

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24

Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.....	36
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.883,18</b> .....	36
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 20.525,50</b> .....	36



All'udienza del 30/03/2024, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con studio in \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERDA (PA) - VIA NASCA N. 1, VIA PASSAFIUME N. 17., PIANO 1**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca dove è posto l'ingresso principale, la via Passafiume dove è posto il secondo ingresso e la via Vivirito.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo con due ingressi indipendenti.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo.

L'accesso all'immobile avviene sia dalla via Nasca, tramite l'ingresso dal civico n. 1, sia dalla via Passafiume dal civico n. 17.

È costituito da un appartamento, composto da due ingressi che confluiscono in un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una ampia cucina- soggiorno abitabile, un salotto, due ripostigli e uno studio. E' dotato di un balcone, prospiciente la via Vivirito accessibile sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto UNO", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 16.

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

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CERDA (PA) - VIA VIVIRITO S.N.C., PIANO T**

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente su piccola corte di pertinenza non recintata prospiciente la via Vivirito, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca, la via Passafiume e la via Vivirito.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati.

L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra con ingresso indipendente.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Vivirito, tramite un piccolo scivolo d'ingresso e un grande portone in ferro di colore rosso.

È costituito da un unico vano, delimitato dal magazzino adiacente tramite una leggera parete in legno, è utilizzato per il deposito di beni di vario genere e tipo, la parte posteriore è stata attrezzata con scaffali in acciaio. E' presente un soppalco accessibile con una scala telescopica in ferro a due rampe.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto DUE", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15.

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

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1

### **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, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per essa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 24/05/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 17/05/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 20/05/2024. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Donazione in favore dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cerda (PA).

Gli eseguiti Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 08/08/1984 e hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I legittimi proprietari di tale immobile sono i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale dei beni, per averlo ricevuto con Atto di Donazione accettato del 19/04/2000, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 18.667, racc. n. 9.967, trascritto a Palermo in data 28/04/2000 ai nn. 15578/11559, da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; seppure con Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne trasferivano i diritti in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in seguito con Atto di Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, veniva risolto, tra le parti, ad ogni effetto di legge.

## CONFINI

---

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.9 del Comune di Cerda (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato alla part.IIIa n. 259, sub. n. 16.

Tale cespite confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con via Nasca, dove è posto l'ingresso principale al civico n. 1; a Est con piazzetta Passafiume; a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, con via Passafiume, dove è posto un secondo ingresso al civico n. 17; a Ovest con la via Vivirito.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,75 mq	130,30 mq	1	130,30 mq	3,40 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,40 m	1
Magazzino	47,00 mq	47,00 mq	0,40	18,80 mq	3,40 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma UNI 10750.

Le superfici utili non residenziali, di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Magazzino collegato ai vani principali, assimilabile a cantina, con coefficiente pari a 0,40.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 151,35.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/2006 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani "Fusione e cambio dest d'uso da magazzino Rendita € 406,71 Piano T
Dal 14/03/2011 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani "Variazione di toponomastica" Rendita € 406,71 Piano T
Dal 02/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 16

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani "Cambio di proprietà" Rendita € 406,71 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani "Inserimento di superficie" Superficie catastale 188 mq Rendita € 406,71 Piano T

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

Non c'è corrispondenza esatta fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

Si segnala inoltre che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/1 di nuda proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; tali diritti di proprietà corrispondono all'Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, ma con Annotazione a Trascrizione nn. 14998/1561 del 29/03/2022 derivante da Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, si intende tra le parti risolto ad ogni effetto di legge.

Si segnala quindi che è necessario allineare le quote e i diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo e renderli coerenti con quelli dei titoli in possesso.

Si evidenzia che dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, in data 24/03/2006, pratica n. PA0087866, è stata effettuata una variazione catastale di "fusione di due unità immobiliari da magazzino ad abitazione", tale operazione ha soppresso gli originari subalterni, ovvero sub. 2 (C/2 - magazzino) e sub. 4 (A/2 - abitazione), e costituito l'attuale sub. 16, interamente destinato ad abitazione di tipo civile (A/2).

Vista la prescrizione speciale contenuta nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2003 del 19/05/2003 che subordina il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità al ripristino della destinazione d'uso a magazzino, del locale destinato a cucina-pranzo del piano primo, in quanto a contatto con terrapieno, è necessario ripristinare lo stato originario ed effettuare una variazione catastale di "divisione e cambio di destinazione d'uso".

