
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Catania Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1 ..	5
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22

Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Riepilogo bando d'asta	45
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 737.626,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 361.244,25	50
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 187.152,30	51

INCARICO

All'udienza del 26/09/2023, il sottoscritto Arch. Catania Maria, con studio in Via Giorgio La Pira, 57 - 90018 - Termini Imerese (PA), email mariacatania1986@libero.it; catania.m.mc@gmail.com, PEC arch.mariacatania@pec.it, Tel. 328 71 58 606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 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 Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALÙ (PA) - VIA ROMA, N. 125, PIANO 5

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il passante ferroviario della linea Palermo - Messina.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano quinto dell'ala destra dell'edificio. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, ha una impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che da accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo parte piana e parte a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, tramite l'androne comune dell'edificio, dal civico n. 125, e dal vano scala e ascensore dell'ala destra.

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno attrezzato che distribuisce un'unica zona soggiorno aperta e articolata in due ambienti, una cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici di cui uno in camera, un ripostiglio. E'dotato di un ampio balcone, prospiciente la linea ferroviaria, un balcone verandato sul cortile interno e una grande terrazza in parte coperta in modo stabile da una tettoia e in parte da un sistema in tessuto retrattile.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 5,

part.lla n. 572, sub. n. 59.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CEFALÙ (PA) - VIA GENERALE PASQUALE PRESTISIMONE, N. 25, PIANO T

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio privato, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour.

L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio privato posto al piano terra, dell'edificio posto a Sud-Ovest. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da un diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone.

È costituito da un ufficio, composto da una sala d'attesa-segreteria, che distribuisce attraverso un disimpegno cinque uffici singoli, una sala riunioni, un archivio, un w.c. e un locale tecnico. E'dotato di spazi condominiali quali il parcheggio comune alle altre attività commerciali presenti posto nella parte corte esterna ai due edifici componenti il complesso immobiliare.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CEFALÙ (PA) - VIA GENERALE PASQUALE PRESTISIMONE, SNC, SCALA B, PIANO 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour.

L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo, scala B, dell'edificio posto a Nord-Est. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da un diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in

marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite l'androne comune dell'edificio e dal vano scala e ascensore identificato con la lettera "B".

È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce una cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. E' dotato di un balcone, prospiciente la corte comune del complesso immobiliare e una grande terrazza posta nella parte interna tra i due edifici componenti il complesso immobiliare.

Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 3", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26.

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) - via Roma, n. 125, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/10/2022, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/09/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****, redatta dalla Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato. L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 27/09/2022. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto. La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore della Sig.ra **** Omissis ****, eseguita.

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

L'esecutata Sig.ra **** Omissis **** è vedova, aveva contratto matrimonio in data 28/12/1974 con il Sig. **** Omissis ****, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto, sito in Cefalù (PA), via Roma, n. 125, sito al piano quinto di un edificio a più elevazioni fuori terra a uso residenziale, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù alla part.lla n. 572, sub. n. 59; mentre come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n.5 del Comune di Cefalù (PA), l'immobile in oggetto, è identificato al N.C.T. del Comune di Cefalù (PA) con la part.lla n. 1684#.

Tale particella catastale confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con via Roma, dove è posto l'ingresso principale al civico n. 125; a Est con le part.lle n. 575 e n. 578; a Sud-Est con la n. 1686; Sud con la part.lla n. 1685; a Sud-Ovest e Ovest con la part.lla n. 573, tutte identificate al foglio di mappa n. 5 del Comune di Cefalù (PA).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	167,40 mq	199,25 mq	1	199,25 mq	2,90 m	5
Balcone scoperto	10,10 mq	10,10 mq	0,25	2,52 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	13,30 mq	13,30 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	6,55 mq	6,55 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	5
Tettoia	36,20 mq	36,20 mq	0,2727	9,87 mq	0,00 m	5
Veranda	7,95 mq	7,95 mq	0,35	2,78 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				219,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

- Balcone, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Tettoia, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;
- Veranda, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35.

