

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI

**ESPERTO ex Art. 596 c.p.c.**

Arch. SIMONE ANTOCI

**RELAZIONE DI STIMA PER PUBBLICITÀ**

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°108/2023 del Ruolo Generale delle Esecuzioni**

*Gennaio 2024*



**Simone Antoci**  
a r c h i t e t t o

---

**Arch. SIMONE ANTOCI**

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

Codice Fiscale NTC SMN 81L07 H501Y

Partita IVA 06706860829

mobile +39.347.18.95.537

mail [simone.antoci@gmail.com](mailto:simone.antoci@gmail.com)

PEC [simone.antoci@archiworldpec.it](mailto:simone.antoci@archiworldpec.it)



---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antoci Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

INCARICO .....	4
PREMESSA .....	4
CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI .....	5
LOTTO UNICO .....	8
<b>Descrizione</b> .....	9
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	9
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	9
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	9
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	10
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	10
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	10
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	10
<b>Titolarità</b> .....	11
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	11
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	12
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	12
<b>Confini</b> .....	13
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	13
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	13
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	14
<b>Consistenza</b> .....	15
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	15
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	18
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	19
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	19
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	19
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	20
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	21
<b>Dati Catastali</b> .....	23
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	23
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	27
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	28
<b>Precisazioni</b> .....	29
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	29
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	29
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	29



<b>Stato conservativo</b> .....	30
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	30
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	30
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	30
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	30
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	30
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	30
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	31
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	31
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	31
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	37
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	40
<b>Stato di occupazione</b> .....	42
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	42
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	42
<i>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerda (PA) - C.da Ferrigna</i> .....	42
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	42
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	42
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	43
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	44
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	45
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	45
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	47
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	48
<b>Normativa urbanistica</b> .....	50
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	50
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	50
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	51
<b>Regolarità edilizia</b> .....	52
<i>Bene N° 1 – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	52
<i>Bene N° 2 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	58
<i>Bene N° 3 – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna</i> .....	58
<b>STIMA DEL LOTTO UNICO</b> .....	60
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b> .....	67
<i>Lotto Unico</i> .....	67
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.</b> .....	69
<i>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.352,92</i> .....	69



## INCARICO

---

In data 19/09/2023, il sottoscritto Arch. Antoci Simone, con studio in Via Basilicata, 5 – 90019 – Trabia (PA), email *simone.antoci@gmail.com*, PEC *simone.antoci@archiworldpec.it*, Tel. +39.347.189.5537, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna



## CRITERI DI FORMAZIONE E DI STIMA DEI LOTTI

---

### CRITERI FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto alla formazione di un lotto unico così composto:

– **Lotto n°1:**

- *Bene n°1* – Abitazione in villino, al catasto censito ed identificato al Fg. 13, P.IIa 587, Sub. 2 (graffato con i subalterni 1 e 3) di categoria catastale A/7 (Abitazioni in villino) di 1°cl., consistenza 8 vani, superficie catastale 166 mq totale (155 mq escluse le aree scoperte), rendita di € 516,46, sito in C.da Ferrigna s.n.c. distribuito al piano terra e al primo;
- *Bene n°2* – Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg. 13, P.IIa 141 di qualità divisa in porzione AA (Uliveto di 2°cl. avente superficie catastale di 1.000 mq) e porzione AB (Seminativo di 3°cl. avente superficie catastale di 123 mq) per una superficie catastale totale pari a 1.123 mq, sito in C.da Ferrigna s.n.c.;
- *Bene n°3* – Terreno agricolo, al catasto censito ed identificato al Fg. 13, P.IIa 588 di qualità Seminativo di 3°cl. avente una superficie catastale totale pari a 741 mq, sito in C.da Ferrigna s.n.c.

Tale proposta prende in considerazione fattori comuni quali la vicinanza (gli immobili confinano tutti tra di loro), considerando che i beni pignorati hanno una maggiore appetibilità sul mercato se venduti accorpati come in precedenza esplicitato, visti i valori di mercato scaturiti dalla stima e la staticità del mercato immobiliare e dei fondi agricoli nel contesto urbano considerato.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

L'estimo classico insegna che un bene economico può assumere valori diversi secondo l'aspetto economico e il criterio che interessa in funzione dello scopo della stima. Nel caso in questione si vuole conoscere il valore di mercato che il bene può assumere in una libera contrattazione di compravendita e quindi la quantità di moneta necessaria che un ipotetico acquirente sarebbe disposto a trasferire ad un venditore per acquisire il titolo del diritto in vendita del bene stesso, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui versa il bene.

La dottrina estimativa determina il valore di mercato di un immobile mediante una stima che può essere diretta o sintetica (comparativa) oppure indiretta o analitica (valore di costruzione, di capitalizzazione dei redditi ecc.). Il primo metodo consiste in una comparazione diretta tra l'immobile oggetto di stima e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il procedimento indiretto si basa sulla teoria secondo cui il valore di mercato dell'immobile, applicando un idoneo saggio di capitalizzazione, sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi futuri ritraibili ordinariamente dal proprietario. La tendenza degli ultimi anni di tecnici ed esperti del settore è di adottare il metodo di stima sintetico comparativo poiché il particolare momento economico ha influenzato in maniera decisiva il mercato dei canoni di affitto. Adottando il metodo di stima analitica, infatti, il valore di mercato dell'immobile sarebbe troppo distante dalla realtà, falsando quindi l'obiettivo primario della stima del bene stesso.



La prima fase di ogni stima è l'analisi del mercato che consente di raccogliere un campione di dati più o meno ampio necessario alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Occorre però definire un segmento di mercato, escludendo gli immobili completamente avulsi per caratteristiche (tipologia edilizia ed immobiliare, destinazione d'uso, posizione, superficie, coltura praticata ecc.) dall'immobile oggetto di stima. Un'accurata indagine di mercato è fondata sull'analisi di fonti dirette (agenzie immobiliari, anche on line, notai, tecnici mediatori ed operatori economici esperti della zona e dei Comuni limitrofi) e fonti indirette (banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché per i terreni Listini dei valori immobiliari della provincia considerata). Le prime forniscono valori e/o prezzi di vendita (da cui eventualmente scorporare una percentuale equivalente alla provvigione più o meno alta in funzione dell'andamento del mercato), mentre le seconde forniscono quotazioni medie di immobili in funzione di zone (o microzone, quartieri, ecc.) e in alcuni casi anche dello stato di conservazione della tipologia degli immobili stessi.

Alla presenza di un campione significativo di dati o di una scala di prezzi noti, è possibile procedere alla stima adottando il metodo comparativo monoparametrico, che utilizza come termine di confronto un unico parametro, fisico (superficie, volume, numero dei vani) o economico (canone d'affitto, reddito imponibile), per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il parametro di confronto maggiormente usato e adottato nella stima degli è la superficie commerciale o superficie convenzionale espressa in mq. In assenza di un campione significativo di dati è possibile invece procedere con la stima adottando il metodo comparativo multiparametrico, che si basa sull'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto a beni normali (ordinari) che compongono il campione di dati raccolti.

Qualora il campione di dati sia composto da valori certi derivanti dall'analisi di effettive compravendite avvenute in un arco temporale non troppo ampio (in genere massimo un anno) è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) suggerito dagli standard internazionali di valutazione. Quando invece la staticità del mercato non consente l'individuazione di dati certi è necessario determinare un valore di mercato unitario medio attingendo alle diverse banche dati presenti sul web (Osservatori del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, Nomisma, FIAIP, Listini, ecc.) nonché a interviste dirette presso agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona. Tale valore deve essere poi "contestualizzato" analizzando le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima rispetto all'ordinarietà (condizioni ordinarie o normali).

Ogni immobile si distingue da un altro, oltre che per superficie e segmento di mercato, per le proprie caratteristiche costruttive, qualitative e posizionali rispetto a determinati punti di interesse. Le caratteristiche di un immobile possono essere definite:

- *Estrinseche o posizionali* (condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare) quali la centralità della zona, la possibilità di parcheggio, la presenza dei servizi di rete ecc.;
- *Intrinseche* (le caratteristiche specifiche proprie dell'immobile e/o del complesso immobiliare in cui è inserito) quali la dimensione, la composizione e la disposizione interna degli ambienti, lo stato d'uso dell'immobile, l'orientamento, la luminosità ecc., nonché, per i terreni agricoli, la giacitura, l'orientamento, ecc.;



- *Caratteristiche tecniche* quali l'età dell'immobile, il grado di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici e la qualità delle rifiniture (pavimentazioni, infissi, rivestimenti ed intonaci, sistemi di irrigazione o pozzi) ecc..

Ad ogni caratteristica viene assegnato un coefficiente prossimo all'unità (espresso in decimi, centesimi, millesimi in funzione della quantità di caratteristiche analizzate) desunto dall'esperienza del tecnico estimatore, dalla bibliografia estimativa e/o dalla prassi consolidata, nonché dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio (es. Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008) o presenti nei listini stessi. Il coefficiente globale di merito può derivare dalla somma (modello additivo) o dal prodotto (modello moltiplicativo) dei singoli coefficienti. Ovviamente i valori assegnati ai coefficienti saranno diversi in funzione del modello che si intende adottare. Questo coefficiente rappresenta la discriminante non oggettiva tra un immobile e un altro, proprio perché definisce effettivamente la qualità dell'immobile in funzione delle proprie caratteristiche rispetto a caratteristiche normali, ordinarie.

Il più probabile valore di mercato unitario che l'immobile oggetto di stima può assumere in una libera contrattazione di compravendita, sarà:

$$Vum = Vm \times Cm$$

In cui:

$Vum$  = Valore unitario di mercato (espresso in €);

$Vm$  = Valore medio (espresso in € /mq);

$Cm$  = Coefficiente globale di merito, equivalente al prodotto di tutti i coefficienti considerati.





## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Cerda (PA) – C.da Ferrigna;
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna;
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato a Cerda (PA) – C.da Ferrigna.

## **DESCRIZIONE**

---

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Villino ubicato in agro di Cerda (PA), in C.da Ferrigna s.n.c.. Distante circa 3 km dal centro urbano di Cerda, lungo la SP7 e attraverso una strada interpoderale, si raggiunge l'immobile oggetto di analisi che consiste in un villino isolato composto da 2 elevazioni fuori terra oltre corte di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Appezamento di terreno di 1.123 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo e uliveto, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza, in adiacenza al suo confine sud-ovest con il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.IIa 587) di un immobile ad una elevazione fuori terra di pertinenza dello stesso Bene n°1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Appezamento di terreno di 741 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, sub-pianeggiante e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un tratto di strada interpoderale sterrata delimitata sul fianco sud da un basso muro di contenimento che consente l'accesso ai beni oggetto di procedura e alle proprietà limitrofe confinanti sul lato nord, nonché da una tettoia adiacente il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.IIa 587) e una porzione del parcheggio dello stesso Bene n°1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Come da modulo di verifica depositato in data 27/10/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Come da modulo di verifica depositato in data 27/10/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonchè la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Come da modulo di verifica depositato in data 27/10/2023, dopo aver esaminato la Certificazione Notarile depositata redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, di concerto con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente Esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e



sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), risulta completa ed idonea.

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

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.*

Dall'analisi delle risultanze catastali, la P.Illa 587 al catasto terreni, passata poi al catasto fabbricati con il censimento dell'immobile oggetto di pignoramento, deriva per una quota parte, pari a 70 mq catastali, dall'originaria P.Illa 253 (giusta Atto di Frazionamento del 09/12/1991 pratica PA0520909 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/91 e corrispondente al subalterno 3) e per la restante quota parte, pari a 136 mq catastali, dall'originaria P.Illa 141 (giusta Tipo Mappale del 09/12/1991 pratica PA0520996 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/1991 e corrispondete ai subalterni 1 e 2).

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che i titolari corrispondono ai soggetti interessati al presente procedimento esecutivo, nonostante al catasto sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente per il solo terreno sui subalterni 1 e 3. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Inoltre nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano che l'immobile oggetto di analisi "è di proprietà della sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la porzione corrispondente ai subalterni 1 e 2 mentre è di proprietà di entrambi i coniugi mutuatari per la porzione corrispondente al subalterno 3" e che "gli immobili sono di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra esplicitato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni".

Lo scrivente terrà conto della presenza di un soggetto terzo nelle intestazioni catastali al momento della stima del compendio pignorato.



Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Cerda, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 26/09/2023, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non risultano annotazioni a margine del certificato relativi al regime patrimoniale, da cui si deduce che i coniugi hanno optato per il regime della comunione dei beni.

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

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

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

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

#### ***Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.***

Dall'analisi dell'atto di proprietà emerge che il titolare corrisponde al soggetto esecutato, nonostante al catasto sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente e l'esecutato titolare del diritto di livello. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Inoltre nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano che l'immobile oggetto di analisi è "di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra precisato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni".

Lo scrivente terrà conto della presenza di un soggetto terzo nelle intestazioni catastali al momento della stima del compendio pignorato.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Cerda, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 26/09/2023, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, antecedente all'Atto di Donazione del 06/10/1984. Non risultano annotazioni a margine del certificato relativi al regime patrimoniale, da cui si deduce che i coniugi hanno optato per il regime della comunione dei beni. Tuttavia, il bene acquisito successivamente al matrimonio per effetto di donazione rimane un bene personale del donatario non rientrando nel regime patrimoniale della comunione dei beni.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

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

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

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



### *Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

Dall'analisi dell'atto di proprietà emerge che il titolare corrisponde al soggetto esecutato, nonostante al catasto sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente e l'esecutato titolare del diritto di livello. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Inoltre nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano che l'immobile oggetto di analisi è "di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra precisato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni".

Lo scrivente terrà conto della presenza di un soggetto terzo nelle intestazioni catastali al momento della stima del compendio pignorato.

Dalle risultanze anagrafiche certificate dagli uffici preposti del Comune di Cerda, giusta Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del 26/09/2023, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, antecedente all'Atto di Donazione del 06/10/1984. Non risultano annotazioni a margine del certificato relativi al regime patrimoniale, da cui si deduce che i coniugi hanno optato per il regime della comunione dei beni. Tuttavia, il bene acquisito successivamente al matrimonio per effetto di donazione rimane un bene personale del donatario non rientrando nel regime patrimoniale della comunione dei beni.

## **CONFINI**

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

La particella in cui insiste l'immobile oggetto di analisi (Fg. 13, P.Ila 587, Sub. 1 graffato con i sub. 2 e 3) confina:

- a Nord-Ovest con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Ila 253 (dalle risultanze catastali suddivisa in porzione AA – seminativo di 3°cl. avente superficie di 435 mq – e porzione AB – uliveto di 2°cl. avente superficie di 3.383 mq – intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a Nord-Est con terreni censiti al N.C.T. al Fg. 13, P.Ila 253 (in precedenza esplicitata) e P.Ila 141 (Bene n°2 oggetto del medesimo pignoramento);
- a Sud-Est con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Ila 172 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 2.996 mq e intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a Sud-Ovest con terreni censiti al N.C.T. al Fg. 13, P.Ila 588 (Bene n°3 oggetto del medesimo pignoramento) e P.Ila 253 (in precedenza esplicitata).