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	259	16		A2	2	7,5 vani	188 mq	406,71 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 02/07/2024, presso il Comune di Cerda (PA), in via Nasca, n. 1 - via Passafiume n. 17, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 188,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato delle difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico le suddette difformità riscontrate sono relative allo spostamento di un vano porta nel locale letto e allo spostamento con diversa dimensione di alcune aperture prospicienti su via Passafiume dei locali soggiorno-cucina, studio e ripostiglio; si evidenzia inoltre che il vano dispensa è stato adibito a vano studio, così come il vano w.c. è adibito a ripostiglio, il vano cucina a vano soggiorno ed è stato realizzato un arco in cartongesso di separazione tra lo spazio cucina-pranzo e soggiorno.

Si evidenzia che dall'analisi dei dati catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo, in data 24/03/2006, pratica n. PA0087866, è stata effettuata una variazione catastale di "fusione di due unità immobiliari da magazzino ad abitazione", tale operazione ha soppresso gli originari subalterni, ovvero sub. 2 (C/2 - magazzino) e sub. 4 (A/2 - abitazione), e costituito l'attuale sub. 16, interamente destinato ad abitazione di tipo civile (A/2). Vista la prescrizione speciale contenuta nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2003 del 19/05/2003 che subordina il rilascio del certificato di Abitabilità/Agibilità al ripristino della destinazione d'uso a magazzino, del locale destinato a cucina-pranzo del piano primo, in quanto a contatto con terrapieno, è necessario ripristinare lo stato originario ed effettuare una variazione catastale di "divisione e cambio di destinazione d'uso".

Si segnala inoltre che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/1 di nuda proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei

beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; tali diritti di proprietà corrispondono all'Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, ma con Annotazione a Trascrizione nn. 14998/1561 del 29/03/2022 derivante da Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, si intende tra le parti risolto ad ogni effetto di legge. E' necessario quindi allineare le quote e i diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo e renderli coerenti con quelli dei titoli in possesso.

#### REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili, ai sensi dell'art.6-bis "Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - C.I.L.A." del D.P.R. n.380/2001,(Attività di edilizia libera, art.3 della L.R. n.16/2016), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - , il modello di variazione (Doc.Fa), per la divisione con cambio di destinazione d'uso e l'aggiornamento della distribuzione interna della planimetria correlata al bene e quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

### STATO CONSERVATIVO

---

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti, ad eccezione dello strato di finitura dei prospetti esterni ancora allo stato grezzo.

### PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare la facciata, la struttura, la copertura etc., ma possiede due ingressi indipendenti.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, non ricade su suolo

demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si attesta, altresì, che risultano pendenti altre procedure espropriative.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca dove è posto l'ingresso principale, la via Passafiume dove è posto il secondo ingresso e la via Vivirito.

Trattasi di un edificio realizzato in difformità alla Licenza Edilizia del 31/08/1968 e successivamente sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 19/05/2003, Prat. n. 993-994-996-995/86, tendente a regolarizzare gli abusi edilizi commessi, consistenti nella realizzazione della diversa distribuzione interna del P.T., P.1°, P.2° e P.3° (rispetto alla via Vivirito) e del loro ampliamento.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cemento; la copertura del tipo latero-cemento è a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 16.

L'appresamento idrico avviene mediante allaccio alla rete dell'acquedotto comunale, l'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica del servizio energetico nazionale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale.

L'accesso all'immobile avviene sia dalla via Nasca, tramite l'ingresso dal civico n. 1, sia dalla via Passafiume dal civico n. 17, oltre che da una porta-finestra che immette direttamente nella zona cucina-soggiorno.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento, composto da due ingressi che confluiscono in un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, completo di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, un salotto, due ripostigli e uno studio e una grande cucina - soggiorno abitabile, della quale dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso in magazzino. E' dotato di un grande balcone, prospiciente la via Vivirito accessibile sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,40. La superficie residenziale netta è uguale a mq 110,75, quella della cucina

- soggiorno (magazzino) di mq 47,00, quella non residenziale, ovvero del balcone mq 9,00, la superficie lorda è pari a 130,30 mq.

Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente dall'esterno, tale condizione e la dimensione delle aperture permettono un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo ed è rifinito in tutte le sue parti.

L'intero immobile è uniformemente rifinito con pavimentazione del tipo piastrelle in ceramica e marmo, anche i rivestimenti parietali della cucina e del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico. Le superfici parietali, non rivestite, e dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, colore ottone all'interno e colore marrone all'esterno, con vetri singoli e persiane sempre in alluminio.