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 219,39.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1,06 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani "Variazione rendita" Rendita € 735,95 Piano 5

Dal 18/12/2008 al 01/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani "Cambio proprietà" Rendita € 735,95 Piano 5
Dal 01/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani "Variazione di proprietà" Rendita € 735,95 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 20/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 35 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani "Inserimento superficie catastale" Superficie catastale 210 mq Rendita € 735,95 Piano 5
Dal 20/09/2017 al 20/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 59 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 vani "Variazione per ampliamento e diversa dist" Superficie catastale 220 mq Rendita € 1.265,32 Piano 5
Dal 20/09/2018 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 572, Sub. 59 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 vani "Variazione di classamento" Superficie catastale 220 mq Rendita € 1.265,32 Piano 5

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio in data 04/10/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al fg. di mappa n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 59, viene costituito in data 18/09/2017 con Pratica catastale PA0198905 per VARIAZIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, tale operazione catastale non è stata supportata da nessuna pratica edilizia, come si evince dall'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù, giusto prot. n. 15455 del 18/03/2024, che si allega alla presente, precedentemente l'immobile era identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al fg. di mappa n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 35, derivante da costituzione, giusta Licenza Edilizia n. 35 del 30/09/1966, Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili in Variante n. 202 del 07/03/1969 e n. 213 del 08/07/1969.

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

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	572	59		A2	7	10 vani	220 mq	1265,32 €	5		

Corrispondenza catastale

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

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

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

SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 17/11/2023, presso il Comune di Cefalù (PA), in via Roma, n. 125, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, categoria A/2, abitazioni di tipo civile, consistenza 10 vani, superficie catastale 220,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti con elementi architettonici e materiali di notevole pregio.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Roma n. 125, appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne d'ingresso e il vano scala, l'ascensore, oltre la facciata, la struttura, la copertura, gli impianti condominiali, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto, sito in Cefalù (PA), via Roma n. 125, appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il passante ferroviario della linea Palermo - Messina.

Il bene in oggetto costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n. 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA) al foglio n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 59, ad una elevazione fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, dal civico n. 125, tramite un infisso in alluminio e vetro che conduce l'androne comune dell'edificio, al vano scala e all'ascensore dell'ala destra dove al piano quinto è posto il cespite.

Allo stato attuale si presenta in un ottimo stato di stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti, con elementi di particolare pregio. Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 35 del 30/09/1966 e dei successivi Nulla Osta per Lavori Edili in Variante n. 202 del 07/03/1969 e Nulla Osta per Lavori Edili in Variante n. 213 del 08/07/1969. Infine per lo stesso stabile è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 39 del 15/07/1969. Non risultano pratiche edilizie rilasciate per l'appartamento oggetto della presente (vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia). Il fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, ha una impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che dà accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali. I solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio e due i corpi scala sono realizzati in c.a.. La copertura in latero-cemento è del tipo parte piana e parte a falde inclinate. Il tamponamento esterno di spessore complessivo di circa 30 cm è realizzato in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono anch'esse realizzate in blocchi di laterizio con uno spessore finito di circa 10 cm. Lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi, in particolare sul prospetto prospiciente la via Roma.

L'appresamento idrico è garantito mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante su via Roma.

L'immobile destinato a civile abitazione, del tipo appartamento, è costituito da un ingresso - disimpegno dal quale si accede direttamente sia alla zona pranzo soggiorno, composta da un unico grande vano articolato in due ambienti e completamente connesso alla terrazza esterna (in parte coperta in modo stabile e in parte con un sistema retrattile) prospiciente la via Roma, sia alla cucina, che al disimpegno, attrezzato con armadi a muro, che distribuisce la zona notte. Quest'ultima è composta da due camere da letto matrimoniali, con accesso al balcone posto sul prospetto retrostante, da una camera da letto doppia e una camera da letto singola (di

servizio) con annesso w.c. e con accesso al balcone verandato confinante con il cortile interno. Sono presenti inoltre un ripostiglio e due servizi igienici completi di lavabo, w.c. e bidet, uno dotato di doccia l'altro di vasca da bagno.

La dimensione e la posizione delle aperture permette un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. L'appartamento presenta una altezza utile interna pari a 2,90 ml. La superficie utile netta è pari a 167,40 mq, mentre quella lorda è pari a circa 200,00 mq.