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

La particella oggetto di analisi (Fg. 13, P.Ila 141) confina:

- a Nord-Ovest con terreni censiti al N.C.T. al Fg. 13, P.Ila 253 (dalle risultanze catastali suddivisa in porzione AA – seminativo di 3°cl. e superficie di 435 mq – e porzione AB - uliveto di 2°cl. e superficie di



- 3.383 mq – intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.Illa 146 (dalle risultanze catastali uliveto di 2° cl. e superficie di 2.060 mq intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a Nord–Est con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Illa 146 (in precedenza esplicitata);
  - a Sud–Est con terreni censiti al N.C.T. al Fg. 13, P.Illa 148 (dalle risultanze catastali suddivisa in porzione AA – uliveto di 2°cl. avente superficie di 1.045 mq – e porzione AB – seminativo arborato di 2°cl. avente superficie di 2.605 mq – intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e P.Illa 172 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 2.996 mq e intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
  - a Sud–Ovest con fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. 13, P.Illa 587 (bene n°1, oggetto del medesimo pignoramento).

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

La particella oggetto di analisi (Fg. 13, P.Illa 588) confina:

- a Nord–Ovest con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Illa 253 (dalle risultanze catastali suddivisa in porzione AA – seminativo di 3°cl. avente superficie di 435 mq – e porzione AB – uliveto di 2°cl. avente superficie di 3.383 mq – intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a Nord–Est con fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. 13, P.Illa 587 (bene n°1, oggetto del medesimo pignoramento);
- a Sud–Est con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Illa 172 (dalle risultanze catastali seminativo di 3°cl. avente superficie di 2.996 mq e intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- a Sud–Ovest con terreno censito al N.C.T. al Fg. 13, P.Illa 253 (in precedenza esplicitata).



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA

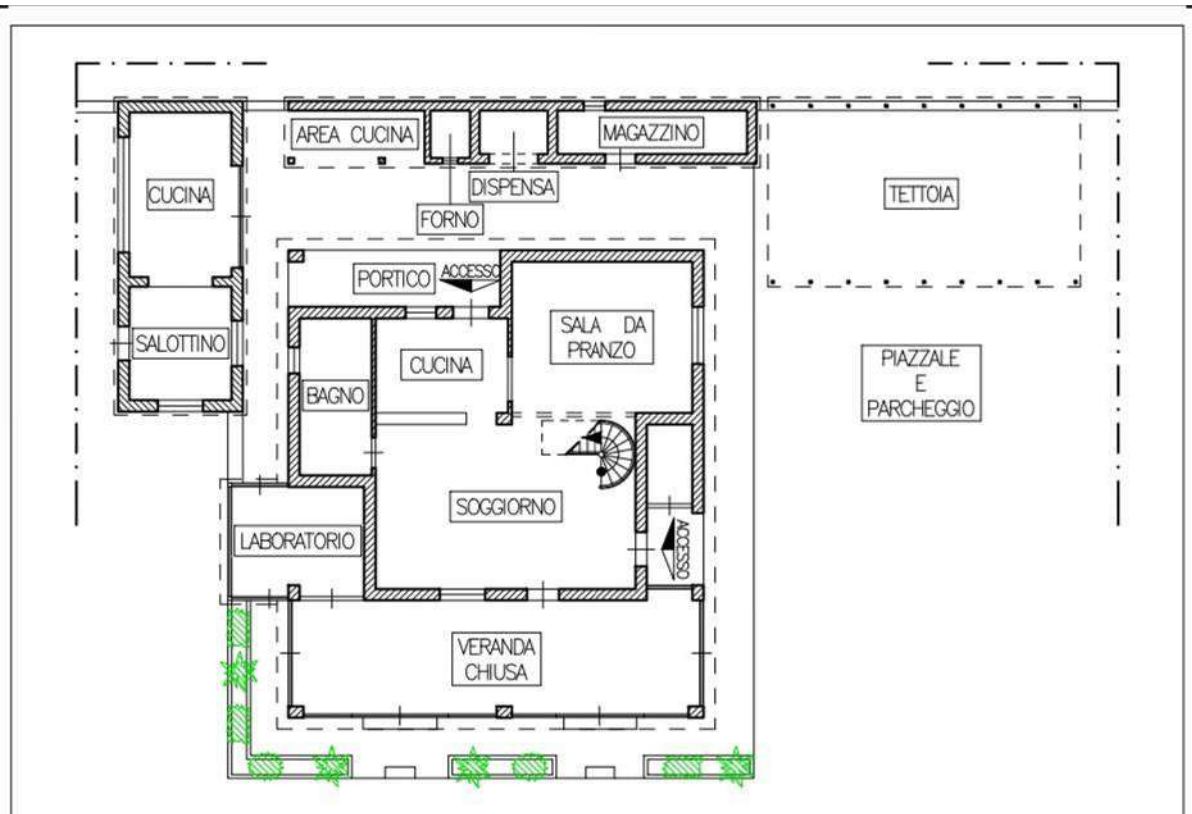
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori diretti - Piano Terra	68,00 mq	80,40 mq	1	80,40 mq	3,20 m	Terra
Portico sud	8,30 mq	8,40 mq	0,3	2,50 mq	0,00 m	Terra
Portico ovest	6,40 mq	6,40 mq	0,3	1,90 mq	0,00 m	Terra
Veranda coperta (fino a 25 mq)	38,40 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	Terra
Veranda coperta (eccedenza)	0,00 mq	15,70 mq	0,1	1,60 mq	0,00 m	Terra
Vani principali ed accessori diretti - Piano Primo	55,70 mq	66,90 mq	1	66,90 mq	0,00 m	Primo
Balcone	2,70 mq	2,70 mq	0,3	0,80 mq	0,00 m	Primo
Balcone	2,70 mq	2,70 mq	0,3	0,80 mq	0,00 m	Primo
Terreno di pertinenza (sup totale - area di sedime)	70,40 mq	70,40 mq	0,1	7,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,40 mq</b>		

Lo scrivente Esperto ha definito la consistenza dell'immobile oggetto di stima, e quindi la superficie commerciale del Bene n°1, assumendo quanto disposto dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Questo testo recepisce appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98 e nello specifico quanto esplicitato nell'Allegato C dello stesso D.P.R. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)" colmando alcuni vuoti non esaustivamente espressi e rappresentando perciò un compendio tecnico allo scopo di standardizzare le procedure di rilevazione dei dati utilizzando sempre le medesime regole ed ottenere dati certi, confrontabili e comparabili nel tempo. Tali indicazioni trovano riscontro anche nelle indicazioni riportate nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" per il calcolo della superficie secondo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione).

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







LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Terra

SCALA 1:200



## ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°1

### PIANO TERRA

SC – Superficie Commerciale .....	93,9 m <sup>2</sup>
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti .....	80,4 m <sup>2</sup>
30% – Portico (totale 8,4 m <sup>2</sup> ) .....	2,5 m <sup>2</sup>
30% – Portico laterale (totale 6,4 m <sup>2</sup> ) .....	1,9 m <sup>2</sup>
30% – Veranda coperta (totale 40,7 m <sup>2</sup> , fino a 25 m <sup>2</sup> ) .....	7,5 m <sup>2</sup>
10% – Veranda coperta (eccedenza, pari a 15,7 m <sup>2</sup> ) .....	1,6 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	121,1 m <sup>2</sup>
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti .....	68,0 m <sup>2</sup>
Portico .....	8,3 m <sup>2</sup>
Portico laterale .....	6,4 m <sup>2</sup>
Veranda coperta .....	38,4 m <sup>2</sup>

### TERRENO DI PERTINENZA

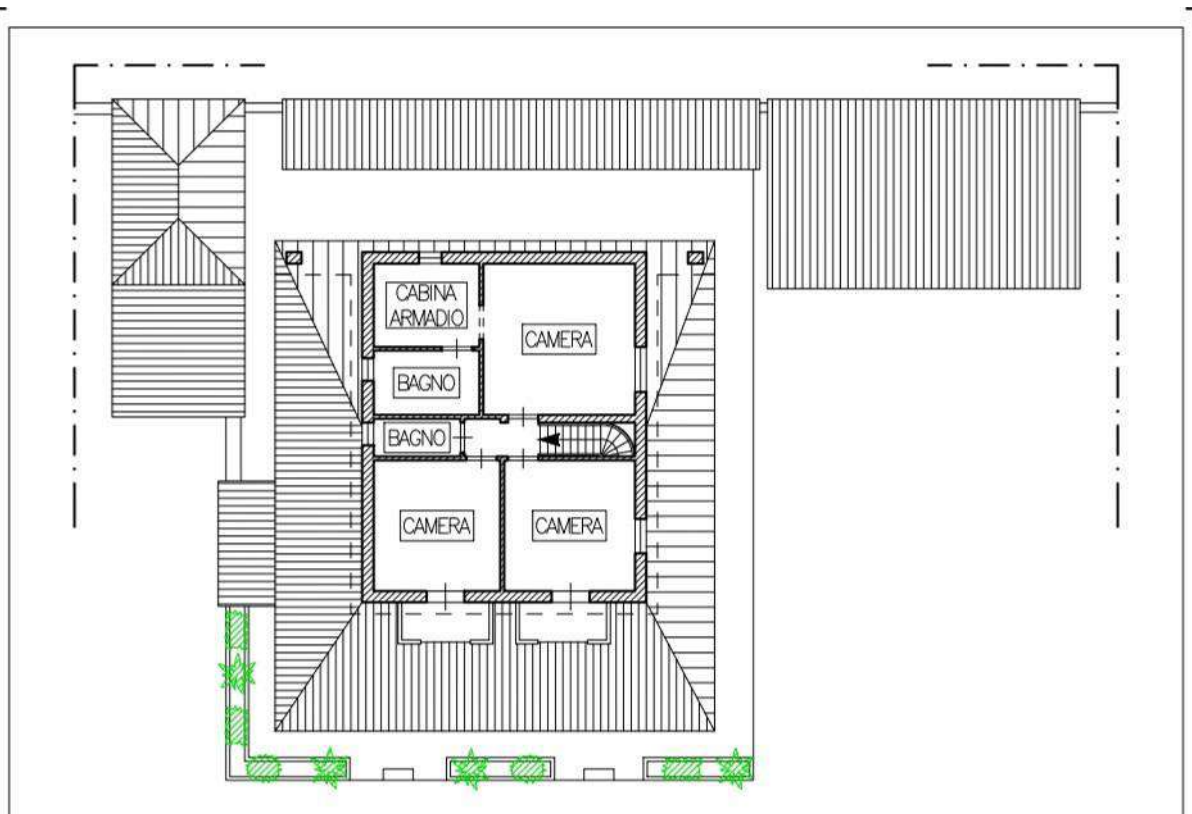
#### Particella 587

Superficie totale = Superficie catastale – Area di sedime del fabbricato

Superficie totale = 206 m<sup>2</sup> – 135,6 m<sup>2</sup> = 70,4 m<sup>2</sup>

SC – Superficie Commerciale .....	7,0 m <sup>2</sup>
Superficie scoperta adibita a parchi, giardini e simili composta da:	
10% – Superficie fino al quintuplo della superficie commerciale dei vani principali e degli accessori diretti (70,4 m <sup>2</sup> ) .....	7,0 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	70,4 m <sup>2</sup>





LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Primo

SCALA 1:200



### ANALISI DELLE CONSISTENZE BENE n°1

#### PIANO PRIMO

SC – Superficie Commerciale .....	68,5 m <sup>2</sup>
composta da:	
100% – Vani principali ed accessori diretti .....	66,9 m <sup>2</sup>
30% – Balcone (totale 2,7 m <sup>2</sup> ) .....	0,8 m <sup>2</sup>
30% – Balcone (totale 2,7 m <sup>2</sup> ) .....	0,8 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	61,1 m <sup>2</sup>
composta da:	
Vani principali ed accessori diretti .....	55,7 m <sup>2</sup>
Balcone .....	2,7 m <sup>2</sup>
Balcone .....	2,7 m <sup>2</sup>

#### TOTALE DELLE SUPERFICI BENE n°1

SC – Superficie Commerciale .....	169,4 m <sup>2</sup>
SNC – Superficie Netta Calpestabile .....	252,6 m <sup>2</sup>

La superficie convenzionale (c.d. superficie commerciale) determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato sopra esplicitato, per questa specifica tipologia edilizia (Gruppo R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, R/2 - Abitazioni in villa e villini) è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;



- B) della superficie delle pertinenze esclusive accessorie comunicanti (verande, portici, tettoie) computata nella misura del 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- C) della superficie scoperta (parchi, giardini e simili) computata nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e del 2% per la superficie eccedente detto limite
- D) della superficie di pertinenze esclusive di ornamento accessorie comunicanti (balconi) computata nella misura del 30%.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

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

Il calcolo della consistenza, vista la particolare situazione meglio specificata nel paragrafo Regolarità Edilizia, è stato determinato tenendo in considerazione la situazione di progetto riportata negli elaborati grafici reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune (l'immobile, realizzato in assenza di titolo edilizio, è oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85) e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD. **La superficie commerciale dell'immobile è pari a 169,4 mq.**

**BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, porzione AA - Uliveto	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo, porzione AB - Seminativo	123,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1123,00 mq</b>		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

**La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°2 è pari a 1.123,00 mq.**



**BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo, seminativo	741,00 mq	741,00 mq	1	741,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>741,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>741,00 mq</b>		

Il calcolo della consistenza è stato determinato dalle risultanze catastali, dall'analisi dello Stato di Fatto e dall'elaborazione dei dati con software di grafica vettoriale tipo CAD.

**La superficie commerciale dell'immobile denominato bene n°3 è pari a 741,00 mq.**

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1993 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 587, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 516,46 Piano Terra e Primo Graffato 1 e 3
Dal 09/11/2015 al 22/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 587, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 516,46 Piano Terra e Primo Graffato 1 e 3

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale, nonostante sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente per il solo terreno sui subalterni 1 e 3. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Inoltre nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti eseguiti dichiaravano e garantivano che l'immobile oggetto di analisi "è di proprietà della sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la porzione corrispondente ai subalterni 1 e 2 mentre è di proprietà di entrambi i coniugi mutuatari per la porzione corrispondente al subalterno 3" e che "gli immobili sono di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra esplicitato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni".

Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima del compendio pignorato.



La tabella sopra riportata contiene i dati della cronistoria catastale estratti dalla visura storica effettuata dallo scrivente.

La P.IIa 587 al catasto terreni, passata poi al catasto fabbricati con il censimento dell'immobile oggetto di pignoramento, deriva per una quota parte, pari a 70 mq catastali, dall'originaria P.IIa 253 (giusta Atto di Frazionamento del 09/12/1991 pratica PA0520909 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/91) e per la restante quota parte, pari a 136 mq catastali, dall'originaria P.IIa 141 (giusta Tipo Mappale del 09/12/1991 pratica PA0520996 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/1991).

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 02/03/1993 corrisponde alla data dell'Atto di Costituzione (n°32974.1/1993, in atti dal 20/07/1999);
- la data del 09/11/2015 corrisponde alla data dell'Atto di Variazione (inserimento in visura dei dati di superficie, a cura degli uffici preposti del catasto);
- la data del 22/09/2023 corrisponde alla data della visura storica effettuata dallo scrivente.