Le porte d'ingresso sono anch'esse del tipo in alluminio con inserti in vetro, quelle interne sono in legno del tipo tamburato tutte di colore scuro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti, realizzati sottotraccia: elettrico, idrico - sanitario, raffrescamento a fan coil, telefonico, televisivo, citofonico.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Cerda (PA), appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/07/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal loro nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2000 al 02/08/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	19/04/2000	18.667	9.967
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	28/04/2000	15578	11559
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 02/08/2013 al 16/03/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	02/08/2013	69.934	18.770
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/08/2013	39773	30236
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 16/03/2022 al 30/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Risoluzione di Contratto</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
**** Omissis ****	16/03/2022			4718	3478
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Palermo					
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	18/03/2022			9079	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I legittimi proprietari di tale immobile sono i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale dei beni, per averlo ricevuto con Atto di Donazione accettato del 19/04/2000, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 18.667, racc. n. 9.967, trascritto a Palermo in data 28/04/2000 ai nn. 15578/11559, da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; seppure con Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne trasferivano i diritti in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in seguito con Atto di Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, veniva risolto, tra le parti, ad ogni effetto di legge.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 03/05/2006  
Reg. gen. 27553 - Reg. part. 10378  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 3150

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 03/09/2012  
Reg. gen. 38534 - Reg. part. 30755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 04/12/2023  
Reg. gen. 59074 - Reg. part. 45829  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 20/05/2024  
Reg. gen. 24385 - Reg. part. 19582  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda (PA), approvato con Decreto Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n° 84/74 del 10/05/1974 di cui alla Delibera Consiliare n° 61 del 05/09/1978.

Sono classificate "B" le parti del territorio interamente o parzialmente edificate dichiarate zone in frana.

In tali zone sono consentite tutte le destinazioni esistenti.

Per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

In tali zone sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione vincolati all'approvazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile competente secondo le norme:

- 1) Tipi edilizi in relazione alla tipologia preesistente nella zona.
- 2) Densità edilizia fondiaria massima 5,00 mc/mq.
- 3) Distanze: a) minima dal confine m. 10,00 fra pareti finestrate; b) minima dal confine, ove esista distacco, non inferiore a m. 5,00 dalla parete finestrata.
- 4) L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione Edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta.
- 5) Il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare.
- 6) Il numero massimo dei piani deve essere definito in rapporto all'altezza.
- 7) Il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti.
- 8) La lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilito in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
- 9) La lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
- 10) Non sono ammesse le costruzioni accessorie.
- 11) Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali.
- 12) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 23/07/2024, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami dal Settore Tecnico - Edilizia Privata, del Comune di Cerda (PA), del 23/09/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, identificato quale appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cerda (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia del 31/08/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 19/05/2003, Prat. n. 993-994-996-995/86, intestata ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente a regolarizzare gli abusi edilizi commessi, consistenti nella realizzazione - in difformità alla Licenza Edilizia del 31/08/1968 - della diversa distribuzione interna del P.T., P.1°, P.2° e P.3° (rispetto alla via Vivirito) ed in assenza di licenza edilizia dell'ampliamento dei succitati piani.

**IMPIANTI:** Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico- sanitario, raffrescamento, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

#### DIFFORMITÀ RISCOSTRATE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, a destinazione d'uso residenziale, sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, identificato quale appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.la n. 259, sub. n. 16, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2003 del 19/05/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle lievi difformità, ovvero spostamento di un vano porta nel locale letto, variazione delle destinazioni d'uso di alcuni vani, in particolare il vano cucina è stato adibito a studio, così come il vano w.c. è adibito a ripostiglio, e realizzazione di un arco in cartongesso di separazione tra lo spazio cucina-pranzo e soggiorno.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda il locale soggiorno-cucina, non può essere adibito a tale uso in quanto secondo prescrizione dettata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2003 del 19/05/2003, tale vano deve essere destinato a magazzino, poiché a contatto con terrapieno.

#### REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per interventi già realizzati, C.I.L.A. tardiva, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 3 della L.R. 16/2016).

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero che non riguardano parti strutturali, aumento di volume e/o superfici utili, è necessario istruire una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'art.6-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dal D.Lgs. n. 222/2016, completa di tutti i pareri degli Enti preposti.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai segmenti dispositivi di legge contenuti nel D.P.R. n. n. 380/2001:

-Il comma 5 dell'art. 6-bis, riguardante le sanzioni, recita: <<La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria, in quanto i lavori sono stati già realizzati, in circa € 1.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di

unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto possiede due ingressi indipendenti.

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T

### 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, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per essa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 24/05/2024, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 17/05/2024, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato.

L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 20/05/2024.

Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto.

La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all' Atto di Donazione in favore dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti.

In relazione al controllo preliminare, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato né il Certificato di Stato Civile degli Esecutati, né il Certificato di Residenza, pertanto il sottoscritto Esperto ha provveduto all'acquisizione degli stessi presso il Comune di Cerda (PA).

