

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.

promossa da

**MAIOR SPV S.R.L.**

*Conegliano (TV)*

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

*Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX*

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Nato a XXXXXXXXXXXXXXX*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	1
Premessa .....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è d</b>



## INCARICO

---

In data 02/01/2022, la sottoscritta Arch. Ustica Giada, con studio in viale Enrico Iannelli 15 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalu{PA) - contrada Vallone di Falco, piano T (Coord. Geografiche: 38.025294, 13.995491)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cefalu{PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: 38.025294, 13.995491)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cefalu{PA) - contrada Vallone di Falco (Coord. Geografiche: 38.025294, 13.995491)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cefalu{PA) - contrada Vallone di Falco (Coord. Geografiche: 38.025294, 13.995491)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cefalu{PA) - contrada Vallone di Falco (Coord. Geografiche: 38.025294, 13.995491)

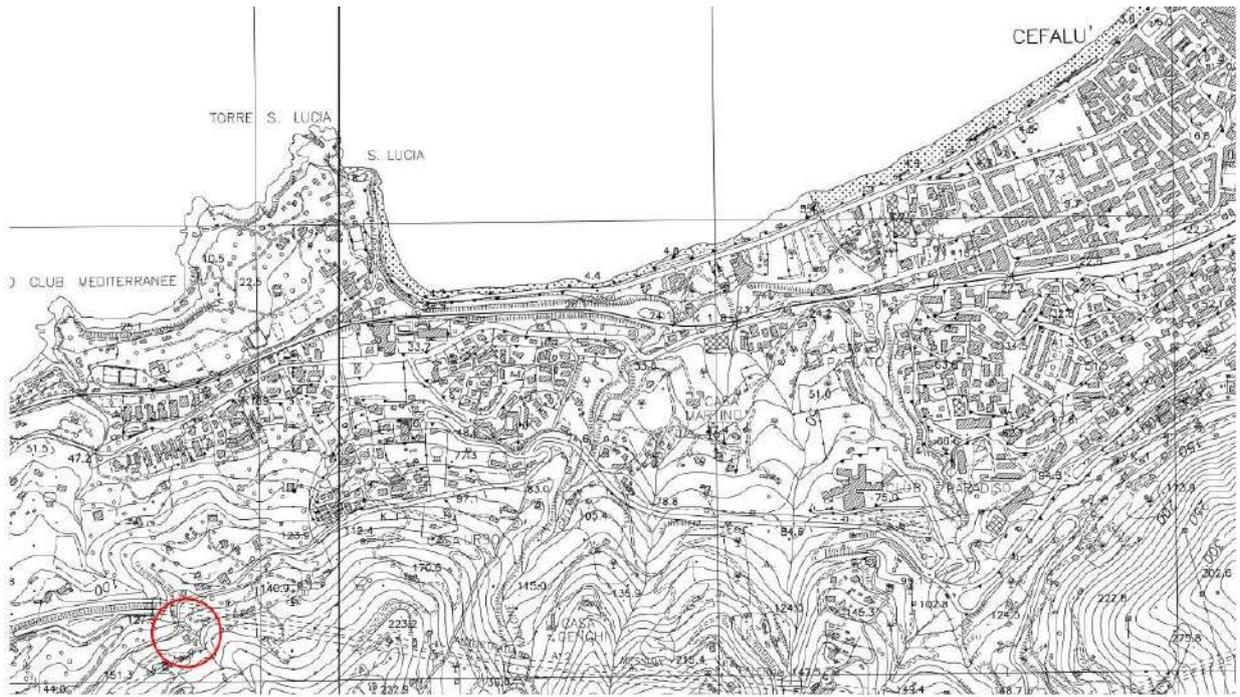
## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalu{comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La localita{dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e{un centro turistico e balneare. Il compendio si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e{raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con localita{piu{interne. Il litorale dista circa 2 km. E' composto da un edificio residenziale isolato con due livelli fuori terra e uno seminterrato, una unita{per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile).

---





stralcio planimetria scala 1/25000



ortofoto





esterno

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Il bene è un'unità residenziale al piano terra su di un unico livello. Presenta una superficie utile di 82,20 mq e un'altezza utile interna di 2,70 m, è composta da cucina, disimpegno, vestibolo, tre camere, bagno, locale di sgombero con accesso indipendente, ripostiglio e bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica accessibile sia dalla corte comune (subalterno 4 ) sia dall'interno.



esterno





esterno



cucina





camera



camera





bagno



disimpegno



Loggia piano T

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano primo su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 87,60 mq e un'altezza utile interna di 3,10 m, catastalmente è composta da vestibolo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica, costituisce vano accessorio un locale di deposito al piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la particella 189. Di fatto l'unità si presenta al rustico con tre vani indivisi contigui fra loro e terrazzo coperto; il locale di deposito presenta un bagno e viene usato a scopo abitativo.



esterno



esterno





Interno P1°



Interno P1°





Interno P1°



Interno P1°



Loggia piano 1°





Loggia piano 1°

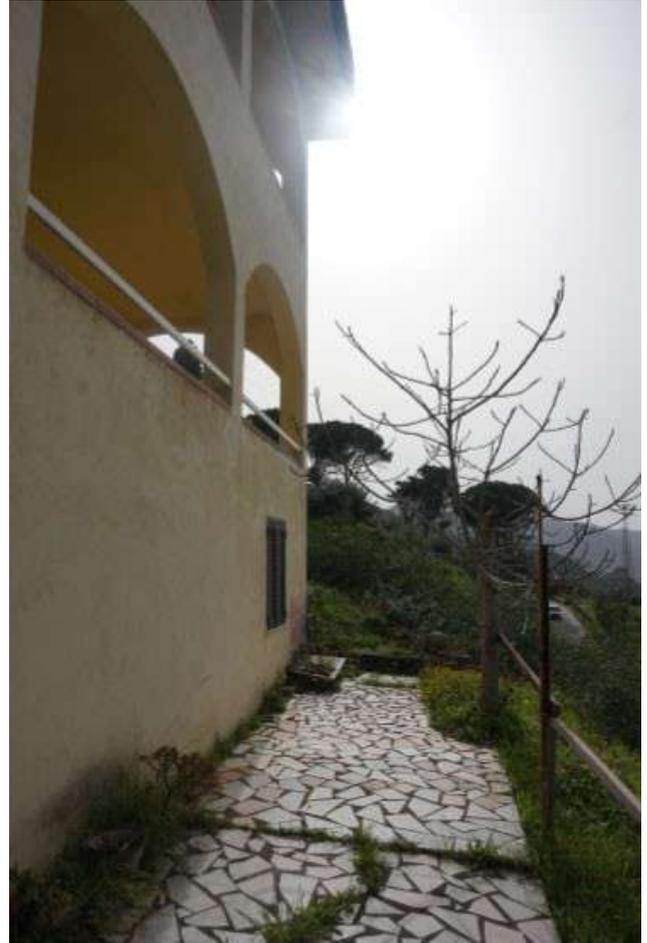


Logge e piano seminterrato°





Esterno piano seminterrato



Esterno piano seminterrato



interno piano seminterrato°

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 CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Il bene è pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno oggetto di perizia e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile).