#### **BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>06/10/1984</b> al <b>11/11/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 3,10
Dal <b>11/11/2003</b> al <b>11/11/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 12 59 Reddito dominicale € 5,53 Reddito agrario € 1,95
Dal <b>11/11/2003</b> al <b>14/03/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 11 23 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 1,74
Dal <b>14/03/2007</b> al <b>22/09/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 13, Part. 141, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 23 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,19



Dal <b>14/03/2007</b> al <b>22/09/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 13, Part. 141, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 5,42 Reddito agrario € 4,65
--	-------------------	--

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale, nonostante sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Tuttavia nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, gli attuali soggetti eseguiti dichiaravano e garantivano che "gli immobili sono di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra esplicitato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni". Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 06/10/1984 corrisponde alla data dell'Atto di Donazione (Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 16494);
- la data del 11/11/2003 corrisponde all'Atto di Frazionamento (pratica PA0520938 del 09/12/1991) e al Tipo Mappale (pratica PA0520996 del 09/12/1991);
- la data del 14/03/2007 corrisponde alla Tabella di Variazione (pratica PA0147683, trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006);
- la data del 22/09/2023 corrisponde alla data della visura storica effettuata dallo scrivente.

### **BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/10/1984</b> al <b>11/11/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 13, Part. 141 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 20 00 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 3,10
Dal <b>11/11/2003</b> al <b>22/09/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 13, Part. 588 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 41 Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 1,15

Dall'analisi degli atti di proprietà emerge che il titolare catastale corrisponde al titolare reale, nonostante sia riportato un soggetto titolare del diritto del concedente. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato. Tuttavia nel Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente



procedura esecutiva, gli attuali soggetti esecutati dichiaravano e garantivano che "gli immobili sono di loro esclusiva proprietà e disponibilità, come sopra esplicitato, e che gli stessi sono liberi da ipoteche, oneri, vincoli, privilegi e trascrizioni".

Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima del compendio pignorato.

Doveroso da parte dello scrivente sottolineare che:

- la data del 06/10/1984 corrisponde alla data dell'Atto di Donazione (Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 16494);
- la data del 11/11/2003 corrisponde all'Atto di Frazionamento (pratica PA0520938 del 09/12/1991);
- la data del 22/09/2023 corrisponde alla data della visura storica effettuata dallo scrivente.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA

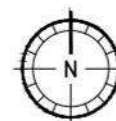
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	587	2		A7	1	8 vani	166 mq	516,46 €	Terra e Primo	1 e 3

### SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE



Sovrapposizione grafica  
Porzione di territorio – Cerda  
Estratta da Google Earth anno 2023  
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:2000



### CORRISPONDENZA CATASTALE

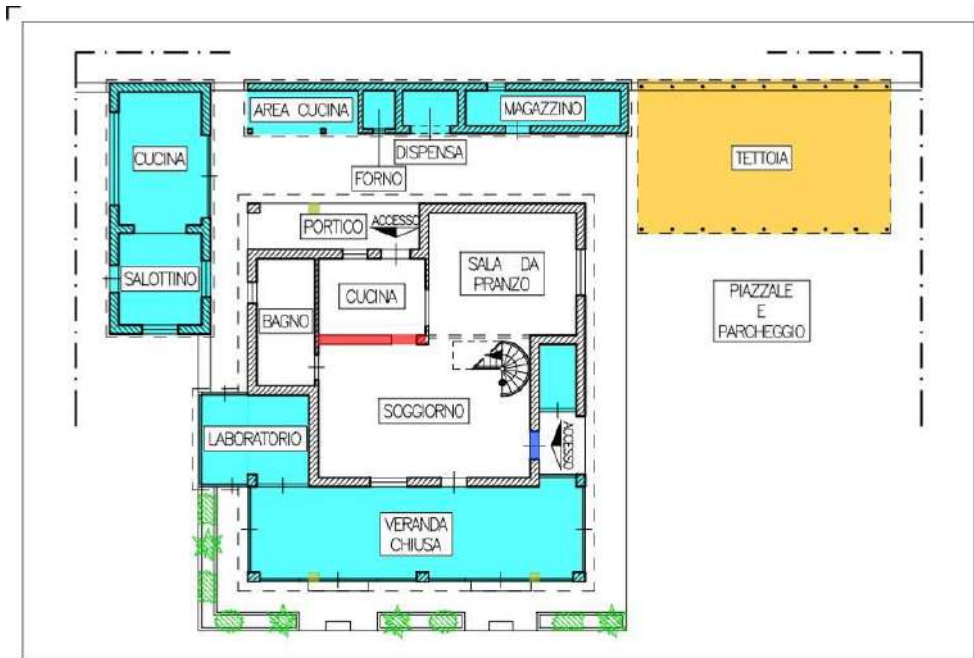
Non sussiste corrispondenza catastale.

In primo luogo si segnala che al catasto il Bene n°1 risulta intestato, per il diritto del concedente relativo al solo terreno sui subalterni 1 e 3, ad un soggetto estraneo al procedimento esecutivo in epigrafe. Tale situazione però non trova un riscontro oggettivo in nessun documento analizzato dallo scrivente per la ricostruzione della provenienza del bene oggetto di pignoramento, fino all'atto derivativo precedente al ventennio esaminato.



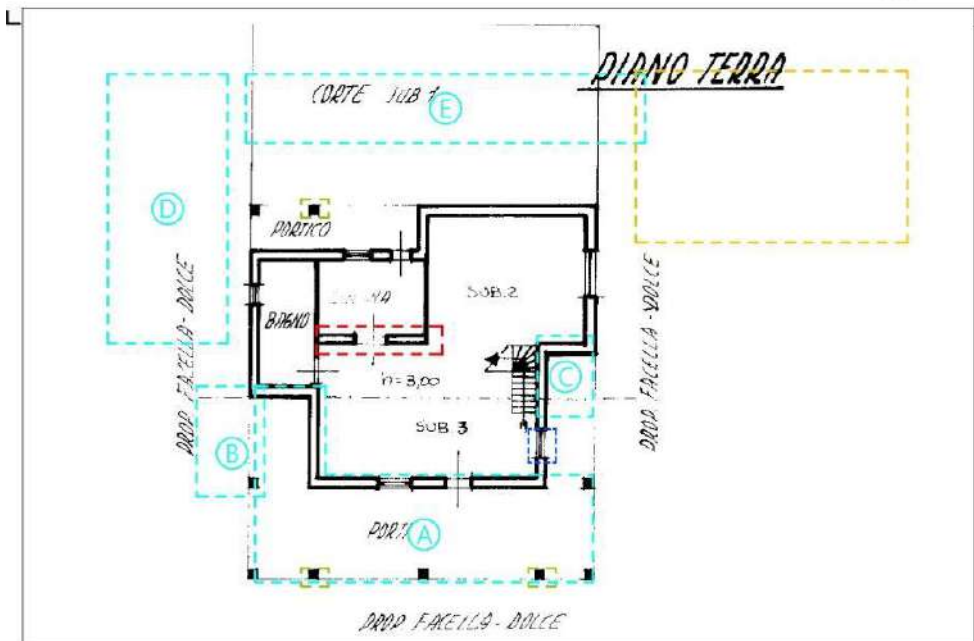


Dalle risultanze catastali e dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo e redatto gli elaborati grafici dello Stato di Fatto dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente Esperto ha riscontrato delle discrasie tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



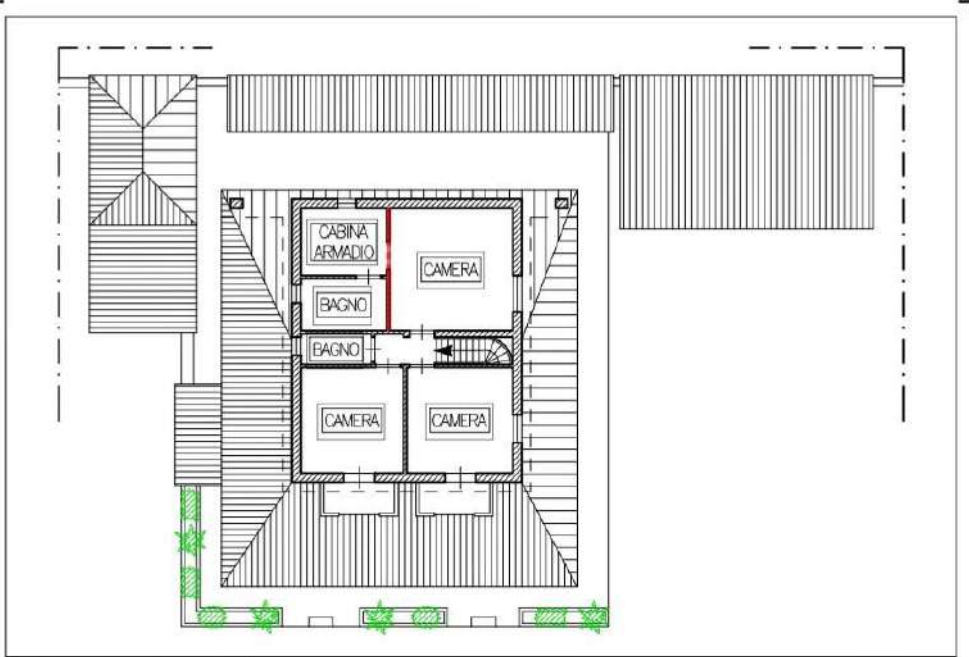
LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Terra

SCALA 1:200



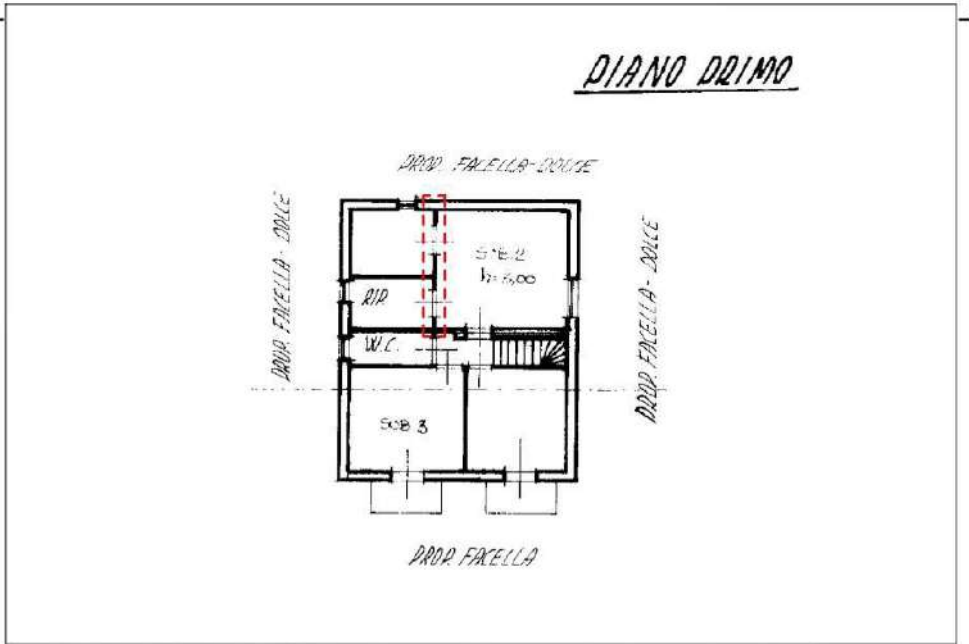
SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO – Stralcio di Planimetria Catastale – Piano Terra





LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Primo






SCALA 1:200








SITUAZIONE ASSENTITA AL CATASTO – Stralcio di Planimetria Catastale – Piano Primo



#### DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO

-  Nuovi volumi (A, B, C, D, E)
-  Difformità nelle aperture
-  Diversa distribuzione degli spazi interni
-  Difformità strutturali
-  Tettoia

#### INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

-  Chiusura della veranda coperta, realizzazione dependance, dispensa, magazzino e area cucina
-  Apertura di vano porta su finestra da progetto
-  Costruzione tramezzi in posizione diversa
-  Inesistenza pilastri da progetto
-  Realizzazione della tettoia

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la condizione assentita al catasto sono:

- 1) Chiusura del portico con infissi in vetro fissi ed apribili;
- 2) Chiusura e modifica di prospetto ovest (ripostiglio);
- 3) Difformità nell'apertura nel prospetto ovest;
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- 5) Difformità strutturali.

Come esplicitato nel paragrafo dedicato "Regolarità Edilizia" tali difformità non sono assentite al Comune.

Occorre quindi procedere prima alla regolarizzazione delle opere illegittime e solo in seguito effettuare una variazione catastale della planimetria per colmare le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 400,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione catastale della planimetria dell'immobile in questione e per la rettifica dell'intestazione della p.la oggetto di pignoramento.

Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

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



**BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	141		AA		Oliveto	2	00 10 00 mq	5,42 €	4,65 €	
13	141		AB		Seminativo	3	00 01 23 mq	0,54 €	0,19 €	

**SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE**



Sovrapposizione grafica  
Porzione di territorio – Cerda  
Estratta da Google Earth anno 2023  
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:2000



**CORRISPONDENZA CATASTALE**

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



**BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	588				Seminativo	3	00 07 41 mq	3,25 €	1,15 €	

**SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE / MAPPA CATASTALE**



Sovrapposizione grafica  
Porzione di territorio – Cerda  
Estratta da Google Earth anno 2023  
Servizio fornito da STIMATRIX® forMaps

SCALA 1:2000



**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi della Visura Catastale estratta dalla banca dati telematica del catasto e dal confronto dai dati assunti durante le operazioni di sopralluogo, lo scrivente può appurare senza dubbio alcuno che la p.IIa oggetto di analisi non può in nessun modo essere caratterizzata dalla coltura "Seminativo", come da visura. Infatti una quota parte della p.IIa risulta essere occupata dall'area di parcheggio a servizio del villino (Bene n°1) con annessa tettoia di copertura (meglio descritta nel paragrafo dedicato del Bene n°1 in quanto di pertinenza esclusiva proprio del villino) e una quota parte è destinata a strada di collegamento tra il parcheggio del villino e la strada pubblica (che attraversando anche le p.IIe limitrofe raggiunge la SP7).



Risulta quindi necessario effettuare una Dichiarazione di Variazione della Coltura, al fine di rendere la coltura della p.lla conforme allo stato di fatto riscontrato.

Lo scrivente CTU ritiene congruo stimare in € 300,00 gli oneri totali per l'esecuzione della variazione colturale.

Considerato che gli oneri di aggiornamento catastale saranno posti a carico dell'acquirente, lo scrivente Esperto ne terrà conto nella valutazione finale del Lotto.

## **PRECISAZIONI**

---

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Come si evince dall'estratto di mappa del Fg. 13 del Comune di Cerda, l'immobile oggetto di analisi, privo di area di sedime sul lato nord, confina direttamente proprio sul lato nord con la p.lla 253, intestata ai soggetti eseguiti ma estranea alla presente procedura esecutiva.

Gli attuali proprietari hanno quindi la possibilità di uscire dalla veranda chiusa del villino, posta sul fianco nord dello stesso, e raggiungere la p.lla 253 di loro proprietà fino a raggiungere la limitrofa p.lla 805 (sempre di proprietà degli eseguiti) in cui insiste una piscina interrata di pertinenza esclusiva del villino oggetto di pignoramento.