Gli esecutati Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 08/08/1984 e hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I legittimi proprietari di tale immobile sono i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale dei beni, per averlo ricevuto con Atto di Donazione accettato del 19/04/2000, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 18.667, racc. n. 9.967, trascritto a Palermo in data 28/04/2000 ai nn. 15578/11559, da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; seppure con Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne trasferivano i diritti in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in seguito con Atto di Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, veniva risolto, tra le parti, ad ogni effetto di legge.

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.9 del Comune di Cerda (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, destinato a magazzino, è identificato alla part.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15.

Tale cespite confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con altro magazzino facente parte dello stesso fabbricato identificato al sub. n. 10 graffato con il sub. n.14; a Est con terrapieno; a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, con via Passafiume; a Ovest con la via Vivirito, dove è posto l'ingresso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,25 mq	25,50 mq	1	25,50 mq	2,55 m	T
Soppalco praticabile	21,25 mq	21,25 mq	0,80	17,00 mq	2,40 m	T
Magazzino	31,30 mq	34,50 mq	1	34,50 mq	5,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della consistenza, del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, si è utilizzato il concetto di superficie commerciale. Questa è stata calcolata come la sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tamponamenti calcolati al 100% per quelli ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino a 50 cm di profondità, e al 50% per quelli condivisi con altre unità immobiliari, così come previsto dalla Norma

UNI 10750.

Le superfici utili accessorie, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, sono state calcolate ai fini della determinazione della superficie commerciale, così come previsto dalla Norma UNI 10750, sulla base dei seguenti coefficienti correttivi:

- Soppalco praticabile, con finiture analoghe a quelle principali, di altezza uguale o superiore a 2,40 ml, con coefficiente pari a 0,80.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 77,00.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/2000 al 19/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48,00 "Divisione e diversa distr. degli spazi inte Rendita € 79,33 Piano T Graffato 15
Dal 19/04/2000 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48,00 "Cambio di proprietà" Rendita € 79,33 Piano T Graffato 15
Dal 02/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48,00 "Cambio di proprietà" Rendita € 79,33 Piano T Graffato 15
Dal 09/11/2015 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 259, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48,00 "Inserimento di superficie" Superficie catastale 48 mq Rendita € 79,33 Piano T Graffato 15

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'Atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene.

Non c'è corrispondenza esatta fra gli intestatari della visura catastale e i titolari del cespite pignorato.

Si segnala che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/1 di nuda proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di

comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; tali diritti di proprietà corrispondono all'Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, ma con Annotazione a Trascrizione nn. 14998/1561 del 29/03/2022 derivante da Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, si intende tra le parti risolto ad ogni effetto di legge.

Si segnala quindi che è necessario allineare le quote e i diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo e renderli coerenti con quelli dei titoli in possesso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	259	11		C6	6	48,00	48,00 mq	79,33 €	T	15

### Corrispondenza catastale

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

CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE:

Dall'analisi dell'Atto di Pignoramento non si riscontrano difformità formali dei dati di identificazione catastale.

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 02/07/2024, presso il Comune di Cerda (PA), in via Vivirito, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, adibito a magazzino, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15, categoria C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48,00 mq, superficie catastale 48,00 mq, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato una lieve difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo, ovvero la situazione attuale non era perfettamente corrispondente con i titoli abilitativi.

Nello specifico la difformità è relativa alla chiusura di un vano porta che immetteva alla scala condominiale e alla realizzazione di un soppalco di mq 21,25 e altezza ml 2,40.

Si segnala inoltre che gli intestatari dell'immobile in oggetto risultano essere:- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/1 di nuda proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di

comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di abitazione in regime di comunione legale dei beni; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto della quota di 1/2 di uso in regime di comunione legale dei beni; tali diritti di proprietà corrispondono all'Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, ma con Annotazione a Trascrizione nn. 14998/1561 del 29/03/2022 derivante da Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, si intende tra le parti risoluto ad ogni effetto di legge. Si segnala quindi che è necessario allineare le quote e i diritti degli intestatari, al fine di aggiornare i dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, della provincia di Palermo e renderli coerenti con quelli dei titoli in possesso.

#### REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Considerato che le opere realizzate in difformità all'ultimo titolo abilitativo sono regolarizzabili, con il procedimento stabilito dall' art. 22, "Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A.", del D.P.R. n.380/2001,(art.10 della L.R. n.16/2016), come meglio descritto nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, il sottoscritto c.t.u., alla fine dell'iter urbanistico, ritiene sia necessario provvedere a variare e aggiornare i dati presenti nei registri presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, sezione Territorio - Catasto Fabbricati - il modello di variazione (Doc.Fa), per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, quindi sostenere oneri e competenze che ammonterebbero a circa € 1.000,00, comprendenti spese vive e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

#### STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, l'immobile è privo di finiture è ancora allo stato grezzo.

#### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare la facciata, la struttura, la copertura etc., ma possiede un ingresso indipendente.