Sull'immobile insistono il cancello e la stradella da cui avviene l'accesso ai beni individuati dalla particella 263. Il lotto si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma irregolare. La strada di accesso si trova nel punto più basso e in corrispondenza del lato più corto.



Foto terreno



Foto terreno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**



Il bene è pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile).

Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno risultante dal frazionamento dell'originaria particella edificata e attraversata dalla via Campella. Il terreno di piccole dimensioni si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma quadrangolare irregolare. Non presenta continuità rispetto allo sviluppo del compendio di cui fa parte in quanto separato da esso dalla via Campella, la strada di accesso che si attesta nel punto più alto



Foto terreno



Foto terreno



La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il bene oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km.

Il bene è un lotto di terreno intercluso non direttamente accessibile dalla viabilità comunale o da strade vicinali, si sviluppa in pendenza, non risultano visibili recinzioni e si presenta coperto da una fitta vegetazione spontanea.



Foto terreno





Foto terreno

La vendita del bene non è soggetta IVA.  
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALÙ (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALÙ (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, come già attestato in sede di controllo preliminare. Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali (vedi all. B - documentazione catastale), la certificazione di stato civile, certificazione di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine e i certificati storici di residenza (vedi all. A- doc anagrafica). Inoltre è stata



reperita copia degli atti di provenienza (vedi all. E – copia degli atti di provenienza).

## TITOLARITAB

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX

nonche' ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' 2/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXX dall'01/06/1985 e con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX

nonche' ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXX



- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXX dall'01/06/1985 e con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXX dall'01/06/1985 e con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

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

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX dall'01/06/1985  
e con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i coniugi hanno  
stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO,  
PIANO T**

---

Il bene confina a Nord, Ovest e Sud con la particella 189 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXX; a Est con la particella 263 sub 4 bene comune non censibile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO,  
PIANO 1-S1**

---

Il bene confina a Nord, Ovest e Sud con la particella 189 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXX; a Est con la particella 263 sub 4 bene comune non censibile.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il lotto di terreno confina a Nord con la particella 29 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e  
XXXXXXXXXXXX; a Est con torrente a Ovest con le particelle 377 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX  
XXXXXX, XXXXXX XXXXXXX, XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXX, XXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX  
XXXXXXXX, 373 e 407 in testa a XXXXXX XXXXXXX.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

L'immobile confina a Nord con il letto del torrente a Sud con la via Campella, a Ovest con la particella 30  
in testa a XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXX Proprietà  
1/6; XXXXXX XXXXXX nato a XXX Proprietà 1/6;  
XXXXXX XXX Proprietà 1/6;  
XXXXXX XXXXXX nata a XXXX' (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/6; XXXXXX



XXXXXXX nato a XXXXXX (XXXX) XX/XX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta<1/6; XXXXXX  
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprieta<1/6; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXX nata a XXXXX' (XXX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXX Usufruttuario parziale.

## CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della superficie commerciale si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

#### Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita<immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita<immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

#### Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unita<immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e<data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita<immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unita<immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e<computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita<immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita<immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e<da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unita<immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) e<computata nella misura del 50 per cento.

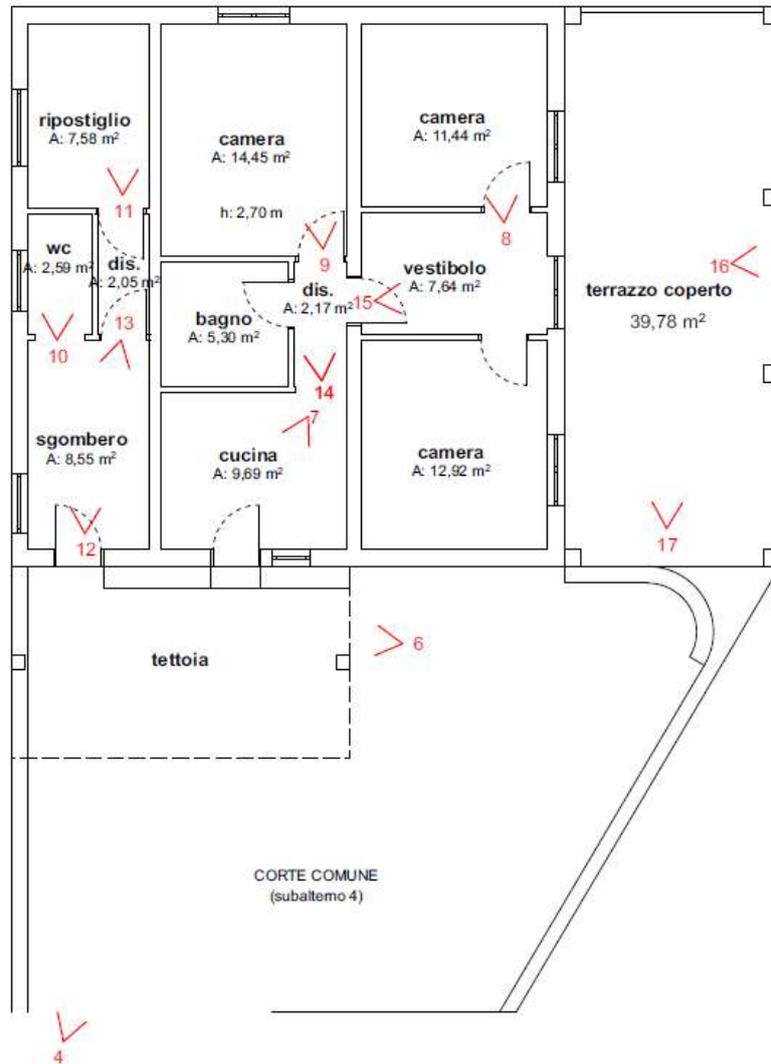
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalita<dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla meta<della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	82,20 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:102,00 mq</b>						