Appare quindi evidente che l'aggiudicatario o gli aggiudicatari, diventando proprietari del lotto proposto (che non comprende le p.lle 253 e 805 in quanto estranee al presente procedimento esecutivo), non potranno in alcun modo utilizzare le porte finestre della veranda chiusa per uscire dalla loro proprietà e raggiungere il cortile posto sul fianco nord del villino, in quanto si troverebbero direttamente all'interno di una proprietà altrui, né tantomeno utilizzare la piscina posta nella p.lla 805 in quanto non oggetto di pignoramento nonostante chiara ed evidente pertinenza del villino identificato come Bene n°1.

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Come si evince dalla descrizione del Bene n°2, l'immobile oggetto di analisi risulta privo recinzione lungo il confine nord con le p.lle 253 e 146, intestate rispettivamente ai soggetti eseguiti (ma estranea alla presente procedura esecutiva) e a soggetti terzi.

Si invita quindi gli aggiudicatari a delimitare il confine nord della p.lla 141 con la realizzazione di un confine materializzato sui luoghi. Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Come si evince dalla descrizione del Bene n°3, l'immobile oggetto di analisi risulta privo recinzione lungo il confine nord con la p.lla 253, intestata ai soggetti eseguiti ma estranea alla presente procedura esecutiva.

Appare quindi evidente che l'aggiudicatario o gli aggiudicatari, diventando proprietari del lotto proposto (che non comprende la p.lla 253 in quanto estranea al presente procedimento esecutivo), non potranno in alcun modo utilizzare il parcheggio per la sua interezza in quanto la parte nord del parcheggio ricade nella p.lla 253 di proprietà altrui.



Si invita quindi gli aggiudicatari a delimitare il confine nord della p.lla 588 con la realizzazione di un confine materializzato sui luoghi. Lo scrivente ne terrà conto al momento della stima.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Al momento del sopralluogo lo scrivente ha appurato che una quota parte del bene è attraversato da una strada sterrata che collega la strada principale con il bene n°1 oltre altri immobili nel fianco nord dello stesso. Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Dalle risultanze catastali, tuttavia, risulta che la P.lla 141 su cui è stato edificato una quota parte dell'immobile oggetto di analisi è oggetto di livello a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto del concedente. Tale situazione viene riportata anche nella risultanza catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, che risulta quindi intestata al catasto ai soggetti esecutati e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti del concedente per il solo terreno.

Tale diritto reale non viene riportato nell'atto di provenienza.

Lo scrivente terrà conto di questa situazione nella redazione della stima.

### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Dalle risultanze catastali, tuttavia, risulta che l'immobile oggetto di analisi è oggetto di livello a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto del concedente.



Tale diritto reale non viene riportato nell'atto di provenienza.

Lo scrivente terrà conto di questa situazione nella redazione della stima.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

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

Dalle risultanze catastali, tuttavia, risulta che l'immobile oggetto di analisi è oggetto di livello a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare del diritto del concedente.

Tale diritto reale non viene riportato nell'atto di provenienza.

Infine si segnala la necessità di prevedere una servitù a favore del proprietario dell'immobile censito al N.C.E.U. alla P.Illa 806 (inglobata all'interno della P.Illa 805) per permettere il passaggio fino alla strada pubblica.

Lo scrivente terrà conto di queste situazioni nella redazione della stima.

### ***CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI***

---

#### ***BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

##### ***CARATTERISTICHE GENERALI E STRUTTURALI***

L'immobile oggetto di pignoramento è sito a Cerda (PA), in C.da Ferrigna. Distante circa 3 km dal centro urbano di Cerda, l'immobile, dichiarato ultimato entro l'ottobre 1983 l'immobile consiste in un villino unifamiliare isolato distribuito su due livelli (piano terra e primo) oltre pertinenze esclusive limitrofe. La zona è caratterizzata da immobili residenziali e terreni agricoli.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato su fondazioni in c.a. a travi rovesce. I tombagni esterni e le tramezzature interne sono realizzate in conci di tufo e finiti con pavimenti e piastrelle in ceramica. Gli interni sono poi finiti con tutti gli strati funzionali di intonaco del tipo civile e tinteggiato con colori neutri e tenui mentre gli esterni con intonaco tipo Li Vigni. Gli infissi esterni sono in legno e persiane mentre gli interni sono in legno tamburato. L'immobile è completato da una copertura a falde inclinate in tegole marsigliesi e legno.

##### ***DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE***

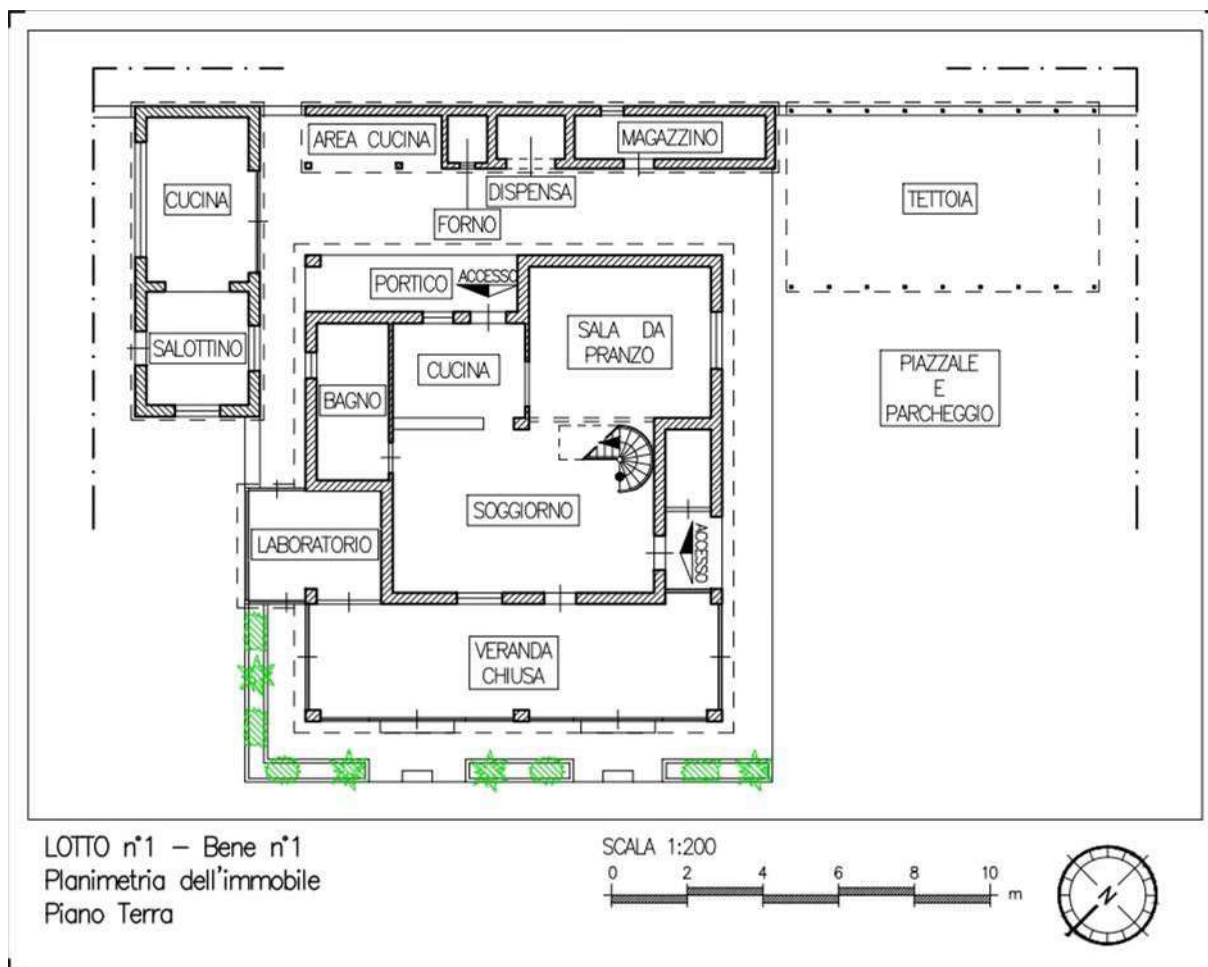
Il bene oggetto di analisi, nello stato di fatto in cui si trova, consiste in un immobile adibito a residenza distribuito su due livelli: la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano. Il bene è raggiungibile dalla strada pubblica, percorrendo una strada interpoderale che attraversa la confinante p.Illa 253 (di proprietà dei soggetti esecutati ma non oggetto di pignoramento), fino a raggiungere un ampio piazzale adibito a parcheggio.

Dall'esterno, attraverso due aperture si raggiunge il piano terra del villino: dall'apertura sud, attraverso un piccolo porticato si arriva alla cucina, un confortevole angolo cottura aperto adiacente il soggiorno,





raggiungibile anch'ess dall'esterno da una apertura sul fianco ovest. L'ampio soggiorno, dotato di camino, è collegato alla sala da pranzo (sul lato sud-ovest) e ad un bagno. Inoltre, attraverso una porta finestra sul fianco nord, è possibile raggiungere una ampia veranda, chiusa da infissi in vetro scorrevoli che permettono l'accesso alla p.lla limitrofa, non oggetto di pignoramento.



Dal soggiorno, attraverso una scala parzialmente a chiocciola autoportante in ferro e legno, si raggiunge il livello superiore, adibito a zona notte. Il piano primo è composto da un breve corridoio di collegamento su cui affacciano le due stanze da letto sul fianco nord, dotate entrambe di un piccolo balconcino, un bagno e una camera da letto padronale, dotata di bagno privato, raggiungibile da una cabina armadio.

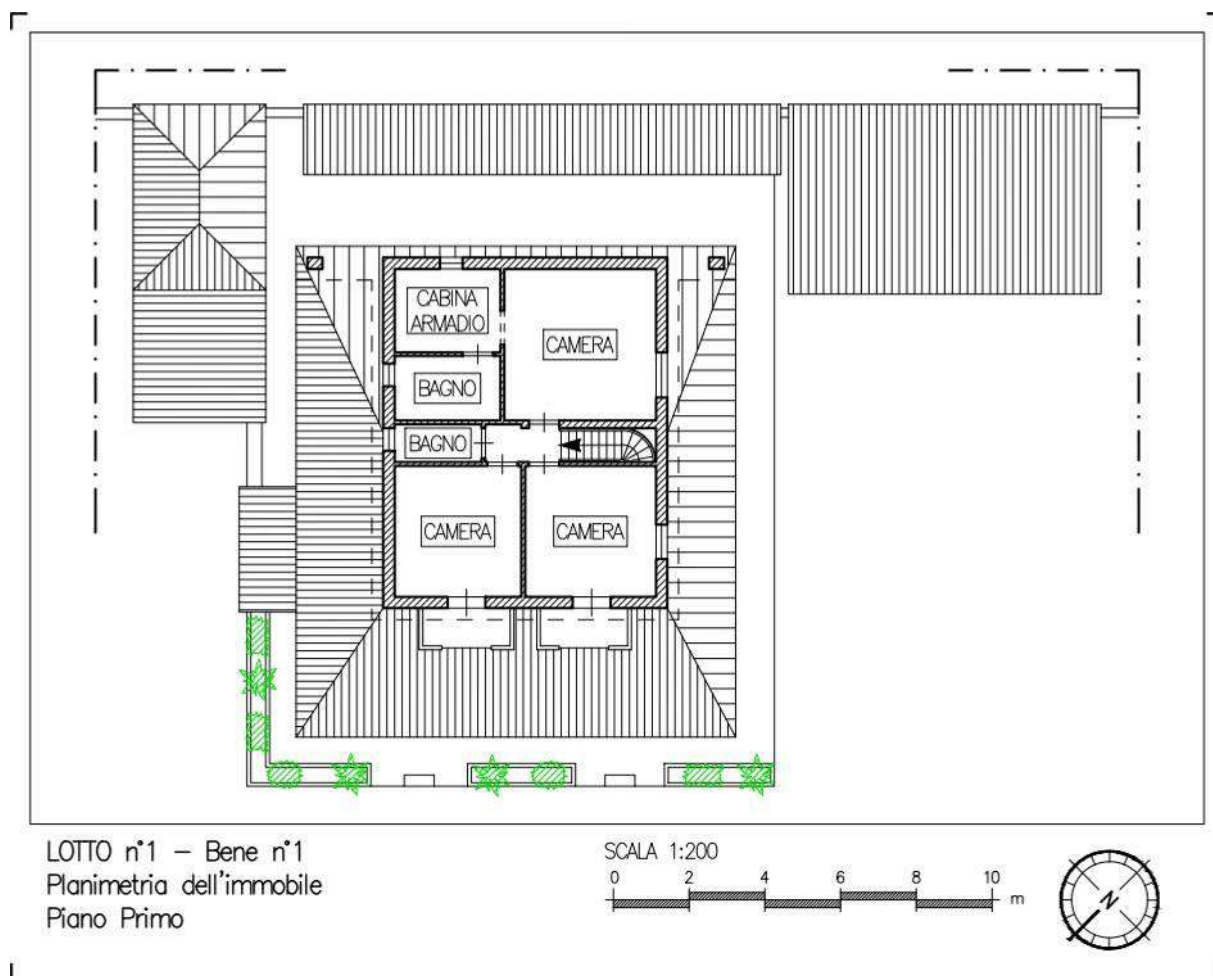
Completano l'immobile, benché realizzate anche parzialmente sulle limitrofe particelle oggetto di pignoramento, le pertinenze esclusive dell'immobile residenziale. Suddette pertinenze sono:

- una tettoia realizzata in montanti di ferro e copertura in lamiera grecata, realizzata nella p.lla 588;
- un manufatto edilizio adibito a cucina all'aperto, forno, dispensa e magazzino, realizzato per una quota parte anche nella p.lla 588;
- una piccola dependance, composta da una cucina abitabile e un piccolo salottino, realizzata nella limitrofa p.lla 141.

Lo scrivente ritiene che, nonostante questi beni accessori risultino essere stati realizzati sulle limitrofe particelle (comunque oggetto del medesimo pignoramento), possano essere considerate pertinenze



esclusive del villino oggetto di analisi. Per questo motivo lo scrivente ne terrà conto al momento della stima.



### **IMPIANTI**

L'immobile pignorato è dotato di impianto elettrico a norma e acqua (in adduzione e scarico) completamente sottotraccia mentre risulta privo di impianto di riscaldamento, gas e caldaia. La fornitura dell'acqua avviene prelevata da un pozzo sorgivo sito in località Castellaccio. Lo scrivente non è in possesso di ulteriori informazioni sulla proprietà di suddetto pozzo. Lo scarico delle acque avviene direttamente tramite un pozzo a perdere tipo Imhoff sito nelle immediate vicinanze della piccola dependance nella p.la 141. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler situato nel bagno del piano primo. L'immobile è dotato di sistema di impianto di climatizzazione a pompa di calore (raffrescamento estivo e riscaldamento invernale), di camino (nel soggiorno del villino) e da una stufa (nella dependance).