Si precisa che anche la scala condominiale è una parte comune, ad oggi non più accessibile dal locale in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, non ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

Sull'immobile non gravano vincoli storico artistici e di prelazione dello Stato ai sensi della D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Si attesta, altresì, che risultano pendenti altre procedure espropriative.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente su piccola corte di pertinenza prospiciente la via Vivirito, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca, la via Passafiume e la via Vivirito.

Trattasi di un edificio realizzato in difformità alla Licenza Edilizia del 31/08/1968 e successivamente sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 19/05/2003, Prat. n. 993-994-996-995/86, tendente a regolarizzare gli abusi edilizi commessi, consistenti nella realizzazione della diversa distribuzione interna del P.T., P.1°, P.2° e P.3° (rispetto alla via Vivirito) e del loro ampliamento.

L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura del tipo latero-cemento è a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.la n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15.

L'energia elettrica è fornita mediante allaccio alla rete pubblica del servizio energetico nazionale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Vivirito, tramite un piccolo scivolo d'ingresso, quale corte di pertinenza, e un grande portone in ferro di colore rosso a tutta altezza, suddiviso in quattro campate richiudibili su stesse.

L'immobile in oggetto è costituito da un grande vano adibito a magazzino, delimitato da quello adiacente tramite una leggera parete in legno, è utilizzato per il deposito di beni di vario genere e tipo, la parte posteriore è stata attrezzata con scaffali in acciaio. E' presente inoltre un soppalco accessibile con una scala telescopica in

ferro a due rampe.

E' dotato solo dell'apertura d'ingresso.

La superficie netta è uguale a mq 52,55, di cui mq 31,30 ad una altezza interna utile pari a ml 5,00 e mq 21,25 ad una altezza interna utile pari a ml 2,55, la superficie lorda è pari a 60,00 mq, la superficie del soppalco è di mq 21,25 e altezza di ml 2,40.

Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, è ancora allo stato grezzo, privo di finiture, la pavimentazione è in battuto di cemento e le superfici parietali come anche i soffitti non sono rivestite, sono ancora a vista gli elementi strutturali, ovvero i conci di tufo e le pignatte.

L'immobile è dotato solo dell'impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/07/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal loro nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/2000 al 02/08/2013	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	19/04/2000	18.667	9.967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	28/04/2000	15578	11559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2013 al	**** Omissis ****	Atto di Donazione			

16/03/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	02/08/2013	69.934	18.770
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/08/2013	39773	30236
		<b>Registrazione</b>			
Dal 16/03/2022 al 30/09/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Risoluzione di Contratto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	16/03/2022	4718	3478
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Palermo	18/03/2022	9079	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I legittimi proprietari di tale immobile sono i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale dei beni, per averlo ricevuto con Atto di Donazione accettato del 19/04/2000, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 18.667, racc. n. 9.967, trascritto a Palermo in data 28/04/2000 ai nn. 15578/11559, da potere dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; seppure con Atto di Donazione accettato del 02/08/2013 a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Termini Imerese, rep. n. 69.934, racc. n. 18.770, trascritto in Palermo il 27/08/2013 ai nn. 39773/30236, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ne trasferivano i diritti in favore del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in seguito con Atto di Risoluzione di Contratto del 16/03/2022, a rogito del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Cerda, rep. n. 4718, racc. n. 3478, l'Atto di Donazione precedentemente menzionato, veniva risolto, tra le parti, ad ogni effetto di legge.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 30/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Palermo il 03/05/2006  
Reg. gen. 27553 - Reg. part. 10378  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 75.000,00  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 3150

#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 03/09/2012  
Reg. gen. 38534 - Reg. part. 30755  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 04/12/2023  
Reg. gen. 59074 - Reg. part. 45829  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Palermo il 20/05/2024  
Reg. gen. 24385 - Reg. part. 19582  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, categoria C/6, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda (PA), approvato con Decreto Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n° 84/74 del 10/05/1974 di cui alla Delibera Consiliare n° 61 del 05/09/1978.

Sono classificate "B" le parti del territorio interamente o parzialmente edificate dichiarate zone in frana.

In tali zone sono consentite tutte le destinazioni esistenti.