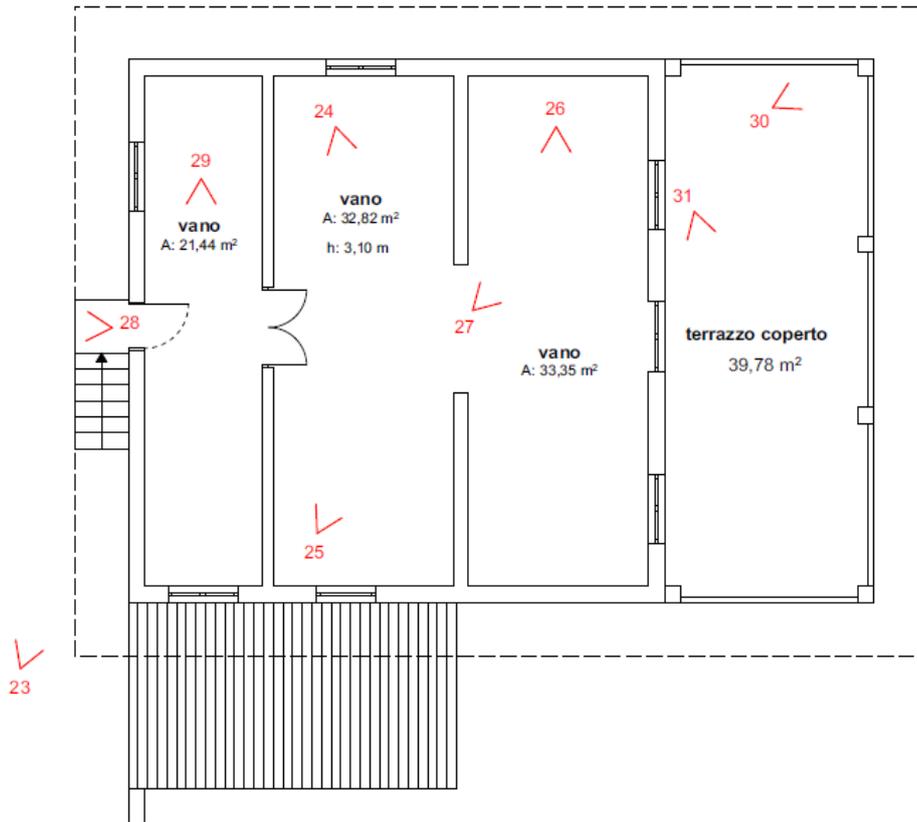


PIANTA PIANO TERRA

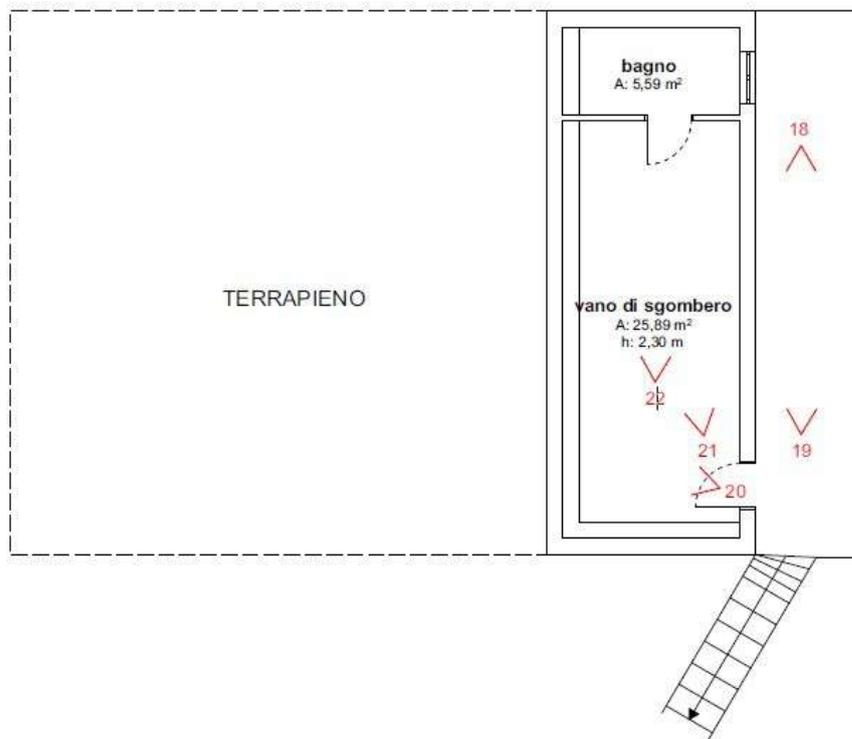
**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,60 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,10 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:102,00 mq</b>						





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1278,00 mq	1278,00 mq	0,02	25,56 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie</b>				<b>convenzionale: 25,56 mq</b>		



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ORTOFOTO

Si segnala che ai fini della determinazione della superficie convenzionale il bene in oggetto è stato considerato come pertinenziale ai beni principali a destinazione abitativa in quanto l'accesso a detti beni avviene attraverso di esso e su di esso gravano alcuni manufatti quali in cancello, e la stradella che contribuiscono qualitativamente alla formazione del valore di mercato del compendio. per quanto sopra la superficie del lotto di terreno è stato equiparata a superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza delle unità immobiliari, computata nella misura del del 2 per cento.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	50,00 mq	50,00 mq	0,02	1,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie</b>				<b>convenzionale: 1,00 mq</b>		





#### SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ORTOFOTO

Si segnala che ai fini della determinazione della superficie convenzionale il bene in oggetto è stato considerato come pertinenziale ai beni principali a destinazione abitativa in quanto, sebbene non contiguo ad essi in quanto separato dalla via Campella, esso ha una superficie esigua e deriva dal frazionamento a seguito del quale è stato edificato il fabbricato identificato dalla particella 263. Per quanto sopra la superficie del lotto di terreno è stato equiparata a superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza delle unità immobiliari, computata nella misura del del 2 per cento.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2008 al 06/07/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 263, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 688,18 Piano T
Dal 06/07/2011 al 12/02/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 263, Sub. 5 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 688,18 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2008 al 12/02/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 263, Sub. 6 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 Rendita € 635,24 Piano 1-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 29 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1559 Reddito dominicale € 3.118,00 Reddito agrario € 780,00
Dal 21/03/1991 al 24/02/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 189 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1509 Reddito dominicale € 1,56 Reddito agrario € 0,39
Dal 24/03/2003 al 23/01/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 189 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1509 Reddito dominicale € 1,56 Reddito agrario € 0,39
Dal 23/01/2004 al 06/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 189 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1278 Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 0,33
Dal 06/07/2011 al 12/02/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 189 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1278



		Reddito dominicale € 1,32 Reddito agrario € 0,33
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 29 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1559 Reddito dominicale € 3.118,00 Reddito agrario € 780,00
Dal 21/03/1991 al 24/02/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 29 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 29 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01
Dal 06/07/2011 al 12/02/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 29 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

**DATI CATASTALI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	263	5		A3	7	6,5	108 mq	688,18 €	T		

**Corrispondenza catastale**

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

Dal raffronto fra la planimetria catastale e il riscontro dei luoghi, l'immobile risulta conforme.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	263	6		A3	7	6	118 mq	635,24 €	1-S1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.





planimetria con difformità catastale

(cfr. all. C - documentazione grafica, 5. individuazione delle irregolarità catastali)

Per quanto riguarda l'unità di piano primo, rispetto alla planimetria catastale si rileva una diversa distribuzione interna consistente nella mancanza di alcuni muri divisorii fra quelli rappresentati in planimetria e nella realizzazione di un muro divisorio non rappresentato in planimetria catastale. Si rileva inoltre che non sono presenti servizi igienici e impianti riconducibili alla destinazione funzionale della cucina dal momento che l'immobile si presenta al rustico.

