

---

# 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

**XXXXXXXXXXXXXX**  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX  
Nato a XXXXXXXXXXXXX



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto 3 .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Stima / Formazione lotti .....	17
Riepilogo bando d'asta .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E. ....	20



## INCARICO

---

In data 02/01/2022, il sottoscritto Arch. Ustica Giada, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 65, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giorno 07/11/2023 Il Giudice disponeva il richiamo del C.T.U. al fine di redigere perizia di stima ad integrazione dell'elaborato già depositato, relative ai beni identificati dalle lettere f.e g. dell'atto di pignoramento, precedentemente esclusi.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento oggetto della presente relazione ad integrazione della precedente già depositata sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221 (Coord. Geografiche: 38.024654131200805, 13.995179430496703)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222 (Coord. Geografiche: 38.024654131200805, 13.995179430496703)



## LOTTO 3

---



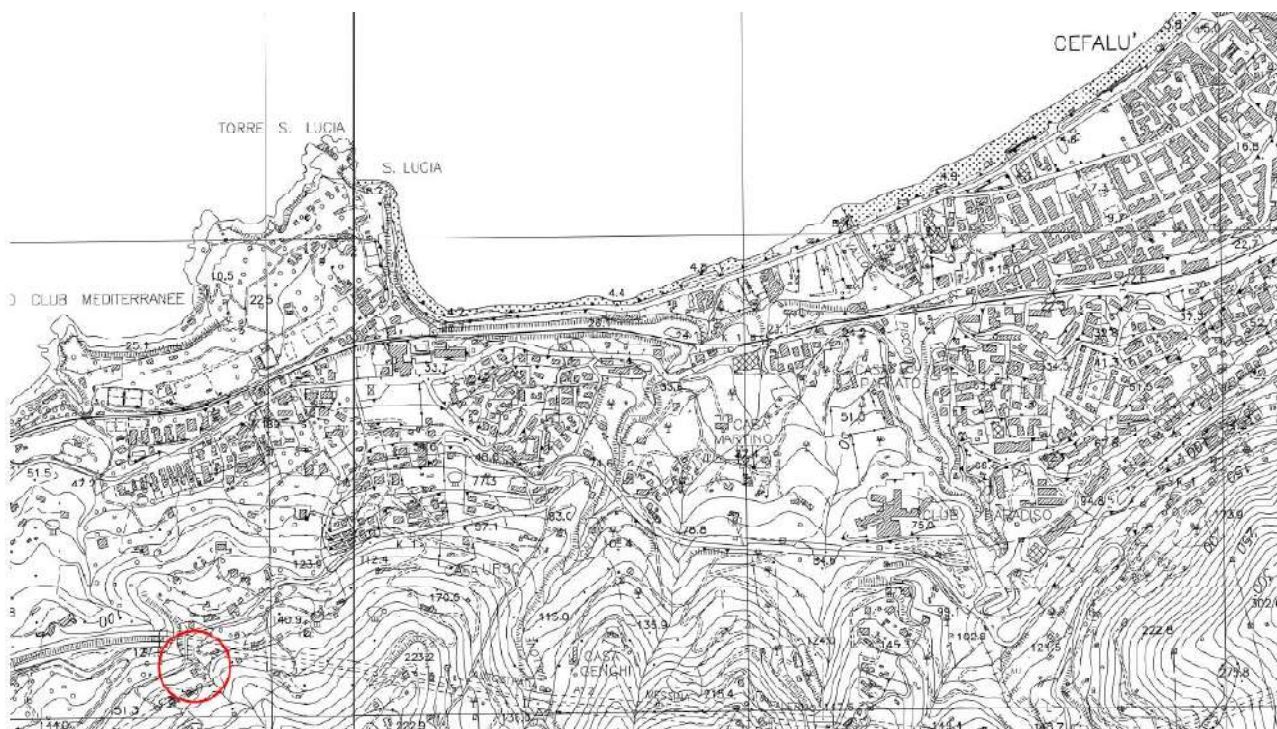
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222

## DESCRIZIONE

**BENE N° 6** - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

**BENE N° 7** - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222



Stralcio cartografia scala 1/25000



Ortofoto



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, 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, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km.

I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.



Foto dalla



strada vicinale di accesso



Foto dalla



strada vicinale di accesso



Foto dalla



strada vicinale di accesso





Foto dalla strada vicinale di accesso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

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 mappe catastali (vedi all. B – documentazione catastale), Inoltre è stata reperita copia dell'atto notarile di provenienza (vedi all. E – copia degli atti di provenienza).

### TITOLARITÀ

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX  
Nato/a a XXXXXXXXXXXXX



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

Gli immobile vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXX (XX) il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX dall'XXXXX e con atto del XXXXX n. XXXXX di rep. del notaio Rodolfo Brezzi di Milano i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

## CONFINI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Il lotto di terreno confina a Nord con le particelle 336 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX XXX il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1, 371 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 2/3; XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Nuda proprietà 1/3; XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (PA) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto 1/3 e 407 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1, a Est con la particella 41 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3 a Ovest con la particella 430 In testa a XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2, a Sud con la particella 430, 40 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 e 225 in testa a XXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000.