L'intero appartamento è uniformemente rifinito con pavimentazione in marmo nei toni del rosso nella zona giorno e con listelli in parquet posati a "lisca di pesce" nella zona notte ad esclusione dei servizi igienici, pavimentati con piastrelle ceramiche. La pavimentazione della terrazza e dei balconi è del tipo in grés porcellanato effetto cotto. I rivestimenti parietali dei w.c. e della cucina sono in piastrelle di tipo ceramico a tutt'altezza. La tettoia che copre parte della terrazza è in elementi metallici rivestiti con un controsoffitto in legno e con infissi in alluminio, come quelli della veranda sul balcone prospiciente il cortile interno, sono presenti inoltre due tende retrattili in tessuto con struttura in alluminio. Le superfici parietali sono, in parte perfettamente rifinite con idropittura per interni, in parte con carta da parati in tessuto in sughero (nella zona soggiorno-salotto). I soffitti sono caratterizzati in parte da controsoffitti. Sono presenti numerevoli arredi in legno su misura che si integrano e completano gli spazi anche in termini di finitura delle pareti e dei soffitti.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro-camera e avvolgibili esterni. Le porte interne sono in legno massello alcune con inserti in vetro, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e di scarico, televisivo e telefonico, citofonico, di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore di vecchia generazione, di ricambio d'aria con bocchette in ogni stanza e canalizzazione alloggiata nei controsoffitti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Cefalù (PA), appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, al momento dell'accesso avvenuto in data 17/11/2023, risulta detenuto dalla legittima proprietaria Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1982 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	29/12/1982	7720	3786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	13/01/1983	1581	1358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al	**** Omissis ****	Atto di Permuta			

01/01/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/12/2008	14137	7561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/01/2009	1816	1135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2009 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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'immobile originario da cui è derivato il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****:

- per la quota pari a 1/2 di proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 29/12/1982, rep. n. 7720, in Notaio **** Omissis ****, trascritto il 13/01/1983 ai nn. 1581/1358, da potere di **** Omissis ****;
- per la quota pari a 1/2 della nuda proprietà con ATTO DI PERMUTA, Notaio in Palermo, Dott.ssa **** Omissis **** del 18/12/2008, rep. n. 14137, racc. n. 7561, trascritto il 12/01/2009, ai nn. 1816/1135, con il Sig. **** Omissis ****, che si riservava il diritto di usufrutto pari a 1/2 vita natural durante.
- per la quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà in morte al Sig. **** Omissis ****, deceduto in data 01/01/2009.

Si precisa che risulta trascritta la trascrizione tacita di eredità con Atto a Ministero Notaio in Palermo Dott.ssa **** Omissis **** il giorno 21/03/2012, rep. n. 56, trascritta ai nn. 14815/12044, in favore della Sig.ra **** Omissis **** e nei confronti del defunto **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

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

Trascritto a Palermo il 27/09/2022

Reg. gen. 45968 - Reg. part. 36562

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Cefalù (PA), via Roma n. 125, appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991.

Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato" sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione.

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 22/01/2024, prot. n. 4277, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dal Comune di Cefalù(PA), giusto prot. n. 15455 del 18/03/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Roma, n. 125, identificato quale appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cefalù (PA), per detta unità immobiliare, risultano

comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia n. 35 del 30/09/1966, intestata al sig. Liberto Salvatore;
- Nulla Osta per Lavori Edili in Variante n. 202 del 07/03/1969, intestato al sig. Liberto Salvatore;
- Nulla Osta per Lavori Edili in Variante n. 213 del 08/07/1969, intestato al sig. Liberto Salvatore;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 39 del 15/07/1969, rilasciata al sig. Liberto Salvatore.