Per quanto riguarda il locale di sgobero al piano seminterrato si rileva la presenza di un bagno non rappresentato in planimetria catastale.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ar	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	189				Castagneto da frutto	3	1278 mq	1,32 €	0,33 €	



### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ar	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	29				Castagneto da frutto	3	50 mq	0,05 €	0,01 €	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

I dati risultati dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 06/07/2011 rep. n. 123717 racc. n. 12291 ai rogiti del notaio Rodolfo Brezzi e della dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del x.

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T

L'edificio di cui fa parte il bene si presenta in uno stato di manutenzione discreto, si rilevano alcune fessurazioni e infiltrazioni di acqua di piccola entità a carico delle murature. L'abitazione di presenta internamente in buono stato sebbene sia usata sporadicamente dalla proprietà per lo più per brevi periodi.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1



L'edificio di cui fa parte il bene si presenta in uno stato di manutenzione discreto, si rilevano alcune fessurazioni e infiltrazioni di acqua di piccola entità a carico delle murature. Le pilastrate del secondo ordine del loggiato presentano delle profonde fessurazioni dovute all'ossidazione delle armature per esposizione agli agenti atmosferici.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il lotto di terreno si presenta complessivamente in condizioni di discrete, la vegetazione che vi insiste è stata oggetto di manutenzione nel tempo.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Sebbene l'immobile si trovi nelle immediate vicinanze degli altri beni che compongono il compendio immobiliare, non è stato oggetto di particolari cure e risulta per lo più abbandonato e invaso dalla vegetazione spontanea.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

Cfr. all. B - documentazione catastale, elaborato planimetrico. La particella 263 subalterno 4, bene comune non censibile, costituisce corte comune alle unità che compongono l'edificio. Da tale particella avviene l'accesso al subalterno 5 (unità di piano terra).

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

Cfr. all. B - documentazione catastale, elaborato planimetrico. La particella 263 subalterno 4, bene comune non censibile, costituisce corte comune alle unità che compongono l'edificio. Da tale particella avviene l'accesso al subalterno 5 (unità di piano terra).

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Sul lotto di terreno oggetto di studio insistono cancello e vialetto di accesso comuni agli immobili residenziali identificati dalle particelle 263/5 e 263/6.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Non si rilevano parti comuni.

---

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

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

Si rileva che l'accesso ai beni oggetto di perizia avviene attraverso la particella 189 la cui proprietà risulta per 3/6 in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx' il x/x/x; per 2/6 in testa a xxxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx' il x/x/x e per 1/6 a xxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx' il xx/x/x.

Sulla particella 189 insistono il vialetto di accesso e il cancello che si apre sulla via Campella. Risulta pertanto una servitù di passaggio in favore di ciascuna unità che compone il fabbricato.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

Si rileva che l'accesso ai beni oggetto di perizia avviene attraverso la particella 189 la cui proprietà risulta per 3/6 in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a x' il xxxxxxxxxxxx; per 2/6 in testa a xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxx' il xx/xx/xxxxx e per 1/6 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a x' il x.

Sulla particella 189 insistono il vialetto di accesso e il cancello che si apre sulla via Campella. Risulta pertanto una servitù di passaggio in favore di ciascuna unità che compone il fabbricato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Si rileva che l'accesso ai beni identificati dalle particelle 263/5 e 263/6 avviene attraverso la particella 189 oggetto di studio di esso insistono inoltre il vialetto di accesso e il cancello che si apre sulla via Campella. Risulta pertanto una servitù di passaggio in favore di ciascuna unità che compone il fabbricato identificato dalla particella 263.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Dalla documentazione reperita ed esaminata non si rilevano servitù

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Il fabbricato di cui il bene fa parte si articola in due parti che presentano una struttura e una storia costruttiva distinta. Il nucleo del fabbricato, che comprende due elevazioni fuori terra, presenta una struttura mista con murature portanti, cordoli in calcestruzzo armato e solai laterocementizi, la struttura del porticato e del sottostante locale, è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai laterocementizi. Le due parti sono state realizzate in tempi differenti, il nucleo dell'edificio è stato realizzato fra il 1964 e il 1967, mentre il doppio ordine del loggiato e il sottostante locale sono stati realizzati fra il 1978 e il 1983. La copertura dell'edificio è piana, non praticabile con rivestimento in guaina. I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

L'unità di piano terra presenta internamente pavimenti e rivestimenti dei servizi in mattonelle di ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, la porta di accesso è in alluminio e vetro, le porte interne in legno e vetro, gli infissi sono in legno con scuri in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico ed elettrico risalenti alla costruzione dell'edificio. L'impianto elettrico non a norma è esterno e presenta cavi del tipo a piattina.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

L'unità di piano Primo si presenta internamente interamente al rustico: i muri di tombagnamento sono realizzati in parte con muratura in conci tufo, in parte con blocchi in conglomerato cementizio, così come le tramezzature interne, il pavimento è costituito da una soletta cementizia, gli infissi esterno sono in alluminio con vetri singoli, alcune bucatore sono chiuse con lamiere metalliche. Il locale di deposito al piano seminterrato presenta pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo e cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la porta interna è in legno e vetro, il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica, l'infisso esterno presenta una persiana in alluminio.

L'unità di piano primo non è dotata di alcun impianto, il locale di deposito è dotato di impianto idrico ed elettrico risalenti alla realizzazione dell'ampliamento dell'edificio.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---



Il lotto di terreno presenta una forma irregolare con andamento longitudinale che si sviluppa in pendenza dalla via Campella (punto piu-basso) verso Sud, presenta un muro di contenimento in calcestruzzo lungo la via Campella e e lungo il vialetto di accesso interno e dei terrazzamenti a monte del fabbricato. Vi insistono alcune specie arborre a scopo ornamentale o preesistenti alla realizzazione del fabbricato (olivi e pini). E' delimitato da un torrente lungo il lato Est e da un muro di contenimento e dal cancello di accesso lungo il lato Nord, Lungo i restanti lati la recinzione, se presente, non risulta visibile in quanto coperta dalla vegetazione spontanea.

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole" (cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica, 1. Indagine urbanistica, 2. certificazione di destinazione urbanistica).

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il lotto di terreno presenta una forma quadrangolare irregolare, uno dei lati e coincidente con la via Campella ed e delimitato da un muro di contenimento, la strada si attesta ad una quota rilevata mentre il terreno ad una quota inferiore adiacente al vicino torrente. Presenta una vegetazione spontanea e non risultano visibili recinzioni.

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole" (cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica, 1. Indagine urbanistica, 2. certificazione di destinazione urbanistica).