Per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

In tali zone sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione vincolati all'approvazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile competente secondo le norme:

- 1) Tipi edilizi in relazione alla tipologia preesistente nella zona.
- 2) Densità edilizia fondiaria massima 5,00 mc/mq.
- 3) Distanze: a) minima dal confine m. 10,00 fra pareti finestrate; b) minima dal confine, ove esista distacco, non inferiore a m. 5,00 dalla parete finestrata.
- 4) L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione Edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta.
- 5) Il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare.
- 6) Il numero massimo dei piani deve essere definito in rapporto all'altezza.
- 7) Il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti.
- 8) La lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilito in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
- 9) La lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
- 10) Non sono ammesse le costruzioni accessorie.
- 11) Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali.
- 12) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Con Istanza a mezzo PEC del 23/07/2024, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami dal Settore Tecnico - Edilizia Privata, del Comune di Cerda (PA), del 23/09/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cerda (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia del 31/08/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 19/05/2003, Prat. n. 993-994-996-995/86, intestata ai sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tendente a regolarizzare gli abusi edilizi commessi, consistenti nella realizzazione - in difformità alla Licenza Edilizia del 31/08/1968 - della diversa distribuzione interna del P.T., P.1°, P.2° e P.3° (rispetto alla via Vivirito) ed in assenza di licenza edilizia dell'ampliamento dei succitati piani.

IMPIANTI: Relativamente agli impianti tecnologici è stata riscontrata solo la presenza dell'impianto elettrico.

DIFFORMITÀ RISCOstrate:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, in particolare, dall'analisi dallo stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, ovvero dell'ultimo titolo abilitativo, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11/2003 del 19/05/2003 e dalla documentazione di corredo, trasmessi in allegato alla presente, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, sono state riscontrate delle difformità, ovvero la realizzazione di un soppalco di mq 21,25 e altezza ml 2,40.

#### REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo della Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001 (nella Regione Sicilia, art. 10 della L.R. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardante la realizzazione di un soppalco è necessario istruire una pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività, ai sensi dell'art. 22, del D.P.R. n. 380/2001, completa di tutti i pareri preventivi, che al comma 1 recita:

<<Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: (comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b)>>.

Considerato che si tratta di opere già realizzate per determinare la sanzione e i versamenti si fa riferimento al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001: <<La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.>>

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 1.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 3.000,00 per spese e competenze tecniche.

Tutti gli oneri, i costi e i versamenti sono stati considerati nella determinazione del valore di mercato del cespite oggetto della presente.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, fa parte di un fabbricato costituito di fatto in condominio che è definito dalla normativa "minimo", ossia con un numero di unità immobiliari uguali o inferiore a otto, per tali motivi non è necessario né la nomina di un amministratore pro-tempore, né la redazione di un regolamento condominiale sull'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare in oggetto possiede un ingresso indipendente.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di rendere immediatamente alienabili i beni oggetto del presente procedimento esecutivo si è deciso di suddividere i beni oggetto di esecuzione in DUE lotti.

I beni posti in vendita, tutti siti nel centro abitato del Comune di Cerda (PA), costituiscono delle unità immobiliari indipendenti che hanno la capacità di produrre reddito in maniera autonoma.

I due lotti, con diverse destinazioni d'uso sono costituiti da un appartamento e da un immobile adibito a magazzino, facenti parte dello stesso edificio, ognuno con ingresso indipendente.

Per i motivi sopra esposti sono stati formati i seguenti lotti:

Il LOTTO UNO è costituito dal:

- Bene n°1, immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Cerda (PA), al foglio n.9, particella n.259, sub.n.16, categoria A/2, classe 2, Abitazioni di tipo civile, consistenza 7,5 vani, con superficie catastale di 188,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 406,71; immobile destinato ad appartamento, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 151,35 mq, in ottimo stato di manutenzione.

Il LOTTO DUE è costituito dal:

- Bene n°2, immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Cerda (PA), al foglio n.9, particella n.259, sub.n.11-15, categoria C/6, classe 6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 48,00 mq, con superficie catastale di 48,00 mq, piano terra, rendita catastale pari a € 79,33; immobile destinato a magazzino, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 77,00 mq, in discreto stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati 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 storico sia noto e recente.

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 gli immobili in oggetto, considerata la tipologia, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Cerda (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

Al fine di poter stabilire l'andamento del mercato immobiliare, sono stati principalmente presi in considerazione due siti di agenzie immobiliari e precisamente la Immobiliare.it e BorsinoImmobiliare.it, che danno contezza, sulla base delle trattative effettuate, dell'andamento dei prezzi di mercato negli ultimi anni.

Il sito Immobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Cerda (PA). Sul suddetto sito, vengono evidenziati dei grafici e delle tabelle che mostrano l'andamento nel tempo dei prezzi unitari di richiesta di immobili a destinazione residenziale all'interno del territorio del comune di Cerda (PA), sia in vendita che in affitto.

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Agosto 2024 sono stati richiesti in media € 683,00/mq, contro i € 593,00/mq registrati il mese di Settembre

2023 (con un aumento del 15,18 % in 12 mesi). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cerda (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di € 683,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 532,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Cerda (PA), si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali nelle zone centrali del centro urbano, area su cui ricadono i lotti della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni in stabili di fascia media registra un valore minimo di € 388,00/mq, un valore massimo di € 597,00/mq, e un prezzo medio di € 493,00/mq; il prezzo unitario medio di vendita per i box auto registra un valore minimo di € 295,00/mq, un valore massimo di € 485,00/mq, e un prezzo medio di € 390,00/mq.