DIFFORMITA' RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Roma, n. 125, identificato quale appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, degli elaborati acclusi ai titoli abilitativi, in particolare Nulla Osta per Lavori Edili in Variante n. 213 del 08/07/1969, si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme per i seguenti aspetti:

- diversa organizzazione degli spazi interni attraverso la realizzazione di:
 - a. un nuovo ingresso;
 - b. un unico ambiente soggiorno con annesso locale cucina, in luogo di una zona giorno frazionata in più ambienti;
 - c. una diversa posizione e dimensione delle camere da letto e dei servizi igienici;
 - d. una trasformazione della cucina in una camera da letto con annesso w.c. e un ripostiglio.
- apertura di un vano finestra nel vano w.c. confinante con la veranda sul cortile interno;
- realizzazione di una veranda sul prospetto prospiciente il cortile interno;
- nuova copertura di parte della terrazza con una tettoia sulla via Roma, oltre l'installazione di vetrate e sistemi ombreggianti retrattili.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento-raffrescamento a fan coil di vecchia generazione, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti la modifica dei prospetti, della copertura di spazi esterni e la realizzazione di una veranda e della distribuzione interna.

Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere regolarizzate.

Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita: << Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;
- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e

non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 4.000,00 per spese e competenze tecniche.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.425,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio Palazzo Liberto", via Roma n. 125 - Cefalù, C.F. 91003260824, la cui amministrazione è delegata al Dott. **** Omissis ****, Amministratore pro-tempore.

In questo senso il sottoscritto Esperto ha acquisito dall'amministratore un estratto della situazione contabile della Sig.ra **** Omissis ****. Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese durante l'anno ad ognuno dei condomini, in ragione di quelle effettivamente sostenute, avviene in riferimento alla relativa quota delle tabelle millesimali approvate.

Come si evince dalla Situazione Contabile, aggiornato al 07/03/2024 e allegata alla presente, relativa all'Esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** è detentrica di 55,066 millesimi di proprietà, risulta morosa per una quota di € 1.425,00, somma che si riferisce alle spese ordinarie dell'anno 2023 (ovvero mediamente 118,75 euro/mese).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/10/2022, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/09/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****, redatta dalla Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato. L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 27/09/2022. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto. La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore della Sig.ra **** Omissis ****, eseguita.

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

L'esecutata Sig.ra **** Omissis **** è vedova, aveva contratto matrimonio in data 28/12/1974 con il Sig. **** Omissis ****, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 1 del Comune di Cefalù (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a prevalente destinazione residenziale, è identificato alla part.lla n. 278, sub. n. 74. L'intero edificio confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con via Generale Pasquale Prestisimone; a Est con (edificio dello stesso complesso immobiliare); a Sud-Est, Sud, Sud-Ovest e Ovest con cortile interno dove sono posti i posti auto scoperti e l'ingresso principale al civico n. 25.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	196,15 mq	224,70 mq	1	224,70 mq	2,85 m	T

Totale superficie convenzionale:	224,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	224,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 224,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 74 Categoria C1 Cl.4, Cons. 210 mq Rendita € 1,80 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 74 Categoria C1 Cl.4, Cons. 210 mq "Variazione del quadro tariffario" Rendita € 5.791,54 Piano T
Dal 08/11/1993 al 01/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 74 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8,5 vani "Variazione per cambio di destinazione d' Rendita € 1.755,95 Piano T
Dal 01/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 74 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8,5 vani "Variazione di proprietà" Rendita € 1.755,95 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 74 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8,5 vani "Inserimento superficie catastale" Superficie catastale 226,00 mq Rendita € 1.755,95 Piano T

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio in data 04/10/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al fg. di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74, viene costituito in data 28/10/1976, con scheda di dichiarazione di unità immobiliare urbana n. 885 del Mod. 97, quale negozio, giusta Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973. Per lo

stesso immobile è stata effettuata una variazione catastale per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (da negozio a ufficio)- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, con pratica del 08/11/1993 in atti dal 05/11/1999, tale operazione catastale non è stata supportata da nessuna pratica edilizia, come si evince dall'analisi della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù, giusto prot. n. 14161 del 11/03/2024, che si allega alla presente, l'immobile censito con categoria catastale A/10 - Uffici e studi privati, precedentemente era identificato quale negozio, giusta Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973.