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

Il bene costituisce la residenza stagionale della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietaria non eseguita per 2/3 dell'immobile.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

L'immobile risulta libero

L'unita di piano primo non presenta condizioni di agibilita in quanto al rustico e priva di impianti, viene utilizzata come locale di sgombero. Il locale al piano seminterrato sebbene sia rifinito e dotato di impianti risulta in stato di abbandono da diverso tempo.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il bene costituisce area scoperta pertinenziale del fabbricato identificato dalla particella 263, di esso il subalterno 6 identifica la residenza stagionale della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx comproprietaria non eseguita per 1/2 dell'immobile.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Il bene e una porzione di piccole dimensioni residuale del frazionamento della originaria particella su cui e stato edificato il fabbricato oggi identificato dalla particella 263 e che ha generato la particella 189 da cui avviene l'accesso al bene principale. Per tale ragione il lotto di terreno e da considerarsi pertinenziale al fabbricato che, il cui sub 6 identifica la residenza stagionale della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietaria non eseguita per 1/2 dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1957 al 24/02/2003		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
			24/02/2003	88	524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
		Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/07/2011	38009	27158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Gallarate	25/07/2011	5152	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e allegati, cfr. all. E - atti di provenienza.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
		dichiarazione di successione			



Dal 29/08/1957 al 24/02/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>N°Raccolta N°</b>
			24/02/2003	88	524
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2011	<b>atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>N°Raccolta N°</b>
		Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	27/07/2011	38009	27158
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Gallarate	25/07/2011	5152	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e allegati, cfr. all. E - atti di provenienza.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1957 al 24/02/2003		<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>N°Raccolta N°</b>
			24/02/2003	88	524
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
		Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/07/2011	38009	27158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gallarate	25/07/2011	5152	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e allegati, cfr. all. E - atti di provenienza.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1957 al 24/02/2003		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
			24/02/2003	88	524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
		Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291



Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Palermo	27/07/2011	38009	27158		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Gallarate	25/07/2011	5152	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e allegati, cfr. all. E - atti di provenienza.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124  
Quota: 1/3  
Importo: € 9.108,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 8.298,70  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/3  
Importo: € 71.637,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 65.271,30  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021

Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380

Quota: 1/3

A favore di MAIOR SPV S.R.L.

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalita a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalita pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Bergamo il 14/03/2016

Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124

Quota: 1/3

Importo: € 9.108,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 8.298,70

Data: 25/02/2016

N° repertorio: 894

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Bergamo il 14/03/2016

Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123

Quota: 1/3

Importo: € 71.637,00

A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Capitale: € 65.271,30

Data: 25/02/2016

N° repertorio: 894

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**

Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021

Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380

Quota: 1/3

A favore di MAIOR SPV S.R.L.

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalita pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124  
Quota: 1/3  
Importo: € 9.108,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 8.298,70  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/3  
Importo: € 71.637,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 65.271,30  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124  
Quota: 1/3  
Importo: € 9.108,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 8.298,70  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/3



Importo: € 71.637,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 65.271,30  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

### NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica)

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

### REGOLARITA' EDILIZIA

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali di Cefalù relativamente alla particella oggetto di perizia e agli attuali e precedenti intestatari, è stato reperito un titolo consistente in un Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 16/09/1964 pratica n. 914/64 rilasciato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il progetto di costruzione di un fabbricato rurale da eseguire in località Vallone di Falco fg. 12 particella 29. Tale titolo si riferisce alla realizzazione di un edificio residenziale composto da tre livelli di cui due fuori terra e uno seminterrato e copertura a falde spioventi (cfr. all. D - documentazione edilizia e urbanistica, Nulla Osta e elaborati grafici).

Dal riscontro dei luoghi, l'edificio insistente sulla particella menzionata nel suddetto titolo edilizio non risulta avere alcuna corrispondenza con quanto previsto per posizione, articolazione planimetrica, sagoma. Pertanto si può affermare che il citato titolo edilizio non legittima la costruzione dell'edificio.

Il C.T.U. ha pertanto effettuato delle ricerche presso la Società Aerofotogrammetrica Siciliana (S.A.S.TD s.r.l. di Palermo) per determinare l'epoca di costruzione dell'edificio esistente e dal fotogramma n. 1638 strisciata 6 della ripresa aerea eseguita nel luglio 1967 sul territorio di Cefalù è stato possibile trarre le seguenti deduzioni:

(cfr. all. D documentazione edilizia e urbanistica, fotogramma del luglio 1967)

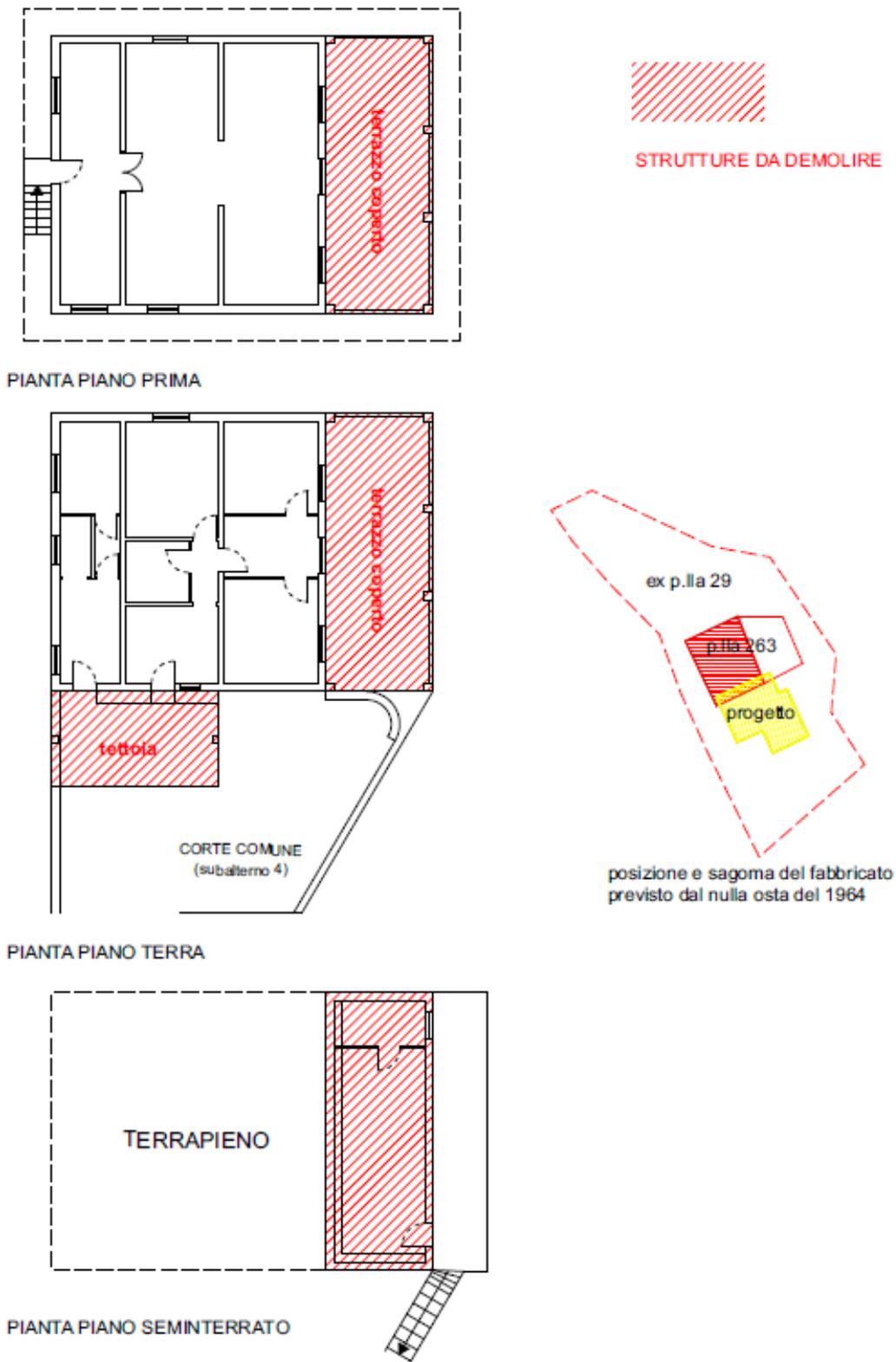
- dal fotogramma esaminato risulta l'edificazione di un corpo di fabbrica corrispondente per posizione all'attuale edificio;
- il fabbricato presenta una copertura piana e, data la pendenza del terreno e l'ombra che sviluppa rispetto ad esso, si sviluppa per più di una elevazione fuori terra;
- In tale epoca il porticato antistante il fabbricato che si sviluppa in due ordini sovrapposti e il sottostante piano seminterrato non erano ancora stati edificati.

