cittadino, l'immobile si trova ai margini del tessuto urbano di Cerde e consiste in un appartamento adibito a civile abitazione in contesto condominiale non costituito. Insiste al piano secondo di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e commerciale in area dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è di proprietà per 1/1 della Sig.ra **** Omissis ****. La proprietaria lo utilizza con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.		