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

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	278	74		A10	1	8,5 vani	226 mq	1755,395 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

SONO STATE RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 17/11/2023, presso il Comune di Cefalù (PA), in via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, categoria A/10, uffici e studi privati, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 226,00 mq, il sottoscritto c.t.u. non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

Si precisa che il locale di sgombero è adibito anch'esso a stanza ufficio.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti con elementi architettonici e materiali di notevole pregio.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare gli spazi condominiali esterni, la facciata, la struttura, la copertura, gli impianti condominiali, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da una unità immobiliare a destinazione d'uso terziaria, adibita ad ufficio privato, ad una elevazione fuori terra, posto al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour.

Il bene in oggetto costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n. 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA) al foglio n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74, ad una elevazione fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno, destinato a parcheggio condominiale, accessibile dalla via Prestisimone, tramite un infisso in legno e vetro che conduce alla sala di attesa e segreteria.

Allo stato attuale si presenta in un ottimo stato di stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti, con elementi di particolare pregio. Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973. Infine per lo stesso stabile è stata rilasciata per le porzioni non residenziali l'Autorizzazione di Usufruità n. 5 del 20/02/1976. Non risultano ulteriori pratiche edilizie rilasciate per l'unità immobiliare oggetto della presente (vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia). Il fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da un diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali. I solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio e due i corpi scala sono realizzati in c.a.. La copertura in latero-cemento è del tipo piana. Il tamponamento esterno di spessore complessivo di circa 30 cm è realizzato in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono anch'esse realizzate in blocchi di laterizio con uno spessore finito di circa 10 cm. lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio, su via Prestisimone e rosso sul parcheggio condominiale.

L'appresamento idrico è garantito mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante su via Prestisimone.

L'immobile destinato ad attività terziaria, del tipo ufficio privato, è costituito da un ingresso - sala d'attesa destinata anche a segreteria, completa di ripostiglio destinato a locale tecnico, dal quale si accede attraverso un disimpegno, attrezzato con librerie a muro, alla zona degli uffici. Quest'ultima è composta da tre uffici per servizi di supporto, due uffici per l'espletamento del servizio principale e il ricevimento del pubblico (uffici dei notai), una sala riunioni e un servizio igienico completo di lavabo, w.c. e bidet dotato di aerazione forzata.

La dimensione e la posizione delle aperture permette un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. L'ufficio privato presenta una altezza utile interna pari a 2,85 ml. La superficie utile netta è pari a 196,15 mq, mentre quella lorda è pari a circa 225,00 mq.

L'intero ufficio è uniformemente rifinito con pavimentazione in marmo nei toni del bianco ad esclusione del servizio igienico, pavimentato con piastrelle ceramiche. I rivestimenti parietali del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico a tutt'altezza. Le superfici parietali sono, in parte perfettamente rifinite con idropittura per interni, in parte con carta da parati in tessuto in sughero (negli uffici e negli spazi aperti al pubblico). I soffitti sono caratterizzati in parte da controsoffitti. Sono presenti numerevoli arredi in legno su misura che si integrano e completano gli spazi anche in termini di finitura delle pareti e dei soffitti.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro-camera con schermature interne (tipo frangisole con bande in shantung). Le porte interne sono in legno massello alcune con inserti in vetro, la porta d'ingresso è del tipo in legno e vetro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e di scarico, televisivo e telefonico, citofonico, di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore di vecchia generazione, di ricambio d'aria con bocchette in ogni stanza e canalizzazione alloggiata nei controsoffitti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/08/2022
- Scadenza contratto: 04/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, al momento dell'accesso avvenuto in data 17/11/2023, è detenuto dalla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ne usufruisce quale studio notarile, giusto contratto di locazione stipulato in data 04/07/2022 per l'importo di € 1.000,00 con scadenza mensile, per la durata di n. 6 anni, registrato a Palermo in data 03/08/2022, al n. 1636-serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1980 al 01/01/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/12/1980	5041	2689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	24/12/1980	46256	38044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2009 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione per Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	04/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	01/03/2010	13165	8248
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cefalù	04/01/2010				

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.

Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****:

- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 03/12/1980, in Notaio

**** Omissis ****, trascritto il 24/12/1980 ai nn. 46256/38044, dalla società **** Omissis ****;
- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà in virtù di successione devoluta in forza di testamento rogato dal Notaio **** Omissis ****, in morte al Sig. **** Omissis ****, deceduto in data 01/01/2009, come risulta da Denuncia di successione del 04/01/2010, registrata a Cefalù al n. 1/990/10 e trascritta il 01/03/2010 ai nn. 13165/8248.