Il C.T.U. nella medesima sede ha avuto la possibilità di visionare i fotogrammi relativi alla medesima località e ai voli successivi e da essi si deduce che il fabbricato oggetto di perizia raggiunge l'attuale configurazione volumetrica fra il 1978 e il 1983 come si evince dal fotogramma del 1983 che restituisce l'attuale sviluppo dell'immobile.

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

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





### planimetria delle difformità urbanistiche

Alla luce delle suddette considerazioni e sulla base della documentazione reperita è possibile affermare che l'edificazione del fabbricato e da considerarsi regolare in quanto risalente a data antecedente il 1° settembre 1967. Il successivo ampliamento del fabbricato che ha comportato la realizzazione del loggiato su due elevazioni fuori terra e del locale al piano seminterrato è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Poiché dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune non risultano richieste



di condono in testa agli attuali proprietari o ai loro predecessori, tale ampliamento eda considerarsi abusivo. Saranno pertanto conteggiati i costi di demolizione relativi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU(PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU(PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO, PIANO 1-S1

**BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A CEFALU(PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

**BENE N° 4** - TERRENO UBICATO A CEFALU(PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

#### LOTTO 2

---

Il lotto e formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cefalu(PA) - contrada Vallone di Falco

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, come gia attestato in sede di controllo preliminare. Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali (vedi all. B - documentazione catastale), la certificazione di stato civile, certificazione di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine e i certificati storici di residenza (vedi all. A- doc anagrafica). Inoltre e stata reperita copia degli atti di provenienza (vedi all. E - copia degli atti di provenienza).

#### TITOLARITAB

---

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta 1/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX

nonche ai seguenti comproprietari non esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta 2/3)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXX il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.raXXXXXXXXXXXXXXXXX dall'01/06/1985  
 e con atto del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i coniugi hanno  
 stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

## CONFINI

Il lotto di terreno confina a Nord con la particella 407 in testa a XXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx'  
 (PA) il xxxxxxxxxxxx, a Est con la particella 42 a Ovest con la particella 222 In testa a XXXXXXXXXXXXXXXX  
 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Sud con la particella 322 in testa a xxxx xxxxx nata a xxxxxxxx' (PA) il  
 xx/xx, xxxxxxx xxxxxxx nata a xxxxx' (PA) il x/x/x, xxxxxxx xxxxxxx nato a  
 xxxxxxx xxxxxxx (PA) il x/x/x, x x x x nata a x  
 x (PA) il x/x/x, x x nata a x x (PA) il x/x/x.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2257,00 mq	2257,00 mq	1,00	2257,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>2257,00 mq</b>		



SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ORTOFOTO



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 24/02/2003		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 41 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2257 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 0,58
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 41 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2257 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 0,58
Dal 06/07/2011 al 12/02/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 41 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2257 Reddito dominicale € 2,33 Reddito agrario € 0,58

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha ar	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	41				Castagneto da frutto	3	2257 mq	2,33 €	0,58 €	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI



I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di compravendita del 06/07/2011 rep. n. 123717 racc. n. 12291 ai rogiti del notaio Rodolfo Brezzi e della dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/02/2003 n. 88 vol. 524.

## STATO CONSERVATIVO

L'apezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea e sono visibili dei relitti arborei percorsi dal fuoco (cfr. documentazione edilizia e urbanistica, 2. certificato di destinazione urbanistica)

## PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è un lotto di terreno intercluso, raggiungibile dalla strada vicinale attraverso la particella di terreno 222 ( in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX, xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXXXX). Si rileva pertanto una servitù di passaggio a carico di detta particella.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno presenta una forma quadrangolare irregolare allungata con una pendenza pronunciata nella direzione Nordovest-Sudest. Non sono visibili recinzioni, non è direttamente accessibile dalla strada, è interamente ricoperto da vegetazione spontanea arbustiva. Sono visibili dei relitti arborei percorsi dal fuoco. Non si rilevano viottoli strade o sentieri che ne rendano possibile la percorribilità, pertanto si può desumere che non sia stato oggetto di cure e manutenzione in tempi recenti. L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole" (cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica, 1. Indagine urbanistica, 2. certificazione di destinazione urbanistica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'apezzamento di terreno risulta incolto e non sono visibili recinzioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio	N° Raccolta N°
Dal 29/08/1957 al 24/02/2003		dichiarazione di successione			
			24/02/2003	88	524
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011		<b>atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio	N°Raccolta N°
		Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/07/2011	38009	27158
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gallarate	25/07/2011	5152	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza sono stati reperiti e allegati, cfr. all. E - atti di provenienza.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 01/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
 Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124  
 Quota: 1/3  
 Importo: € 9.108,00  
 A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
 Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
 Capitale: € 8.298,70  
 Data: 25/02/2016  
 N° repertorio: 894



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016  
Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123  
Quota: 1/3  
Importo: € 71.637,00  
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Capitale: € 65.271,30  
Data: 25/02/2016  
N° repertorio: 894

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione reperita e dopo aver effettuato il riscontro dello stato dei beni a seguito di sopralluogo, esprime le seguenti considerazioni: il fabbricato residenziale oggetto di perizia individuato dalla particella 263 è composto da due unità abitative distinte (sub 5 e sub 6), ma molto differenti fra loro per livello di finitura e proprietà accessorie, l'unità di piano primo si presenta al rustico e presenta il piano cantinato come vano accessorio; le due unità condividono una corte comune (sub 4 bene comune non censito) da cui avviene l'accesso al piano terra; il cancello e il vialetto comuni insistono sulla particella di terreno 189; la particella 29 è una porzione residuale di piccole dimensioni, situata al di là della strada di accesso, derivante dal frazionamento dell'originario mappale che ha generato le particelle 189 e 263. I suddetti beni sono stati pignorati per la quota di 1/3 che non presenta alcun corrispettivo nella divisione in natura. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno di raggruppare le unità abitative (p.lla 263) e i lotti di terreno da cui avviene l'accesso (p.lla 189) e adiacente la strada (p.lla 29) in un unico lotto.