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Nel complesso l'immobile, nello stato di fatto riscontrato, appare in ottime condizioni manutentive e buone condizioni strutturali, tali comunque da non richiedere urgenti interventi di manutenzione anche ordinari e risulta ad oggi agibile ed abitabile, anche se l'immobile è privo della relativa certificazione comunale.



**RILIEVO FOTOGRAFICO BENE N° 1**

*IMG 1\_Prospetto Ovest*



*IMG 2\_Prospetto Nord-Ovest*



*IMG 7\_Prospetto Nord-Est*



*IMG 11\_Prospetto dependance*



*IMG 12\_Prospetto dependance*



*IMG 14\_Vialetto e area cucina, forno, dispensa e magazzino*



IMG 15\_Vialetto e area cucina, forno, dispensa e magazzino



IMG 17\_Tettoia



IMG 20\_Cucina



IMG 21\_Soggiorno



IMG 25\_Sala da pranzo



IMG 27\_Veranda chiusa



IMG 30\_Bagno



IMG 32\_Laboratorio



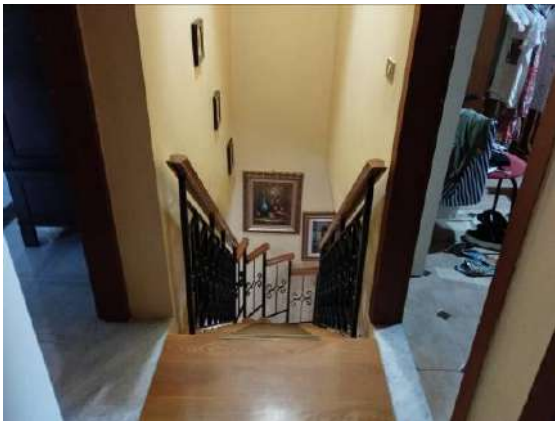
IMG 33\_Dependance



IMG 34\_Dependance



IMG 36\_Vano scala



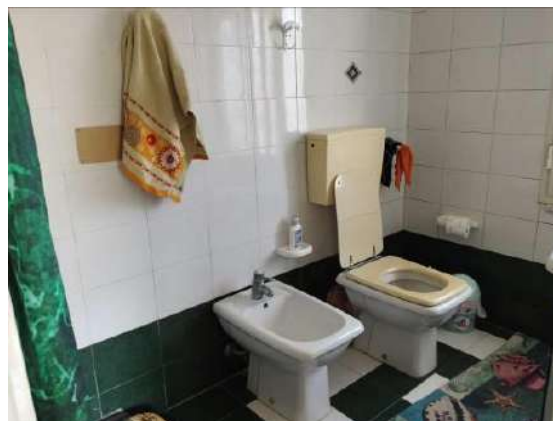
IMG 37\_Camera matrimoniale



IMG 39\_Cabina armadio



IMG 42\_Bagno in camera



IMG 43\_Camera 1



IMG 44\_Camera 1



IMG 45\_Camera 2



IMG 48\_Bagno



### **BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Il terreno, di forma sub rettangolare e leggermente acclive, si estende per 1.123 mq e si trova a 370 m circa s.l.m.m.

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di alberi di ulivo e si presentava al momento del sopralluogo lavorato e mantenuto, nonché dalla presenza, in adiacenza al suo confine sud-ovest con il Bene n°1 (C.F. Fig. 13, P.lla 587) di una dependance ad una elevazione fuori terra di pertinenza dello stesso Bene n°1.



Distante circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda, è esposto prevalentemente ad Nord-Ovest e risulta avere una esposizione e soleggiamento pressoché normale per il tipo di coltura praticata.

Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) il terreno oggetto di analisi non è stato oggetto di incendi nel periodo compreso tra il 2007 e il 2022. Inoltre il terreno presenta un rischio incendi estivi e invernali basso pressoché nullo.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

#### **FERTILITÀ – BUONA**

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

#### **GIACITURA – ACCLIVE**

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

#### **ACCESSO – INSUFFICIENTE**

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

#### **FORMA – REGOLARE**

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

#### **UBICAZIONE – BUONA**

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

#### **AMPIEZZA – PICCOLO APPEZZAMENTO**

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

#### **ESPOSIZIONE – NORMALE**

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

#### **RISORSA IRRIGUA – ASSENTE**

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.



**RILIEVO FOTOGRAFICO BENE N° 2**

IMG 50



IMG 51



IMG 52



IMG 53



IMG 54



IMG 55





### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Il terreno, di forma sub rettangolare e sub-pianeggiante, si estende per 741 mq e si trova a 370 m circa s.l.m.m..Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un tratto di strada interpoderale sterrata delimitata sul fianco sud da un basso muro di contenimento che consente l'accesso ai beni oggetto di procedura e alle proprietà limitrofe confinanti sul lato nord, nonché da una tettoia adiacente il Bene n°1 (C.F. Fig. 13, P.IIa 587) e una porzione del parcheggio dello stesso Bene n°1. Distante circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda, è esposto prevalentemente ad Nord-Ovest e risulta avere una esposizione e soleggiamento pressoché normale per il tipo di coltura praticata.

Dall'analisi delle carte tematiche del S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) il terreno oggetto di analisi non è stato oggetto di incendi nel periodo compreso tra il 2007 e il 2022. Inoltre il terreno presenta un rischio incendi estivi e invernali nullo.

Lo scrivente ha analizzato il terreno oggetto di pignoramento considerando alcune caratteristiche peculiari, necessarie anche per definire il coefficiente globale di merito ai fini della stima dello stesso.

#### ***FERTILITÀ – DISCRETA***

La fertilità è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente o fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata.

#### ***GIACITURA – SUB-PIANEGGIANTE***

Normalmente definita anche pendenza del terreno, la giacitura incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

#### ***ACCESSO – SUFFICIENTE***

L'accesso è un fattore che tiene conto delle possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

#### ***FORMA – REGOLARE***

La forma è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

#### ***UBICAZIONE – BUONA***

L'ubicazione è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore.

#### ***AMPIEZZA – PICCOLO APPEZZAMENTO***

L'ampiezza è un fattore che deve valutare la grandezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

#### ***ESPOSIZIONE – NORMALE***

L'esposizione è un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi qual è l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.



**RISORSA IRRIGUA – ASSENTE**

Questo fattore tiene conto della presenza o dell'assenza di un impianto di irrigazione o di pozzi o falde da cui prelevare l'acqua per irrigare i terreni.

**RILIEVO FOTOGRAFICO BENE N° 3**

IMG 58



IMG 60



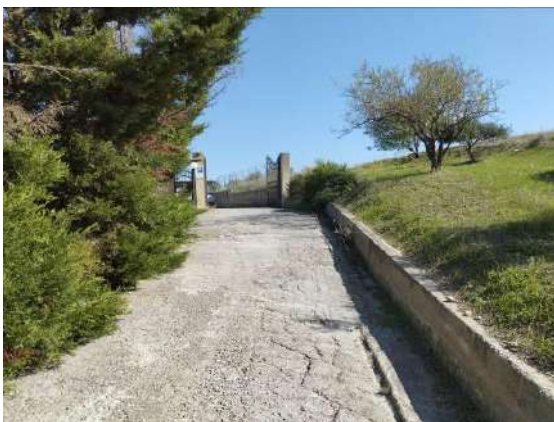
IMG 62



IMG 64



IMG 66



IMG 68



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA

L'immobile è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il proprietario lo utilizzano con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà.

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

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA

L'immobile risulta libero.

L'immobile è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo mantengono curato e conservato. Al momento del sopralluogo non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.Ila oggetto di analisi. Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene oggetto di analisi, nonostante la certezza che il terreno è curato, lavorato e mantenuto dai proprietari, il bene stesso può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERDA (PA) - C.DA FERRIGNA

L'immobile risulta libero.

L'immobile è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Al momento del sopralluogo lo scrivente ha appurato che una quota parte del bene è attraversato da una strada sterrata che collega la strada principale con il bene n°1 oltre altri immobili nel fianco nord dello stesso. Non erano presenti macchine agricole o altri mezzi all'interno della P.Ila oggetto di analisi. Non risultano contratti di locazione in essere.

Vista la natura del bene oggetto di analisi, nonostante la certezza che il terreno è curato, lavorato e mantenuto dai proprietari, il bene stesso può essere considerato libero da qualsiasi occupazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1984	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Lo Presti	06/10/1984	16494	1701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/10/1984	40760	33349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	15/10/1984	2240	306



Dal 22/11/1984	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Lo Presti	22/11/1984	16894	1719
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/12/1984	46974	38181
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Termini Imerese	03/12/1984	2619	306		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'analisi delle risultanze catastali, la P.Illa 587 al catasto terreni, passata poi al catasto fabbricati con il censimento dell'immobile oggetto di pignoramento, deriva per una quota parte, pari a 70 mq catastali, dall'originaria P.Illa 253 (giusta Atto di Frazionamento del 09/12/1991 pratica PA0520909 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/91 e corrispondente al subalterno 3) e per la restante quota parte, pari a 136 mq catastali, dall'originaria P.Illa 141 (giusta Tipo Mappale del 09/12/1991 pratica PA0520996 in atti dal 11/11/2003 - Tipo Mappale n°6711.1/1991 e corrispondete ai subalterni 1 e 2).

L'Atto di Compravendita del 22/11/1984 Rep. 16894 Rac. 1719 ha come oggetto l'originaria P.Illa 253 su cui è stato realizzato una quota parte del fabbricato.

L'atto di Donazione del 06/10/1984 Rep. 16494 Rac. 1701 ha come oggetto l'originaria P.Illa 141 su cui è stato realizzato una quota parte del fabbricato.

### **BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Dal 06/10/1984	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Lo Presti	06/10/1984	16494	1701
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			19/10/1984	40760	33349
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Termini Imerese	15/10/1984	2240	306		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di Donazione del 06/10/1984 Rep. 16494 Rac. 1701 ha come oggetto l'originaria P.IIa 141 nella su consistenza precedente.

**BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1984	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Lo Presti	06/10/1984	16494	1701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/10/1984	40760	22249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Termini Imerese	15/10/1984	2240	306

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di Donazione del 06/10/1984 Rep. 16494 Rac. 1701 ha come oggetto l'originaria P.IIa 141 nella su consistenza precedente.



## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

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

Iscritto a Palermo il 04/03/1994  
Reg. gen. 8739 - Reg. part. 1202  
Importo: L. 300.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000.000,00  
Rogante: Angelo Piscitello  
Data: 02/03/1994  
N° repertorio: 651

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

Iscritto a Palermo il 25/08/1999  
Reg. gen. 32902 - Reg. part. 5323  
Importo: L. 300.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Angelo Piscitello  
Data: 19/08/1999  
N° repertorio: 4269

Note: Come riportato sul Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, tale iscrizione ha acceso ipoteca in data 25/08/1999 nn° 32902/5323 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale ipoteca è stata resa puramente cartolare in quanto il mutuo del 19/08/1999 è stato estinto con parte del ricavato del Mutuo Fondiario del 20/07/2005.

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

Iscritto a Palermo il 25/07/2005  
Reg. gen. 40892 - Reg. part. 12989  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 90.000,00



Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Angelo Piscitello  
Data: 20/07/2005  
N° repertorio: 17067

### **TRASCRIZIONI**

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

Trascritto a Palermo il 01/08/2023  
Reg. gen. 39675 - Reg. part. 30763  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI**

– **Quietanza e conferma**

Iscritto a Palermo il 05/05/1995  
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 2082  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnala il Vincolo di Inedificabilità riportato nella trascrizione del 21/05/1995 sopra elencata che rimarrà a carico del bene oggetto di analisi.

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

- *Diffformità edilizie e strutturali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 1.051,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Diffformità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 400,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile;
- *Redazione dell'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica)*, che comporta una spesa stimata totale di **€ 400,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



## **BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **ISCRIZIONI**

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

Iscritto a Palermo il 25/08/1999

Reg. gen. 32902 - Reg. part. 5323

Importo: L. 300.000.000,00

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

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

Capitale: L. 150.000.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Angelo Piscitello

Data: 19/08/1999

N° repertorio: 4269

Note: Come riportato sul Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, tale iscrizione ha acceso ipoteca in data 25/08/1999 nn° 32902/5323 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale ipoteca è stata resa puramente cartolare in quanto il mutuo del 19/08/1999 è stato estinto con parte del ricavato del Mutuo Fondiario del 20/07/2005.

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

Iscritto a Palermo il 25/07/2005

Reg. gen. 40892 - Reg. part. 12989

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 90.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Angelo Piscitello

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 17067

### **TRASCRIZIONI**

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

Trascritto a Palermo il 01/08/2023

Reg. gen. 39675 - Reg. part. 30763

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

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





Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnala il Vincolo di Inedificabilità riportato nella trascrizione del 21/05/1995 sopra elencata che rimarrà a carico del bene oggetto di analisi.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***ISCRIZIONI***

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

Iscritto a Palermo il 04/03/1994

Reg. gen. 8739 - Reg. part. 1202

Importo: L. 300.000.000,00

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

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

Capitale: L. 100.000.000,00

Rogante: Angelo Piscitello

Data: 02/03/1994

N° repertorio: 651

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

Iscritto a Palermo il 25/08/1999

Reg. gen. 32902 - Reg. part. 5323

Importo: L. 300.000.000,00

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

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

Capitale: L. 150.000.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Angelo Piscitello

Data: 19/08/1999

N° repertorio: 4269

Note: Come riportato sul Contratto di Mutuo Fondiario Rep. 17067 Rac. 5013 del 20/07/2005, titolo esecutivo che ha dato adito alla presente procedura esecutiva, tale iscrizione ha acceso ipoteca in data 25/08/1999 nn° 32902/5323 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale ipoteca è stata resa puramente cartolare in quanto il mutuo del 19/08/1999 è stato estinto con parte del ricavato del Mutuo Fondiario del 20/07/2005.



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

Iscritto a Palermo il 25/07/2005

Reg. gen. 40892 - Reg. part. 12989

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 90.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Angelo Piscitello

Data: 20/07/2005

N° repertorio: 17067

**TRASCRIZIONI**

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

Trascritto a Palermo il 01/08/2023

Reg. gen. 39675 - Reg. part. 30763

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

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

**ANNOTAZIONI A ISCRIZIONI**

– **Quietanza e conferma**

Iscritto a Palermo il 05/05/1995

Reg. gen. 16809 - Reg. part. 2082

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

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

Non risultano pendenti, oltre a quelli riportati, altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili di alcun tipo, né provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, né atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, né provvedimenti di sequestro penale, né tantomeno servitù attive o passive (si rimanda comunque all'apposito paragrafo).

Si segnala il Vincolo di Inedificabilità riportato nella trascrizione del 21/05/1995 sopra elencata che rimarrà a carico del bene oggetto di analisi.

Si segnala il seguente onere che rimarrà a carico dell'acquirente:

- *Difformità catastali*, la cui regolarizzazione comporta una spesa stimata totale di **€ 300,00**, importo che sarà decurtato dal valore complessivo dell'immobile.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

Dall'analisi della perizia giurata a corredo della documentazione necessaria per il rilascio dell'atto autorizzatorio dall'U.T.C. di Cerda, emerge che il terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di analisi (Bene n°1 - Fg. 13, P.IIa 587), ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E".