Sulla base delle caratteristiche dei lotti in oggetto il sottoscritto Esperto ha delineato i seguenti segmenti di mercato con le seguenti proprietà:

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente, con estensione compresa tra i 100 mq e i 150 mq, ottimo stato di conservazione, zone centrali del centro urbano del Comune di Cerda (PA).
2. Magazzino, a una elevazione fuori terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente, con estensione compresa tra i 50 mq e gli 80 mq, discreto stato di conservazione, zone centrali del centro urbano del Comune di Cerda (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessità di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati

adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona Centrale/CENTRO URBANO, registra, nel Comune di Cerda (PA):

- per gli immobili del tipo Abitazioni civili, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 425,00 ad un massimo di €/mq 630,00;

- per gli immobili del tipo Box, con destinazione d'uso magazzino, un valore di mercato riferito all'anno 2023, SECONDO semestre, variabile da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 510,00.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1  
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca dove è posto l'ingresso principale, la via Passafiume dove è posto il secondo ingresso e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo con due ingressi indipendenti. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene sia dalla via Nasca, tramite l'ingresso dal civico n. 1, sia dalla via Passafiume dal civico n. 17. È costituito da un appartamento, composto da due ingressi che confluiscono in un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una ampia cucina- soggiorno abitabile, un salotto, due ripostigli e uno studio. E'dotato di un balcone, prospiciente la via Vivirito accessibile sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto UNO", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 16.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 16, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 80.215,50

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zona centrale del centro urbano del Comune di Cerda (PA), dal periodo di costruzione (1968), dalla consistenza, circa 150,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 530,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al massimo dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del

mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Cerda (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1	151,35 mq	530,00 €/mq	€ 80.215,50	100,00%	€ 80.215,50
				Valore di stima:	€ 80.215,50

**Valore di stima: € 80.215,50**

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 64.883,18**

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

**LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente su piccola corte di pertinenza non recintata prospiciente la via Vivirito, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca, la via Passafiume e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra con ingresso indipendente. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Vivirito, tramite un piccolo scivolo d'ingresso e un grande portone in ferro di colore rosso. È

costituito da un unico vano, delimitato dal magazzino adiacente tramite una leggera parete in legno, è utilizzato per il deposito di beni di vario genere e tipo, la parte posteriore è stata attrezzata con scaffali in acciaio. E' presente un soppalco accessibile con una scala telescopica in ferro a due rampe. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto DUE", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 15

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

Valore di stima del bene: € 30.030,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zona centrale del centro urbano del Comune di Cerda (PA), dal periodo di costruzione (1968), dalla consistenza, circa 77,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, dal discreto stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 390,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato ricavati dagli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Cerda (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T	77,00 mq	390,00 €/mq	€ 30.030,00	100,00%	€ 30.030,00
Valore di stima:					€ 30.030,00

**Valore di stima: € 30.030,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 20.525,50**

Al valore di base, il sottoscritto Esperto ha ritenuto utile applicare un coefficiente correttivo di diminuzione del valore, pari al 15 %, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 07/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato\_A\_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_B\_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_C\_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_D\_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_E\_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_F\_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_G\_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_H\_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_I\_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato\_L\_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 07/10/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1  
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca dove è posto l'ingresso principale, la via Passafiume dove è posto il secondo ingresso e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo con due ingressi indipendenti. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene sia dalla via Nasca, tramite l'ingresso dal civico n. 1, sia dalla via Passafiume dal civico n. 17. È costituito da un appartamento, composto da due ingressi che confluiscono in un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una ampia cucina- soggiorno abitabile, un salotto, due ripostigli e uno studio. E'dotato di un balcone, prospiciente la via Vivirito accessibile sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto UNO", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 16. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 16, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Cerda (PA), via Nasca n. 1 - via Passafiume n. 17, appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 16, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda (PA), approvato con Decreto Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n° 84/74 del 10/05/1974 di cui alla Delibera Consiliare n° 61 del 05/09/1978. Sono classificate "B" le parti del territorio interamente o parzialmente edificate dichiarate zone in frana. In tali zone sono consentite tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi. In tali zone sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione vincolati all'approvazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile competente secondo le norme: 1) Tipi edilizi in relazione alla tipologia persistente nella zona. 2) Densità edilizia fondiaria massima 5,00 mc/mq. 3) Distanze: a) minima dal confine m. 10,00 fra pareti finestrate; b) minima dal confine, ove esista distacco, non inferiore a m. 5,00 dalla parete finestrata. 4) L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione Edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta. 5) Il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare. 6) Il numero massimo dei piani deve essere definito in rapporto all'altezza. 7) Il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti. 8) La lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilito in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento. 9) La lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento. 10) Non sono ammesse le costruzioni accessorie. 11) Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali. 12) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