Il lotto di terreno individuato dalla particella 41 non presenta alcuna continuità rispetto agli altri beni oggetto di studio. Per quanto sopra si ritiene opportuno formare un lotto distinto.



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

## **LOTTO 1**

---

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. Si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella, che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. È composto di un edificio residenziale isolato su due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile).

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano T  
Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano terra su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 82,20 mq e un'altezza utile interna di 2,70 m, e composta da cucina, disimpegno, vestibolo, tre camere, bagno, locale di sgombero con accesso indipendente, ripostiglio e bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica accessibile sia dalla corte comune (subalterno 4) sia dall'interno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
**Valore di stima: € 41.132,52**
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1  
Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano primo su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 87,60 mq e un'altezza utile interna di 3,10 m, catastalmente è composta da vestibolo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica, costituisce vano accessorio un locale di deposito al piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la particella 189. Di fatto l'unità si presenta al rustico con tre vani indivisi contigui fra loro e terrazzo coperto; il locale di deposito presenta un bagno e viene usato a scopo abitativo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
**Valore di stima: € 41.132,52**
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco  
Il lotto si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma irregolare. La strada di accesso si trova nel punto più basso e in corrispondenza del lato più corto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 189, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
**Valore di stima: € 10.307,33**
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco  
Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno risultante dal frazionamento dell'originaria particella edificata e attraversata dalla via Campella. Il terreno di piccole dimensioni si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma quadrangolare irregolare. Non presenta continuità rispetto allo sviluppo del compendio di cui fa parte in quanto separato



da esso dalla via Campella, la strada di accesso che si attesta nel punto più alto  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 29, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

**Valore di stima: € 403,26**

### **Criterio di stima**

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione. Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

### **Fonti di informazione:**

- Catasto di Cefalù;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate
- Banca dati delle quotazioni immobiliari: Parametri medi di zona per destinazione principale: Ville e villini, normale, (€/mq) valore minimo 1400, valore massimo 1950;
- Dati forniti da Nomisma - Società di Studi Economici: abitazioni civili, usato, (€/mq) valore minimo 1873,77 valore massimo 2595,94;
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale. A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2022

### **Valutazione:**

**Segmento di mercato.** Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da immobili a destinazione residenziale siti in zona suburbana del comune di Cefalù. Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare tre proposte di vendita di immobili simili al cui prezzo è stato applicato lo sconto medio pari all'8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2022 (cfr. all. H - comparabili).

**Procedimento di stima.** Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data dell'annuncio;
- superficie principale, convenzionale;
- stato di manutenzione;
- dotazione impiantistica;



(cfr. allegato I - market comparison approach MCA, LOTTO 1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cefalu (PA) - contrada Vallone di Falco, piano T	102,00 mq	1.222,00 €/mq	€ 124.644,00	33,00%	€ 41.132,52
Bene N° 2 - Appartamento Cefalu (PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1	102,00 mq	1.222,00 €/mq	€ 124.644,00	33,00%	€ 41.132,52
Bene N° 3 - Terreno Cefalu (PA) - contrada Vallone di Falco	25,56 mq	1.222,00 €/mq	€ 31.234,32	33,00%	€ 10.307,33
Bene N° 4 - Terreno Cefalu (PA) - contrada Vallone di Falco	0,00 mq	1.222,00 €/mq	€ 1.222,00	33,00%	€ 403,26
Valore di stima:					€ 92.975,63

Valore di stima: € 92.975,63

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato assentito, costi di demolizione (quota parte di 25000 €)	8250,00	€
Costi di completamento per ricondurre l'unità di piano 1° a condizioni di abitabilità (quota parte di 250 €/mq*102mq = 25500 €)	8415,00	€
deprezzamento per vendita di quota parte	10,00	%
aggiornamento catastale (quota parte di 1500 €)	500,00	€

**Valore finale di stima: € 66.513,07**

## LOTTO 2

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cefalu (PA) - contrada Vallone di Falco**  
 Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalu comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella, che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno intercluso non direttamente accessibile dalla viabilità comunale o da strade vicinali, si sviluppa in pendenza, non risultano visibili recinzioni e si presenta coperto da una fitta vegetazione spontanea.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 41, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
**Valore di stima del bene: € 2.234,43**

### **Criterio di stima**

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione. Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile e terreno non edificabile.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie catastale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

### **Fonti di informazione:**

- Catasto di Cefalù
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;
- Agenzia delle Entrate
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale. A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2022

### **Valutazione:**

**Segmento di mercato.** Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da terreni edificabili siti nel territorio del comune di Cefalù. Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare tre proposte di vendita di immobili simili al cui prezzo è stato applicato lo sconto medio pari all'8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre aprile-giugno 2022 (cfr. all. H – comparabili).

**Procedimento di stima.** Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data dell'annuncio;
- superficie;
- stato di manutenzione;
- dotazione impiantistica;

(cfr. allegato I - market comparison approach MCA)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cefalù (PA) - Terreno	2257,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.771,00	33,00%	€ 2.234,43



contrada Vallone di Falco					
				Valore di stima:	€ 2.234,43

Valore di stima: € 2.234,43

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per vendita di quota parte	10,00	%

**Valore finale di stima: € 2.010,99**

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.