Ai sensi dell'art. 64 del Regolamento Edilizio nella zona E (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo) è consentita l'edificazione di abitazioni rurali secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Densità edilizia fondiaria 0,03 mc/mq;
- 2) Copertura a tetto con inclinazione non inferiore al 35%;
- 3) Tipi edilizi, case isolate;
- 4) Distanze:
  - minima fra i fabbricati 16,00 m;
  - minima dal confine 8,00 m;
  - minima da ciglio della strada 20,00 m;
  - minima assoluta 8,00 m;
- 5) Altezza massima a 8,00 m;
- 6) Numero massimo di piano 2;
- 7) La dimensione del lotto non può essere inferiore a 10.000 mq;
- 8) Indice di piantumazione n°60/ha;
- 9) Le costruzioni al servizio dell'agricoltura sono concesse oltre i limiti della densità sopra fissata;
- 10) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

Inoltre, il terreno oggetto di analisi è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico ai sensi della legge n°64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii.;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923 e ss.mm.ii. e applicato sui terreni del territorio di Cerda con delibera della Camera di Commercio n°40 del 16/02/1956.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per la visione completa del Certificato di Destinazione Urbanistica sopra esplicitato.

### **BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°39/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda con comunicazione Prot. n°17611 del 11/12/2023 certifica che il terreno oggetto di analisi (Bene n°2 - Fg. 13, P.IIa 141), visto il P. di F. del comune adottato con Delibera Consiliare n°61 del 25/09/1978 e approvato con D.A. n°84 del 10/05/1979 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E".

Ai sensi dell'art. 64 del Regolamento Edilizio nella zona E (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo) è consentita l'edificazione di abitazioni rurali secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Densità edilizia fondiaria 0,03 mc/mq;



- 2) Copertura a tetto con inclinazione non inferiore al 35%;
- 3) Tipi edilizi, case isolate;
- 4) Distanze:
  - minima fra i fabbricati 16,00 m;
  - minima dal confine 8,00 m;
  - minima da ciglio della strada 20,00 m;
  - minima assoluta 8,00 m;
- 5) Altezza massima a 8,00 m;
- 6) Numero massimo di piano 2;
- 7) La dimensione del lotto non può essere inferiore a 10.000 mq;
- 8) Indice di piantumazione n°60/ha;
- 9) Le costruzioni al servizio dell'agricoltura sono concesse oltre i limiti della densità sopra fissata;
- 10) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

Inoltre, il terreno oggetto di analisi è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico ai sensi della legge n°64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii.;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923 e ss.mm.ii. e applicato sui terreni del territorio di Cerda con delibera della Camera di Commercio n°40 del 16/02/1956.

Infine, il suddetto Certificato assevera che la P.IIa 141 non ricade al Catasto Comunale delle aree percorse dal fuoco.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per la visione completa del Certificato di Destinazione Urbanistica sopra esplicitato.

### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°39/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda con comunicazione Prot. n°17611 del 11/12/2023 certifica che il terreno oggetto di analisi (Bene n°3 - Fg. 13, P.IIa 588), visto il P. di F. del comune adottato con Delibera Consiliare n°61 del 25/09/1978 e approvato con D.A. n°84 del 10/05/1979 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E".

Ai sensi dell'art. 64 del Regolamento Edilizio nella zona E (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo) è consentita l'edificazione di abitazioni rurali secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) Densità edilizia fondiaria 0,03 mc/mq;
- 2) Copertura a tetto con inclinazione non inferiore al 35%;
- 3) Tipi edilizi, case isolate;
- 4) Distanze:
  - minima fra i fabbricati 16,00 m;
  - minima dal confine 8,00 m;
  - minima da ciglio della strada 20,00 m;
  - minima assoluta 8,00 m;
- 5) Altezza massima a 8,00 m;



- 6) Numero massimo di piano 2;
- 7) La dimensione del lotto non può essere inferiore a 10.000 mq;
- 8) Indice di piantumazione n°60/ha;
- 9) Le costruzioni al servizio dell'agricoltura sono concesse oltre i limiti della densità sopra fissata;
- 10) L'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.

Inoltre, il terreno oggetto di analisi è sottoposto ai seguenti vincoli:

- vincolo sismico ai sensi della legge n°64 del 02/02/1974 e ss.mm.ii.;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923 e ss.mm.ii. e applicato sui terreni del territorio di Cerda con delibera della Camera di Commercio n°40 del 16/02/1956.

Infine, il suddetto Certificato assevera che la P.IIa 588 non ricade al Catasto Comunale delle aree percorse dal fuoco.

Si rimanda all'Allegato D - Ufficio Tecnico per la visione completa del Certificato di Destinazione Urbanistica sopra esplicitato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 – VILLETTA UBICATA A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA**

---

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

Dall'analisi della documentazione recepita dall'ufficio tecnico di Cerda è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente l'ottobre del 1983 in assenza di titolo edilizio.

In data 29/03/1986 l'avente diritto depositava presso gli uffici preposti del Comune di Cerda l'"Istanza di Condono ex legge n°47/85" Prot. n°2235 relativa alla realizzazione in assenza di titolo edilizio di un fabbricato costituito da due elevazioni f.t. oltre copertura a falde inclinate. La suddetta istanza era corredata da:

- Rilievo Architettonico;
- Relazione Tecnica;
- Certificato di Idoneità Sismica;
- Perizia Giurata;
- Certificato di Accatastamento;
- Autocertificazione igienico-sanitaria;
- Nulla Osta della Forestale (trattandosi di zona soggetta a vincolo idrogeologico);
- Dichiarazione di Vincolo di non ulteriore edificabilità e di parcheggio.

In data 12/05/2023 gli uffici preposti del Comune di Cerda rilasciavano il Permesso di Costruire in Sanatoria n°1/2023 Prot. n°6888.

Non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie attive o concluse relative all'immobile oggetto di pignoramento intestate ai soggetti eseguiti, unici aventi diritto sul bene oggetto di analisi.



Si segnala inoltre, come riportato nella Dichiarazione di Vincolo di Inedificabilità, sottoscritta dall'aveente diritto all'ottenimento dell'atto autorizzatorio in sanatoria relativa al bene oggetto di analisi, che l'area residua, insieme ai Beni n°2 e n°3, risulta essere oggetto di Vincolo di Inedificabilità e di Parcheggio che vieta la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

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

Come in precedenza esplicitato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" lo scrivente considererà come pertinenze esclusive dell'immobile oggetto di analisi, anche i manufatti edilizi realizzati sulle p.lle limitrofe identificate come Bene n°2 e Bene n°3 e quindi analizzerà in questo paragrafo la regolarità edilizia di tali pertinenze.

In seguito al sopralluogo effettuato e dall'analisi degli elaborati tecnici a corredo dell'Istanza di Condono Edilizio Prot. n° 2235 del 29/03/1986, si evince che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento non è conforme allo stato di fatto rappresentato dai suddetti elaborati tecnici reperiti dall'U.T.C. di Cerda.

Le difformità riscontrate sono:

1. Nuovi volumi, nello specifico:
  - A. Chiusura del portico con infissi in vetro fissi ed apribili;
  - B. Ampliamento e chiusura del portico (laboratorio);
  - C. Chiusura e modifica di prospetto ovest (ripostiglio);
  - D. Realizzazione della dependance;
  - E. Realizzazione di manufatto edilizio adibito a cucina all'aperto, forno, dispensa e magazzino);
2. Difformità nell'apertura nel prospetto ovest;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
4. Difformità strutturali;
5. Realizzazione della tettoia.

Di seguito le descrizioni delle difformità riscontrate.

1.A) e 1.B) Negli elaborati tecnici il portico sul lato nord appare aperto, apparendo quindi come una veranda aperta su tutti i lati. Nello stato dei luoghi appare invece ampliata (laboratorio) e chiusa su tutti i prospetti con infissi in vetro fissi e apribili.

1.C) Negli elaborati tecnici il prospetto ovest appare privo del ripostiglio che nello stato dei luoghi è aderente alla seconda porta di accesso.

1.D) Negli elaborati tecnici non è riportata la dependance, pertinenza esclusiva del Bene n°1, e realizzata nel fianco est del villino nel Bene n°2.

1.E) Negli elaborati tecnici non è riportato il manufatto edilizio realizzato nel fianco sud del villino a ridosso del confine con la p.lla confinante.



2) Negli elaborati tecnici è presente una finestra al piano terra sul prospetto ovest. Nello stato dei luoghi è invece presente un portone di accesso che consente l'ingresso dal parcheggio direttamente nel soggiorno, nelle immediate vicinanze alla scala di collegamento.

3) Negli elaborati tecnici, dall'analisi della pianta del piano primo si evince che il tramezzo divisorio tra il w.c./cabina armadio e la camera da letto matrimoniale è in asse con il tramezzo divisorio tra il w.c. e il corridoio. Nello stato dei luoghi, invece, tale tramezzo è arretrato nella camera da letto matrimoniale rendendo la stessa di superficie minore rispetto alla medesima dello stato di progetto.

4) Negli elaborati tecnici il numero dei pilastri è difforme rispetto allo stato dei luoghi. Dall'analisi della pianta del piano terra si evince che il portico adiacente la cucina è scandito da due pilastri mentre il portico nord da 5. Nello stato dei luoghi nel portico adiacente la cucina è presente solo il pilastro angolare, mentre nella veranda chiusa sono presenti solo i 2 pilastri angolari e un pilastro centrale.

5) Nessun elaborato grafico né alcun atto autorizzatorio ha come oggetto la realizzazione della tettoia.

Altra lieve difformità, che però non incide sui parametri urbanistici e quindi è ininfluenza ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, è la conformazione della scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano del villino in quanto manufatto autoportante che non grava sul carico della struttura.

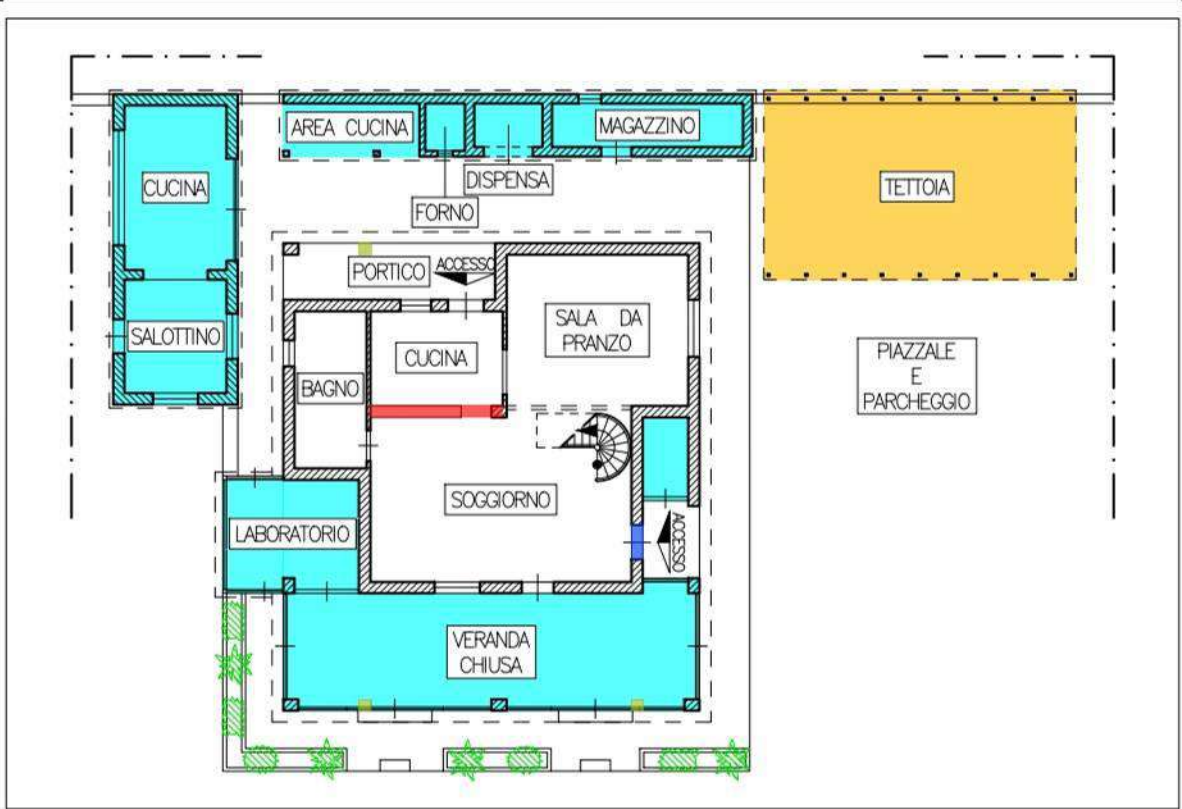
Gli interventi codificati ai punti 1.B (Ampliamento e chiusura del laboratorio), 1.C (Chiusura ripostiglio e modifica di prospetto), 1.D (Realizzazione della dependance), 1.E (Realizzazione cucina all'aperto, forno, dispensa e magazzino) e 5 (Tettoia) sono interventi non sanabili in quanto realizzati in difformità al titolo autorizzatorio rilasciato che implicano un aumento di volume, in contrasto con la Dichiarazione di Vincolo di non ulteriore edificabilità. Inoltre, la realizzazione del laboratorio ha implicato un ampliamento (e chiusura) del portico assentito su una porzione della p.lla limitrofa, non oggetto del presente provvedimento. Infine, è necessario ripristinare la finestra (attualmente portone di ingresso) l'apertura sul lato ovest del villino in quanto prospiciente direttamente nella p.lla 253, di altrui proprietà e non interessata dal presente procedimento esecutivo.

Gli interventi codificati ai punti 1.A (Chiusura del portico), 3 (Diversa distribuzione degli spazi interni) e 4 (Difformità strutturali) possono essere sanati presentando una S.C.I.A. in sanatoria all'U.T.C. di Cerda, previa demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive non sanabili.