Si precisa che risulta trascritta la trascrizione tacita di eredità con Atto a Ministero Notaio in Palermo Dott.ssa **** Omissis **** il giorno 21/03/2012, rep. n. 56, trascritta ai nn. 14815/12044, in favore della Sig.ra **** Omissis **** e nei confronti del defunto **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Palermo il 02/04/2010
Reg. gen. 21225 - Reg. part. 5638
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 700.000,00
Spese: € 140.000,00
Interessi: € 560.000,00
Percentuale interessi: 1,625 %
Rogante: ##GATTUSO Fabio##
Data: 02/04/2010
N° repertorio: 2253
N° raccolta: 1272

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Palermo il 27/09/2022
Reg. gen. 45968 - Reg. part. 36562
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, categoria A/10, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991.

Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato" sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione.

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale.

All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 22/01/2024, prot. n. 4277, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dal Comune di Cefalù (PA), giusto prot. n. 14161 del 11/03/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cefalù (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili, Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973, intestata alla società EGV Costruzioni s.p.a;
- Autorizzazione di Usufruità n. 5 del 20/02/1976, rilasciata alla società EGV Costruzioni s.p.a..

DIFFORMITA' RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, dei provvedimenti edilizi autorizzativi, si rileva che l'intero edificio è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973. Per quanto riguarda il cespite oggetto della presente procedura esecutiva nella stessa non è contenuta la rappresentazione né della consistenza né della distribuzione interna. Per tali motivi il sottoscritto c.t.u., ai sensi dell'art. 9/bis, comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 (come aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020), per la definizione dello stato legittimo degli immobili farà riferimento al <<...titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti...>>.

In definitiva per la definizione dell'unità immobiliare de quo sono state incrociate le informazioni derivanti dalla visura storica per immobile che unitamente alla Autorizzazione di Usufruità n. 5 del 20/02/1976 descrive la consistenza, la distribuzione interna e la destinazione dell'immobile e che completano la rappresentazione contenuta nella Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973.

Dall'analisi dello stato di fatto e dal confronto con i titoli abilitativi si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, in particolare per i seguenti aspetti:

- diversa destinazione d'uso, da negozio ad ufficio e/o studio privato;
- diversa distribuzione degli spazi interni che hanno trasformato un unico ambiente con annesso w.c. in un ufficio composto da: una segreteria-sala d'attesa, un locale tecnico, un disimpegno, un w.c., n. 5 uffici singoli, un archivio e una sala riunioni;

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico- sanitario, riscaldamento-raffrescamento a fan coil di vecchia generazione, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZAZIONE:

Tali difformità sono regolarizzabili mediante il dispositivo dell'Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016). Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento, considerata la natura delle difformità, ovvero riguardanti la modifica "rilevante" della destinazione d'uso e della distribuzione interna. Al fine di ottenere la completa regolarizzazione dell'immobile oggetto del presente procedimento è necessario istruire una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria c.d. ordinaria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Permesso di costruire in sanatoria - art. 14 della L.R. n. 16/2016), completa di tutti i pareri degli Enti preposti, rimuovendo e/o demolendo le parti che non possono essere regolarizzate. Per determinare le sanzioni e i versamenti si fa riferimento ai seguenti dispositivi di legge:

- Il comma 2 dell'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, relativo all'oblazione, recita: << Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.>>;

- Il comma 4 dell'art. 37, del D.P.R. n. 380/2001, relativo alle sanzioni da applicare, sancisce: <<Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.>>.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/01, definisce il concetto di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante:

<<1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis. (sostituito da art. 10, comma 1, lettera m), L. 120/2020, ndr)...>>

Considerato che la trasformazione da locale commerciale (comma 1, lett. c)) a ufficio privato (comma 1, lett. b) comporta, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/01, un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con una relativa riduzione del carico urbanistico, per il rilascio del permesso di costruire secondo il sottoscritto

c.t.u. non si applica il comma 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, relativo al contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Il sottoscritto Esperto ha valutato in € 2.000,00 quale versamento per la regolarizzazione e in circa € 4.000,00 per spese e competenze tecniche.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio E.G.V.", via Prestisimone n. 21 - Cefalù, la cui amministrazione è delegata al Rag. **** Omissis ****, Amministratore protempore.