**Prezzo base d'asta: € 64.883,18**

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente su piccola corte di pertinenza non recintata prospiciente la via Vivirito, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca, la via Passafume e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra con ingresso indipendente. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Vivirito, tramite un piccolo scivolo d'ingresso e un grande portone in ferro di colore rosso. È costituito da un unico vano, delimitato dal magazzino adiacente tramite una leggera parete in legno, è utilizzato per il deposito di beni di vario genere e tipo, la parte posteriore è stata attrezzata con scaffali in acciaio. E' presente un soppalco accessibile con una scala telescopica in ferro a due rampe. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto DUE", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, categoria C/6, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda (PA), approvato con Decreto Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n° 84/74 del 10/05/1974 di cui alla Delibera Consiliare n° 61 del 05/09/1978. Sono classificate "B" le parti del territorio interamente o parzialmente edificate dichiarate zone in frana. In tali zone sono consentite tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi. In tali zone sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione vincolati all'approvazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile competente secondo le norme: 1) Tipi edilizi in relazione alla tipologia persistente nella zona. 2) Densità edilizia fondiaria massima 5,00 mc/mq. 3) Distanze: a) minima dal confine m. 10,00 fra pareti finestrate; b) minima dal confine, ove esista distacco, non inferiore a m. 5,00 dalla parete finestrata. 4) L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione Edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta. 5) Il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare. 6) Il numero massimo dei piani deve essere definito in rapporto all'altezza. 7) Il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti. 8) La lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilito in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento. 9) La lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento. 10) Non sono ammesse le costruzioni accessorie. 11) Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali. 12) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

**Prezzo base d'asta: € 20.525,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.883,18**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cerda (PA) - via Nasca n. 1, via Passafiume n. 17., piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 16, Categoria A2	<b>Superficie</b>	151,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti, ad eccezione dello strato di finitura dei prospetti esterni ancora allo stato grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca dove è posto l'ingresso principale, la via Passafiume dove è posto il secondo ingresso e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo con due ingressi indipendenti. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene sia dalla via Nasca, tramite l'ingresso dal civico n. 1, sia dalla via Passafiume dal civico n. 17. È costituito da un appartamento, composto da due ingressi che confluiscono in un disimpegno che distribuisce due camere da letto, un grande bagno, una ampia cucina-soggiorno abitabile, un salotto, due ripostigli e uno studio. E' dotato di un balcone, prospiciente la via Vivirito accessibile sia dalla camera da letto matrimoniale che dal salotto. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto UNO", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 16.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in oggetto, sito in Cerda (PA), appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.la n. 259, sub. n. 16, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/07/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.525,50**

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Cerda (PA) - via Vivirito s.n.c., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 11, Categoria C6, Graffato 15	<b>Superficie</b>	77,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono discrete, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto, l'immobile è privo di finiture è ancora allo stato grezzo.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra, con ingresso indipendente su piccola corte di pertinenza non recintata prospiciente la via Vivirito, sito nel centro urbano del Comune di Cerda (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano compreso tra la via Nasca, la via Passafiume e la via Vivirito. L'intero fabbricato è a pianta pressoché trapezoidale a quattro elevazioni fuori terra, di cui due piani seminterrati. L'immobile in oggetto è costituito dal magazzino posto al piano terra con ingresso indipendente. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; la copertura è del tipo a falde inclinate sormontata con coppi del tipo marsigliesi; il tamponamento esterno è realizzato in conci di tufo; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è allo stato grezzo. L'accesso all'immobile avviene dalla via Vivirito, tramite un piccolo scivolo d'ingresso e un grande portone in ferro di colore rosso. È costituito da un unico vano, delimitato dal magazzino adiacente tramite una leggera parete in legno, è utilizzato per il deposito di beni di vario genere e tipo, la parte posteriore è stata attrezzata con scaffali in acciaio. E' presente un soppalco accessibile con una scala telescopica in ferro a due rampe. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto DUE", censito al N.C.E.U. del Comune di Cerda (PA), al foglio di mappa n.9, part.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n.15.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cerda (PA), via Vivirito s.n.c., magazzino ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso magazzino e locali di deposito, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 9, p.lla n. 259, sub. n. 11 graffato con il sub. n. 15, al momento dell'accesso avvenuto in data 02/07/2024, risulta detenuto dai legittimi proprietari Sig ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e dal loro nucleo familiare.