## CONSISTENZA

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.la	221 24,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.la	222 615,00 mq	615,00 mq	1	615,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie</b>				<b>convenzionale: 639,00 mq</b>		





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 39 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5112 Reddito dominicale € 2.045,00 Reddito agrario € 1.022,00
Dal 24/02/2003 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 39 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3358 Reddito dominicale € 1.343,00 Reddito agrario € 672,00
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 06/07/2011 al 21/09/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 21/09/2019 al 26/01/2024		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 40 Qualità Castagneto da frutto



		CL.3 Superficie (ha are ca) 4820 Reddito dominicale € 9.640,00 Reddito agrario € 2.410,00
Dal 24/02/2003 al 21/03/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 06/07/2011 al 21/09/2019		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 21/09/2019 al 26/01/2024		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16

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

## DATI CATASTALI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha	Reddito agrario	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	221				Incolto produttivo	2	24 mq		0,01 €	0,01 €	
12	222				Castagneto da frutto	3	24 mq		0,64 €	0,16 €	



**Corrispondenza catastale**

Sovrapposizione estratto di mappa catastale e ortofoto

**Terreno fg. 12 p.lla 221**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva un'incoerenza fra la rappresentazione in mappa e i dati risultanti in visura catastale: in particolare in mappa la particella risulta edificata e presenta una superficie superiore ai dati risultanti in visura catastale storica aggiornata. Il C.T.U. dal riscontro dei luoghi rileva la correttezza dei dati catastali risultanti in visura, pertanto la rappresentazione in mappa catastale necessita di aggiornamento. Per quanto riguarda invece la qualità (incolto produttivo) è coerente con le caratteristiche riscontrate sui luoghi. (cfr. all. B - documentazione catastale, visura, estratto di mappa)





*Estratto di mappa catastale con superficie*

## **Terreno fg. 12 p.lla 222**

Il C.T.U. dal riscontro dei luoghi rileva la correttezza dei dati catastali risultanti in visura, coerenti con quanto rappresentato in mappa catastale. Per quanto riguarda invece la qualità (castagneto da frutto) non corrisponde con lo stato dei luoghi che risultano incolti. (cfr. all. B - documentazione catastale, visura, estratto di mappa, estratto di mappa con superficie)

## **PRECISAZIONI**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

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 dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del x.

## **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

L'appezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea. (cfr. documentazione edilizia e urbanistica, 2. certificato di destinazione urbanistica)

## **PARTI COMUNI**



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Non si rilevano parti comuni.

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Il bene è un lotto di terreno direttamente accessibile dalla strada vicinale. Dalla documentazione reperita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi non si rilevano servitù.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Il lotto di terreno presenta una forma irregolare con una pendenza pronunciata nella direzione Nordovest-Sudest. Non sono visibili recinzioni, è direttamente accessibile dalla strada, è interamente ricoperto da vegetazione spontanea arbustiva. 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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

L'immobile risulta libero, l'appezzamento di terreno risulta incolto e non sono visibili recinzioni.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1981 al 24/02/2003		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio XXXXXXXX Cassata	26/01/1981	22224	
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Palermo	21/02/1981	7162	5861
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2003 al 06/07/2011		<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>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 al 21/09/2019		<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio 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	38010	27159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2019		<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/09/2019		
		<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>
		Varese	10/02/2022	55236	88888

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.

L'ultimo atto notarile è stato reperito e allegato, cfr. all. E - atti di provenienza. I dati relativi alle dichiarazioni di successione sono stati desunti dalla relazione notarile aggiornata e dalle visure catastali storiche aggiornate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 26/01/2024, 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: 1/6  
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: 1/6  
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° 6 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

---

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

---

**BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221**

**BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Gli immobili non risultano inseriti 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: I lotti di terreno sono contigui fra loro, presentano caratteristiche omogenee e un'estensione ridotta.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto:

### LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco – fg. 12 p.la 221
  - **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco – fg. 12 p.la 222
- 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, 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, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Valore di stima del bene: € 15,99
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Valore di stima del bene: € 409,84

### **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 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 8,5% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre luglio-settembre 2023

### Valutazione:

**Segmento di mercato.** Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da terreni non 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'8,5% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre luglio-settembre 2023 (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;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco fg. 12 p.lla 221	Terreno 4,00 mq	4,00 €/mq	€ 96,00	16,66%	€ 15,99
Bene N° 7 Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco fg. 12 p.lla 222	Terreno 15,00 mq	4,00 €/mq	€ 2.460,00	16,66%	€ 409,84
				Valore di stima:	€ 425,83

Valore di stima: € 425,83

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 383,25**

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 29/01/2024

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO 3**

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221  
**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222  
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, 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, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recizione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
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: € 383,25**



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

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 383,25**

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>	
<b>Bene N° 7 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/6</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 24,00 mq</span>
	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto <span style="float: right;">615,00 mq</span>
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea. (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, 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, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.
<b>Vendita soggetta a</b>	<b>NOA:</b>
<b>Continuità ex art. 2650</b>	<b>trascritti c.c.:</b>
<b>Stato di occupazione</b>	<b>libero</b>