Termini Imerese, li 05/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ustica Giada



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano T  
Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Fa parte di un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano terra su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 82,20 mq e un'altezza utile interna di 2,70 m, e composta da cucina, disimpegno, vestibolo, tre camere, bagno, locale di sgombero con accesso indipendente, ripostiglio e bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica accessibile sia dalla corte comune (subalterno 4) sia dall'interno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1  
Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Fa parte di un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano primo su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 87,60 mq e un'altezza utile interna di 3,10 m, catastalmente e composta da vestibolo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica, costituisce vano accessorio un locale di deposito al piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la particella 189. Di fatto l'unità si presenta al rustico con tre vani indivisi contigui fra loro e terrazzo coperto; il locale di deposito presenta un bagno e viene usato a scopo abitativo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica)



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù (comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene è pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno oggetto di perizia e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Sull'immobile insistono il cancello e la stradella da cui avviene l'accesso ai beni individuati dalla particella 263. Il lotto si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma irregolare. La strada di accesso si trova nel punto più basso e in corrispondenza del lato più corto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 189, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù (comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene è pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno risultante dal frazionamento dell'originaria particella edificata e attraversata dalla via Campella. Il terreno di piccole dimensioni si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma quadrangolare irregolare. Non presenta continuità rispetto allo sviluppo del compendio di cui fa parte in quanto separato da esso dalla via Campella, la strada di accesso che si attesta nel punto più alto

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 29, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

**Prezzo base d'asta: 66.513,07 €**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco  
Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno intercluso non direttamente accessibile dalla viabilità comunale o da strade vicinali, si sviluppa in pendenza, non risultano visibili recinzioni e si presenta coperto da una fitta vegetazione spontanea.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 41, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

**Prezzo base d'asta: € 2.010,99**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.928,07**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalu(PA) - contrada Vallone di Falco, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologiaimmobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio di cui fa parte il bene si presenta in uno stato di manutenzione discreto, si rilevano alcune fessurazioni e infiltrazioni di acqua di piccola entità a carico delle murature. L'abitazione di presenta internamente in buono stato sebbene sia usata sporadicamente dalla proprietà per lo più per brevi periodi.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalu comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Fa parte di un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia è un'unità residenziale al piano terra su di un unico livello. L'unità presenta una superficie utile di 82,20 mq e un'altezza utile interna di 2,70 m, e composta da cucina, disimpegno, vestibolo, tre camere, bagno, locale di sgombero con accesso indipendente, ripostiglio e bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica accessibile sia dalla corte comune (subalterno 4) sia dall'interno.		
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>		
<b>Continuità ex art. 2650 c.c.:</b>	<b>trascritti e c.c.:</b>		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene costituisce la residenza stagionale della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietaria non eseguita per 2/3 dell'immobile.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalu(PA) - contrada Vallone di Falco, piano 1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologiaimmobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 263, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	102,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio di cui fa parte il bene si presenta in uno stato di manutenzione discreto, si rilevano alcune fessurazioni e infiltrazioni di acqua di piccola entità a carico delle murature. Le pilastrate del secondo ordine del loggiato presentano delle profonde fessurazioni dovute all'ossidazione delle armature per esposizione agli agenti atmosferici.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalu comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Fa parte di un edificio residenziale isolato composto da due livelli		



	fuori terra e uno seminterrato con una unita<per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia e un'unita<residenziale al piano primo su di un unico livello. L'unita<presenta una superficie utile di 87,60 mq e un'altezza utile interna di 3,10 m, catastalmente e<composta da vestibolo, cucina, disimpegno, tre camere, bagno oltre ad una terrazza coperta panoramica, costituisce vano accessorio un locale di deposito al piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la particella 189. Di fatto l'unita<si presenta al rustico con tre vani indivisi contigui fra loro e terrazzo coperto; il locale di deposito presenta un bagno e viene usato a scopo abitativo.
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>
<b>Continuità ex art. 2650</b>	<b>trascrizioni c.c.:</b>
<b>Stato di occupazione</b>	<b>libero</b>

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalu<(PA) - contrada Vallone di Falco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprieta<	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologiaimmobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 189, Qualita<Castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	25,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lotto di terreno si presenta complessivamente in condizioni di discrete, la vegetazione che vi insiste e<sta oggetto di manutenzione nel tempo.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalu<comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La localita<dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, e<un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e<raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con localita< piu<interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene e<pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unita<per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno oggetto di perizia e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Sull'immobile insistono il cancello e la stradella da cui avviene l'accesso ai beni individuati dalla particella 263. Il lotto si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma irregolare. La strada di accesso si trova nel punto piu<basso e in corrispondenza del lato piu<orto.		
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>		
<b>Continuità ex art. 2650</b>	<b>trascrizioni c.c.:</b>		
<b>Stato di occupazione</b>	Il bene costituisce area scoperta pertinenziale del fabbricato identificato dalla particella 263, di esso il subalterno 6 identifica la residenza stagionale della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietaria non eseguita per 1/2 dell'immobile.		

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalu<(PA) - contrada Vallone di Falco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprieta<	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologiaimmobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 29, Qualita<Castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	1,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Sebbene l'immobile si trovi nelle immediate vicinanze degli altri beni che compongono il compendio immobiliare, non è stato oggetto di particolari cure e risulta per lo più abbandonato e invaso dalla vegetazione spontanea.
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene è pertinenziale ad un edificio residenziale isolato composto da due livelli fuori terra e uno seminterrato con una unità per piano e un locale di deposito al piano seminterrato. L'accesso all'edificio avviene dalla via Campella attraverso il lotto di terreno identificato dalla particella 189 e la corte comune identificata dalla particella 263/4 (bene comune non censibile). Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno risultante dal frazionamento dell'originaria particella edificata e attraversata dalla via Campella. Il terreno di piccole dimensioni si sviluppa in pendenza nella direzione Sudest-Nordovest e presenta una forma quadrangolare irregolare. Non presenta continuità rispetto allo sviluppo del compendio di cui fa parte in quanto separato da esso dalla via Campella, la strada di accesso che si attesta nel punto più alto
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>
<b>Continuità ex art. 2650 c.c.:</b>	<b>NOA:</b>
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene è una porzione di piccole dimensioni residuale del frazionamento della originaria particella su cui è stato edificato il fabbricato oggi identificato dalla particella 263 e che ha generato la particella 189 da cui avviene l'accesso al bene principale. Per tale ragione il lotto di terreno è da considerarsi pertinenziale al fabbricato che, il cui sub 6 identifica la residenza stagionale della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX comproprietaria non eseguita per 1/2 dell'immobile.

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.010,99**

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 41, Qualità Castagneto da frutto	<b>Superficie</b>	2257,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea e sono visibili dei relitti arborei percorsi dal fuoco (cfr. documentazione edilizia e urbanistica, 2. certificato di destinazione urbanistica)		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località è dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, e raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. Il bene oggetto di perizia è un lotto di terreno intercluso non direttamente accessibile dalla viabilità comunale o da strade vicinali, si sviluppa in pendenza, non risultano visibili recinzioni e si presenta coperto da una fitta vegetazione spontanea.		
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>		
<b>Continuità ex art. 2650 c.c.:</b>	<b>NOA:</b>		
<b>Stato di occupazione:</b>	libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N°** 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO,  
PIANO T

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

**BENE N°** 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO,  
PIANO 1-S1

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

**BENE N°** 3 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

**BENE N°** 4 - TERRENO UBICATO A CEFALU' (PA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021



Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CEFALUPA) - CONTRADA VALLONE DI FALCO**

---

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento Immobili**  
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021  
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380  
Quota: 1/3  
A favore di MAIOR SPV S.R.L.  
Contro XXXXXXXXXXXXXXX