L'iter per la regolarizzazione dell'immobile allo Stato di Fatto riscontrato dallo scrivente prevede:

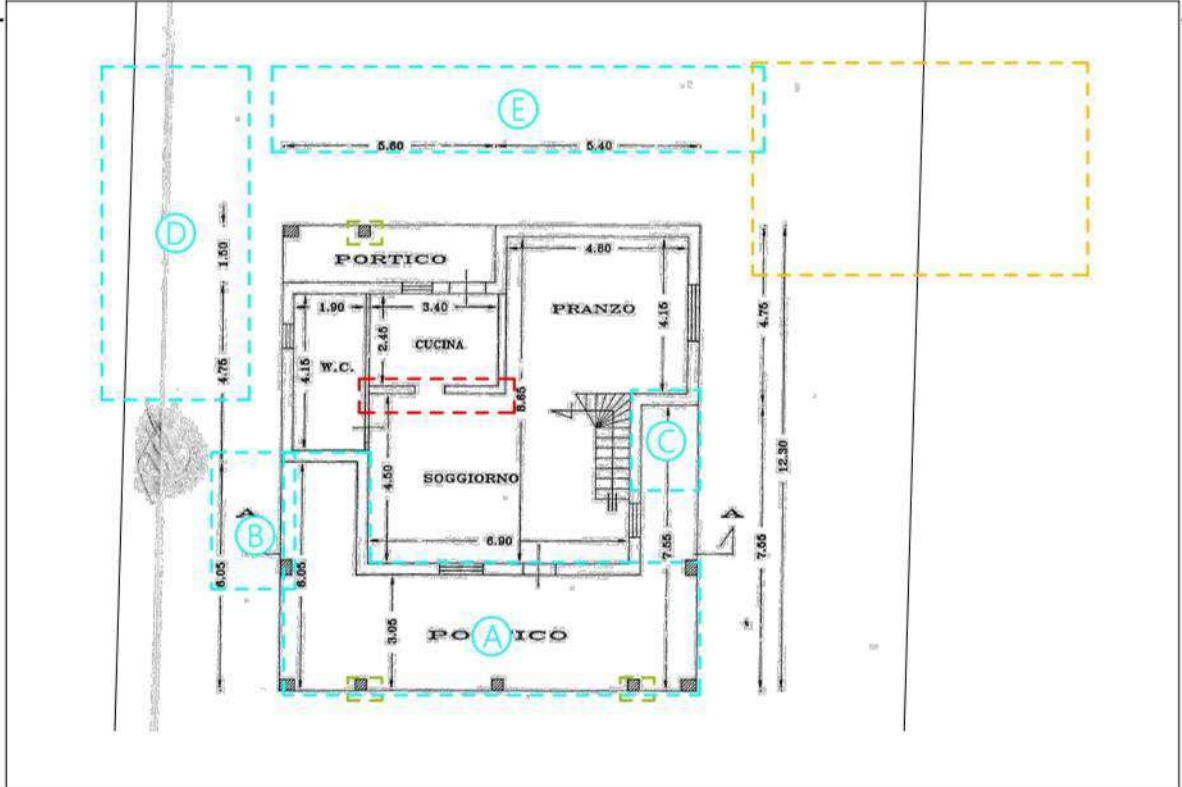
- a presentazione agli uffici preposti del Comune di Cerda di una S.C.I.A. in sanatoria (comprendente le opere di rimessa in pristino, la diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura della veranda ex art.20 l. 4/2003, difformità strutturali) contestualmente alla presentazione agli uffici preposti del genio civile del progetto di diversa conformazione strutturale e alla redazione della relazione geologica;
- la demolizione dei manufatti abusivi non sanabili e la rimessa in pristino dell'area di sedime;
- la trasmissione agli uffici preposti dell'aggiornamento catastale (planimetria catastale aggiornata);
- la trasmissione agli uffici preposti della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità).





LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Terra

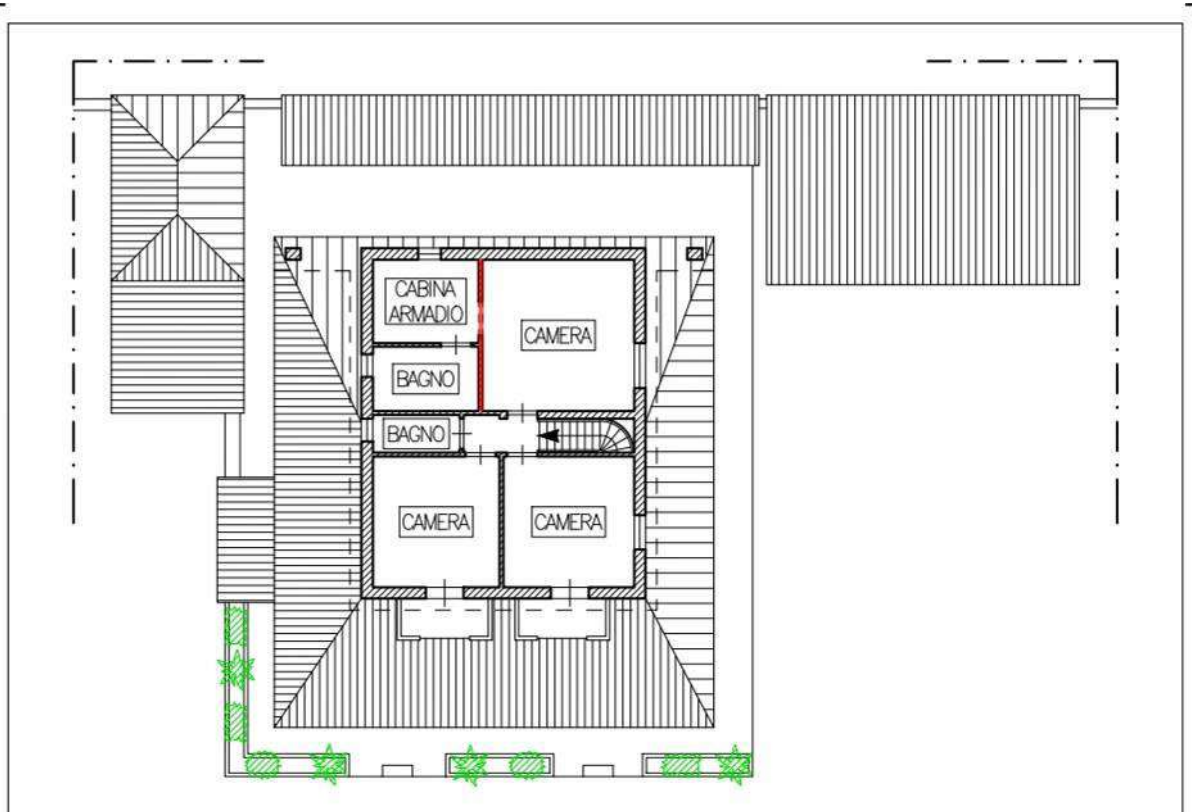
SCALA 1:200



SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE – Rilievo Architettonico Istanza Sanatoria – Piano Terra

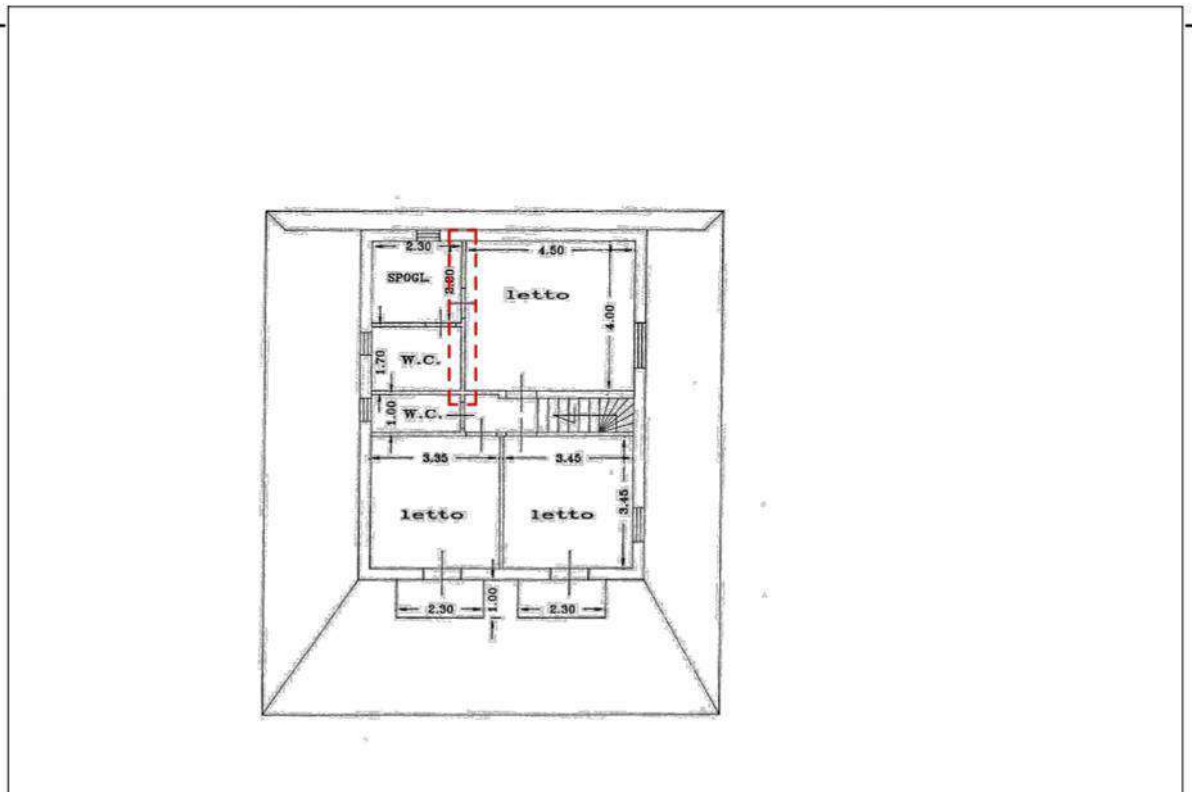






LOTTO n°1 – Bene n°1  
 Planimetria dell'immobile  
 Piano Primo






SCALA 1:200








SITUAZIONE ASSENTITA AL COMUNE – Rilievo Architettonico Istanza Sanatoria – Piano Primo



## DIFFORMITÀ TRA CONDIZIONE ASSENTITA E STATO DI FATTO

-  Nuovi volumi (A, B, C, D, E)
-  Difformità nelle aperture
-  Diversa distribuzione degli spazi interni
-  Difformità strutturali
-  Tettoia

## INTERVENTI EDILIZI IN DIFFORMITÀ CON IL PROGETTO DEPOSITATO

-  Chiusura della veranda coperta, realizzazione dependance, dispensa, magazzino e area cucina
-  Apertura di vano porta su finestra da progetto
-  Costruzione tramezzi in posizione diversa
-  Inesistenza pilastri da progetto
-  Realizzazione della tettoia

## **ANALISI DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi per la regolarizzazione edilizia (ad esclusione di quelli per la regolarità catastale che sono stati trattati nello specifico paragrafo) che saranno detratti valore di stima sono stati determinati dallo scrivente utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello stesso maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore. Tali costi possono essere così esplicitati:

- S.C.I.A. (e contestuale art.20 l.r. 4/2003) + Relazione Geologica + Progetto Diversa Conformazione Strutturale: **€ 2.000,00**;
- *Importo da versare al Comune per la chiusura del portico nord* (50 €/mq x 40,7 mq) = **€ 2.035**;
- *Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria* (sanzione minima € 516,00) = **€ 516,00** (stimata dallo scrivente ma definita dall'U.T.C.);
- *Demolizione e rimessa in pristino delle opere illegittime non sanabili* (voce comprensiva delle demolizioni vuoto per pieno dei volumi in muratura, della dismissione della copertura della tettoia e smontaggio dei montanti in ferro, dello smontaggio degli infissi laterali del laboratorio, della rimessa in pristino della finestra del fianco ovest, del trasporto a discarica dei materiali di risulta, della fornitura e posa in opera dei nuovi infissi per la chiusura del laboratorio nella sagoma esistente e delle opere di finitura per terminare i lavori a perfetta regola d'arte: **€ 5.500,00**;
- *Modello Do.C.Fa.* da trasmettere agli uffici preposti del catasto (aggiornamento catastale): **€ 400,00** (tale voce sarà computata nel paragrafo specifico;
- S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità): € 1.000,00.



Nell'archivio elettronico del C.E.FA. (Catasto Energetico Fabbricati), al 27/12/2023, non risulta presente alcuna A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) relativo all'immobile oggetto di pignoramento. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa nel portale predisposto dalla Regione Sicilia può essere quantificato in **€ 400,00**. Tale importo sarà decurtato dal valore totale dell'immobile.

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

Utilizzando specifiche indagini di mercato, l'esperienza dello scrivente maturata nel settore delle opere private e dai dati riportati nel Prezzario Regionale Siciliano attualmente in vigore, il sottoscritto stima il costo degli interventi sopra elencati, da scomputare dal valore di stima del bene, in **€ 11.451,00** (al netto della pratica catastale, esplicitata nel paragrafo specifico).

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

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

#### ***BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Come esplicitato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" il bene oggetto di analisi è caratterizzato dalla presenza di una dependance ad una elevazione fuori terra, composta da una cucina abitabile e un piccolo salottino. Lo scrivente ritiene opportuno considerare la regolarità edilizia del Bene n°2 nello specifico paragrafo riferito al Bene n°1, in quanto il manufatto edilizio adibito a dependance è una chiara pertinenza esclusiva del villino, identificato appunto dallo scrivente Bene n°1.

Si segnala in questa sede, l'unico aspetto realmente rilevante ai fini della regolarità edilizia del Bene n°2, anche in considerazione di una eventuale vendita del bene pignorato. Come riportato nella Dichiarazione di Vincolo di Inedificabilità, sottoscritta dall'avente diritto all'ottenimento dell'atto autorizzatorio in sanatoria relativa al Bene n°1, il terreno oggetto di analisi risulta essere oggetto di Vincolo di Inedificabilità e di Parcheggio che vieta la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio.

#### ***BENE N° 3 – TERRENO UBICATO A CERDA (PA) – C.DA FERRIGNA***

---

Come esplicitato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" il bene oggetto di analisi è caratterizzato dalla presenza di una tettoia e di una porzione di un manufatto edilizio adibito a cucina all'aperto, forno, dispensa e magazzino che insiste principalmente nella p.lla identificata come Bene n°1, ma che ricade per una quota parte anche nel Bene n°3. Lo scrivente ritiene opportuno considerare la regolarità edilizia del Bene n°3 nello specifico paragrafo riferito al Bene n°1, in quanto i manufatti edilizi sopra esplicitati sono una chiara pertinenza esclusiva del villino, identificato appunto dallo scrivente Bene n°1.

Si segnala in questa sede, l'unico aspetto realmente rilevante ai fini della regolarità edilizia del Bene n°3, anche in considerazione di una eventuale vendita del bene pignorato. Come riportato nella Dichiarazione di



Vincolo di Inedificabilità, sottoscritta dall'avente diritto all'ottenimento dell'atto autorizzatorio in sanatoria relativa al Bene n°1, il terreno oggetto di analisi risulta essere oggetto di Vincolo di Inedificabilità e di Parcheggio che vieta la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio.



## STIMA DEL LOTTO UNICO

---

### – Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cerda (PA) - C.da Ferrigna

Villino ubicato in agro di Cerda (PA), in C.da Ferrigna s.n.c.. Distante circa 3 km dal centro urbano di Cerda, lungo la SP7 e attraverso una strada interpodereale, si raggiunge l'immobile oggetto di analisi che consiste in un villino isolato composto da 2 elevazioni fuori terra oltre corte di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 587, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 1 e 3

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

**Valore di stima del bene: € 81.312,00**

### **DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zona extraurbana/rurale con villette sparse;
- Destinazione d'uso = residenziale;
- Tipologia immobiliare = fabbricati usati;
- Tipologia edilizia = abitazioni in villini;
- Taglio commerciale = immobile di circa 160 mq;
- Stato dell'immobile = ordinario, normale.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, immobili usati a valenza residenziale adibiti ad abitazione siti a Cerda in zona extraurbana in condizioni manutentive normali, ordinarie. L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare come fonte valida, i valori di mercato e le quotazioni immobiliari contenuti nelle banche dati presenti su [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) e dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate*, quest'ultimi normalizzati secondo il *Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007*.