In questo senso il sottoscritto Esperto ha acquisito dall'amministratore un estratto della situazione contabile della Sig.ra **** Omissis ****. Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese durante l'anno ad ognuno dei condomini, in ragione di quelle effettivamente sostenute, avviene in riferimento alla relativa quota delle tabelle millesimali approvate.

Come si evince dalla Situazione Contabile, aggiornato al 01/03/2024 e allegata alla presente, relativa all'Esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** è detentrica di 42,482 millesimi di proprietà, per una spesa media annua pari a € 660,00 (ovvero € 55,00/mese) risulta morosa per una quota totale di € 16.036,54, di cui:

- € 2.619,10 per conguaglio spese anni 2018-2022;
- € 12.592,44 per conguaglio lavori eseguiti;
- € 660,00 quali spese condominiali insolte per l'anno 2023;
- € 165,00 quali spese condominiali insolte per il primo trimestre 2024.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il Creditore procedente, **** Omissis **** e per essa **** Omissis ****, rappresentata e difesa dall'Avv. **** Omissis ****, nella procedura esecutiva di cui è oggetto la presente consulenza tecnica, in data 07/10/2022, depositava la Certificazione Notarile Ipotecaria, nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito dell'istanza di vendita, depositata in data 21/09/2022, attestante la storia del dominio ventennale dei beni oggetto di pignoramento nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****, redatta dalla Dott. **** Omissis ****, Notaio in Perugia. Il Creditore procedente ha descritto nella Certificazione Sostitutiva Notarile sia i dati catastali attuali che quelli storici dell'immobile pignorato. L'intervallo storico di riferimento fa capo all'intero ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, ovvero 27/09/2022. Il Creditore procedente, contestualmente alla suddetta certificazione, non ha depositato né l'estratto storico, né quello attuale, relativo al bene in oggetto. La suddetta Certificazione Sostitutiva Notarile in relazione all'immobile pignorato, risale fino agli atti derivativi precedenti all'Atto di Compravendita in favore della Sig.ra **** Omissis ****, eseguita.

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

L'esecutata Sig.ra **** Omissis **** è vedova, aveva contratto matrimonio in data 28/12/1974 con il Sig. **** Omissis ****, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Come risulta dall'Estratto di Mappa Catastale, foglio n. 1 del Comune di Cefalù (PA), l'immobile in oggetto, sito al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra a prevalente destinazione residenziale, è identificato alla part.lla n. 278, sub. n. 26. L'intero edificio confina a Nord-Ovest, Nord e Nord-Est con via Generale Pasquale Prestisimone; a Est con (edificio dello stesso complesso immobiliare); a Sud-Est, Sud, Sud-Ovest e Ovest con cortile interno dove sono posti i posti auto scoperti e l'ingresso principale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,10 mq	76,80 mq	1	76,80 mq	2,90 m	1

Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Terrazza	29,75 mq	29,75 mq	0,3001	8,93 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

- Balconi, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,25;
- Terrazza, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,35 fino a mq 25 e con coefficiente pari a 0,10 per le eccedenze;

Sulla base dei rilevamenti eseguiti e dall'applicazione dei coefficienti correttivi di omogenizzazione della superficie commerciale, la consistenza relativa all'unità immobiliare in oggetto risulta di mq 86,93.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1976 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,46 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani "Variazione del quadro tariffario" Rendita € 322,75 Piano 1
Dal 18/12/2008 al 01/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 27826, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani "Cambio proprietà" Rendita € 322,79 Piano 1
Dal 01/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani "Variazione di proprietà" Rendita € 322,79 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 04/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani "Inserimento superficie catastale" Superficie catastale 82,00 mq Rendita € 322,79 Piano 1
Dal 04/09/2018 al 10/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani "Variazione per diversa distribuzione inter Superficie catastale 86,00 mq Rendita € 258,23 Piano 1
Dal 10/09/2018 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 278, Sub. 26 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani "Variazione per diversa distribuzione inter Superficie catastale 86,00 mq Rendita € 322,79 Piano 1

Dall'analisi della visura storica, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio in data 04/10/2023, si evince che l'immobile in oggetto identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al fg. di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26, viene costituito in data 12/02/1975, con scheda di dichiarazione di unità immobiliare urbana n. 174 del Mod. 97, giusta Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973.