In applicazione delle disposizioni del Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate "*Individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati*" il **valore normale unitario per gli immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo economico in condizioni manutentive ordinarie (normali) è pari a 329,5 €/mq, arrotondato a 330 €/mq.**

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, accreditato sito di quotazioni immobiliari operante su tutto il territorio nazionale, si deduce che viene assegnato **un valore medio di mercato unitario pari a 305 €/mq** per gli immobili a destinazione residenziale di tipo civile in condizioni manutentive ordinarie (normali), risultato dalla media matematica approssimata del valore unitario minimo e massimo dedotti dalle quotazioni.



Dalla consultazione degli annunci pubblicati sui principali portali di vendita lo scrivente ha dedotto che per gli immobili dello stesso segmento di mercato del bene oggetto di pignoramento in condizioni manutentive ordinarie (normali) **il valore di mercato unitario è pari a 632 €/mq, arrotondato a 630 €/mq**, per gli immobili a destinazione residenziale.

Dopo aver definito il segmento di mercato, aver determinato il valore normale unitario ed aver analizzato le quotazioni immobiliari della banca dati di Borsino Immobiliare, nonché i dati di annunci pubblicitari, lo scrivente Esperto ha potuto determinare **un valore unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a 422 €/mq, risultato della media matematica approssimata dei valori dedotti dall'indagine di mercato.**

Il coefficiente globale di merito è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche con un immobile ordinario (normale) di cui si conosce il suo valore unitario medio in quanto desunto dall'analisi di mercato. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche della zona (vicinanza dal centro, presenza di infrastrutture, panorami, criticità, funzionalità dell'intorno, presenza di elementi naturali o antropici ecc.), le caratteristiche dell'edificio, considerato nella sua completezza (caratteristiche funzionali, estetiche, di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti, sociali) e le caratteristiche specifiche dell'alloggio (posizionali, funzionali, estetiche, dimensionali e di conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture). Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato **un coefficiente globale di merito pari a 1,142.**

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura, **un valore di mercato unitario pari a 481,40 €/mq, arrotondato a 480 €/mq e equivalente ad un valore di mercato totale di € 81.312,00.**

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

– **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cerda (PA) - C.da Ferrigna**

Appezamento di terreno di 1.123 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo e uliveto, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma subrettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza, in adiacenza al suo confine sud-ovest con il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.IIa 587) di un immobile ad una elevazione fuori terra di pertinenza dello stesso Bene n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 141, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 141, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.260,57



## **DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il terreno oggetto di analisi è caratterizzato da due distinte qualità:

- la porzione AA, avente superficie pari a 1.000 mq, ha qualità Uliveto;
- la porzione AB, avente superficie pari a 123 mq, ha qualità Seminativo;

Il valore di mercato del terreno oggetto di analisi è pari alla somma del valore di mercato di ogni porzione considerata. Nello specifico

$$V.M. = V.M. AA + V.M. AB$$

Il valore di mercato di una porzione generica XX è dato dal prodotto tra il valore unitario di mercato della porzione XX, il coefficiente globale di merito e la superficie della porzione XX. Nello specifico:

$$V.M. XX = V.u.M. XX \times C.G.M. \times Sup.$$

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo e uliveto;

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo e uliveto in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'*Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.)* che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a:

- **9.500 €/ha** per la porzione di qualità Seminativo;
- **11.500 €/ha** per la porzione di qualità Uliveto.

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle due differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua.



Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 0,995**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura:

- **un valore di mercato unitario pari a 11.443 €/ha per la porzione AA (Uliveto);**
- **un valore di mercato unitario pari a 9.453 €/ha per la porzione AB (Seminativo).**

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie di ogni singola porzione, in applicazione delle precedenti formule, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un valore di mercato totale di € 1.260,57.

Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

– **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerda (PA) - C.da Ferrigna**

Appezamento di terreno di 741 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, sub-pianeggiante e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un tratto di strada interpoderale sterrata delimitata sul fianco sud da un basso muro di contenimento che consente l'accesso ai beni oggetto di procedura e alle proprietà limitrofe confinanti sul lato nord, nonché da una tettoia adiacente il Bene n°1 (C.F. Fig. 13, P.IIa 587) e una porzione del parcheggio dello stesso Bene n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 588, Qualità Seminativo

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

**Valore di stima del bene: € 373,22**

**DESCRIZIONE DEL METODO DI VALUTAZIONE E ANALISI DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi lo scrivente Esperto ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo multiparametrico con modello moltiplicativo, avvalendosi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili.

Il terreno oggetto di analisi è caratterizzato da una qualità seminativo per tutta la sua superficie (741 mq). Nonostante ciò, visto lo stato dei luoghi e per quanto detto ed esplicitato in precedenza, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare la superficie del terreno "splittata" in due distinte qualità:

- circa il 55%, avente superficie pari a 408 mq, ha qualità Incolto sterile (vista la presenza della strada sterrata e del parcheggio);
- circa il 45%, avente superficie pari a 333 mq, ha qualità Seminativo (compatibile con la coltura catastale).

Il valore di mercato del terreno oggetto di analisi è pari alla somma del valore di mercato di ogni porzione considerata. Nello specifico

$$V.M. = V.M. AA + V.M. AB$$





Il valore di mercato di una porzione generica XX è dato dal prodotto tra il valore unitario di mercato della porzione XX, il coefficiente globale di merito e la superficie della porzione XX. Nello specifico:

$$V.M. XX = V.u.M. XX \times C.G.M. \times Sup.$$

Il segmento di mercato è stato definito prendendo in considerazione i seguenti parametri:

- localizzazione dei beni immobili di confronto = zone rurali in area extraurbana;
- Qualità = seminativo e incolto sterile.

Tutte le ricerche effettuate e le interviste condotte hanno avuto, come oggetto, fondi agricoli di qualità seminativo e incolto sterile in area rurale extraurbana.

L'analisi di mercato è stata eseguita dallo scrivente Esperto assumendo informazioni presso operatori economici e notai, agenzie immobiliari, tecnici mediatori ed esperti della zona e dei Comuni limitrofi. Nonostante l'analisi di mercato condotta dallo scrivente, l'assenza di dati certi e l'impossibilità di formare un campione significativo di prezzi noti, ha indotto lo stesso ad utilizzare altre fonti per determinare il valore di mercato unitario dei terreni agricoli. Nello specifico sono stati consultati i dati dell'*Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.)* che fornisce annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, i valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Su tali dati viene effettuata a livello nazionale una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti di estimo.

Dopo aver definito il segmento di mercato e le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) lo scrivente Esperto ha potuto determinare un valore unitario medio dei terreni dello stesso segmento di mercato e con caratteristiche considerate ordinarie (normali) pari a:

- **9.500 €/ha** per la porzione di qualità Seminativo;
- **1.000 €/ha** per la porzione di qualità Incolto sterile.

Il coefficiente globale di merito, determinato sull'analisi complessiva del fondo (non tenendo quindi conto delle due differenti qualità) è necessario per contestualizzare e confrontare l'immobile oggetto di procedura attraverso l'analisi delle sue caratteristiche, con fondi ordinari. Ad ogni tipo di caratteristica analizzata e tabellata è assegnato un livello qualitativo associato ad un determinato coefficiente parziale di merito che, moltiplicati tra loro, forniscono il coefficiente globale di merito. Nello specifico sono state analizzate le caratteristiche del terreno, la sua fertilità, la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione rispetto ai centri di smistamento e vendita, l'ampiezza, l'esposizione e la disponibilità di una risorsa irrigua. Dall'analisi delle predette caratteristiche, a cui la bibliografia tecnica attribuisce determinati coefficienti parziali, lo scrivente ha calcolato un **coefficiente globale di merito pari a 1,045**.

Dopo aver determinato la consistenza dei luoghi, esaminato lo stato del bene immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esplicitate del bene stesso nonché delle caratteristiche socio-economiche del territorio in cui è ubicato, in applicazione della formula in precedenza esplicitata, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo, per l'immobile oggetto di procedura:

- **un valore di mercato unitario pari a 1.045 €/ha per la porzione Incolto sterile;**
- **un valore di mercato unitario pari a 9.928 €/ha per la porzione Seminativo.**

Dopo aver determinato il Valore di Mercato Unitario e determinato la superficie di ogni singola porzione, in applicazione delle precedenti formule, lo scrivente Esperto ritiene che possa essere ritenuto congruo un **valore di mercato totale di € 373,22**.



Per il dettaglio e per quanto non esplicitato in questa sede, si rimanda alla consultazione del Fascicolo degli Allegati (Allegato G - Stima del lotto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Villetta Cerde (PA) - C.da Ferrigna	169,40 mq	480,00 €/mq	€ 81.312,00	100,00%	€ 81.312,00
<b>Bene N° 2</b> – Terreno Cerde (PA) - C.da Ferrigna	1123,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.260,57	100,00%	€ 1.260,57
<b>Bene N° 3</b> – Terreno Cerde (PA) - C.da Ferrigna	741,00 mq	0,00 €/mq	€ 373,22	100,00%	€ 373,22
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 82.945,79</b>

**Valore di stima: € 82.945.79**

#### **DEPREZZAMENTI**

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato lo scrivente Esperto propone un prezzo base d'asta del cespite ridotto, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, di una percentuale nella misura ritenuta congrua del 15% tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, delle caratteristiche, delle condizioni in cui versa l'immobile e l'assenza di garanzia per vizi nonché della servitù di passaggio da garantire e dalla necessità di riconfinare il lato nord dei due terreni.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore di mercato praticata come da incarico ricevuto	15,00	%
Bene n°1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Spese Tecniche (Pratiche edilizie da presentare all'U.T.C.)	3000,00	€
Bene n°1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Onere art. 20 e Sanzione S.C.I.A. in sanatoria	2551,00	€
Bene n°1 - Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia - Importo stimato interventi di demolizione e rimessa in pristino pertinenze illegittime	5500,00	€
Bene n°1 - Oneri di regolarizzazione catastale (aggiornamento planimetria catastale)	400,00	€
Bene n°1 - Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	400,00	€
Bene n°3 - Oneri di regolarizzazione catastale (pratica Do.C.Te di variazione di coltura)	300,00	€

**Valore finale di stima: € 58.352,92**



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

Trabia, li 29/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Antoci Simone



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

– **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cerda (PA) - C.da Ferrigna**

Villino ubicato in agro di Cerda (PA), in C.da Ferrigna s.n.c.. Distante circa 3 km dal centro urbano di Cerda, lungo la SP7 e attraverso una strada interpodereale, si raggiunge l'immobile oggetto di analisi che consiste in un villino isolato composto da 2 elevazioni fuori terra oltre corte di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 587, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 1 e 3

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

Destinazione urbanistica: Dall'analisi della perizia giurata a corredo della documentazione necessaria per il rilascio dell'atto autorizzatorio dall'U.T.C. di Cerda, emerge che il terreno su cui è stato edificato il bene oggetto di analisi (Bene n°1 - Fg. 13, P.IIIa 587), ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E" (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo).

– **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cerda (PA) - C.da Ferrigna**

Appezamento di terreno di 1.123 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo e uliveto, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza, in adiacenza al suo confine sud-ovest con il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.IIIa 587) di un immobile ad una elevazione fuori terra di pertinenza dello stesso Bene n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 141, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 141, Porz. AB, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°39/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda con comunicazione Prot. n°17611 del 11/12/2023 certifica che il terreno oggetto di analisi (Bene n°2 - Fg. 13, P.IIIa 141), visto il P. di F. del comune adottato con Delibera Consiliare n°61 del 25/09/1978 e approvato con D.A. n°84 del 10/05/1979 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E" (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo).

– **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cerda (PA) - C.da Ferrigna**

Appezamento di terreno di 741 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, sub-pianeggiante e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla



SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un tratto di strada interpoderale sterrata delimitata sul fianco sud da un basso muro di contenimento che consente l'accesso ai beni oggetto di procedura e alle proprietà limitrofe confinanti sul lato nord, nonché da una tettoia adiacente il Bene n°1 (C.F. Fig. 13, P.IIa 587) e una porzione del parcheggio dello stesso Bene n°1.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 588, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n°39/2023 rilasciato su istanza dello scrivente dall'U.T.C. di Cerda con comunicazione Prot. n°17611 del 11/12/2023 certifica che il terreno oggetto di analisi (Bene n°3 - Fig. 13, P.IIa 588), visto il P. di F. del comune adottato con Delibera Consiliare n°61 del 25/09/1978 e approvato con D.A. n°84 del 10/05/1979 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricade in ZTO (Zona Territoriale Omogenea) di tipo "E" (parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo).

**Prezzo base d'asta: € 58.352,92**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.352,92**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Cerdea (PA) - C.da Ferrigna		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 587, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 1 e 3	<b>Superficie</b>	169,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e di manutenzione tali da non rendere necessari interventi urgenti di manutenzione anche ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Villino ubicato in agro di Cerdea (PA), in C.da Ferrigna s.n.c.. Distante circa 3 km dal centro urbano di Cerdea, lungo la SP7 e attraverso una strada interpodereale, si raggiunge l'immobile oggetto di analisi che consiste in un villino isolato composto da 2 elevazioni fuori terra oltre corte di pertinenza. La zona è caratterizzata da immobili a carattere residenziale e/o stagionale e terreni agricoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è di proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis ****. Il proprietario lo utilizzano con il proprio nucleo familiare come residenza, occupandolo con oggetti e mobili di loro esclusiva proprietà. Per quanto appena esplicitato l'immobile oggetto di analisi risulta quindi occupato.		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Cerdea (PA) - C.da Ferrigna		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 141, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 141, Porz. AB, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno di 1.123 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerdea (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo e uliveto, ad oggi curato e mantenuto. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, leggermente acclive e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerdea. Il terreno è caratterizzato dalla presenza, in adiacenza al suo confine sud-ovest con il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.Ila 587) di un immobile ad una elevazione fuori terra di pertinenza dello stesso Bene n°1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cerde (PA) - C.da Ferrigna		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 588, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	741,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo lo scrivente ha appurato che una quota parte del bene è attraversato da una strada sterrata che collega la strada principale con il bene n°1 oltre altri immobili nel fianco nord dello stesso. Attualmente il terreno si presenta in buono stato di conservazione, anche se non lavorato o suscettibile ad esserlo tale da non essere soggetto a rischio incendi.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno di 741 mq in C.da Ferrigna in agro di Cerda (PA) con accesso indiretto dalla SP7, di qualità seminativo. L'area è caratterizzata da terreni a valenza agricola e pascolo e sporadiche villette. Il terreno, sub-pianeggiante e di forma sub-rettangolare, è raggiungibile indirettamente dalla SP7 e si trova a circa 3 km a ovest dal centro urbano di Cerda. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di un tratto di strada interpodere sterrata delimitata sul fianco sud da un basso muro di contenimento che consente l'accesso ai beni oggetto di procedura e alle proprietà limitrofe confinanti sul lato nord, nonché da una tettoia adiacente il Bene n°1 (C.F. Fg. 13, P.Ila 587) e una porzione del parcheggio dello stesso Bene n°1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