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

C'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	278	26		A2	3	5 vani	86 mq	322,79 €	1	

Corrispondenza catastale

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

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

SONO STATE RISCOSTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITÀ:

Dal sopralluogo effettuato, in data 17/11/2023, presso il Comune di Cefalù (PA), in via Generale Pasquale Prestisimone, snc, relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), appartamento ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, categoria A/2, abitazioni di tip civile, consistenza 5 vani, superficie catastale 86,00 mq, il sottoscritto c.t.u.

non ha rilevato nessuna difformità con lo stato attuale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio di Palermo.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

Non sarà necessario quindi sostenere oneri e competenze per l'aggiornamento della planimetria correlata al bene, in atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Palermo - Sezione Territorio.

STATO CONSERVATIVO

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

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

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, snc, abitazione di tipo civile ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, possiede delle parti comuni con gli altri immobili presenti nello stesso fabbricato, in particolare l'androne, la scala, l'ascensore, gli spazi condominiali esterni, la facciata, la struttura, la copertura, gli impianti condominiali, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, snc, abitazione di tipo civile ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da alcuna servitù prediale.

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione, del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour.

Il bene in oggetto costituisce un Lotto indipendente, denominato "Lotto n. 3", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA) al foglio n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26, ad una elevazione fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite un infisso in alluminio e vetro che conduce all'androne della scala "B", completa di ascensore.

Allo stato attuale si presenta in buono stato di stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti. Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, infatti, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici.

L'intero edificio è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973. Infine per lo stesso stabile è stata rilasciata per le porzioni residenziali l'Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 08/02/1976. Non risultano ulteriori pratiche edilizie rilasciate per l'unità immobiliare oggetto della presente (vedasi paragrafo sulla regolarità edilizia). Il fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore.

L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali. I solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio e due i corpi scala sono realizzati in c.a.. La copertura in latero-cemento è del tipo piana. Il tamponamento esterno di spessore complessivo di circa 30 cm è realizzato in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono anch'esse realizzate in blocchi di laterizio con uno spessore finito di circa 10 cm. lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio, su via Prestisimone e rosso sul parcheggio condominiale.

L'appresamento idrico è garantito mediante allaccio alla rete idrica comunale; la fornitura di energia elettrica avviene mediante allaccio alla rete E.N.E.L., mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite immissione sul collettore fognario comunale passante su via Prestisimone.

L'immobile destinato a civile abitazione, del tipo appartamento, è costituito da un ingresso - disimpegno, completo di ripostiglio, dal quale si accede direttamente alla zona cucina abitabile connessa alla terrazza esterna, posta sul cortile interno dell'edificio e costituente lastrico solare degli immobili posti al piano terra, alle camere da letto, di cui una matrimoniale e una doppia, e al servizio igienico, completo di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.

La dimensione e la posizione delle aperture permette un'ottima aerazione e illuminazione naturale dei locali. L'appartamento presenta una altezza utile interna pari a 2,90 ml. La superficie utile netta è pari a 64,10 mq, mentre quella lorda è pari a circa 77,00 mq.

L'intero appartamento è uniformemente rifinito con pavimentazione con piastrelle ceramiche. I rivestimenti parietali del w.c. sono in piastrelle di tipo ceramico a tutt'altezza. Le superfici parietali e quelle dei soffitti sono perfettamente rifinite con idropittura per interni. La pavimentazione della terrazza e dei balconi è del tipo in grés porcellanato, effetto cotto sulla prima pietra sui secondi.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con vetro-camera con avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato alcune con inserti in vetro, la porta d'ingresso è del tipo portoncino.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e di scarico, televisivo e telefonico, citofonico, di riscaldamento con elementi scaldanti a parete e raffrescamento con pompe di calore di vecchia generazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, snc, abitazione di tipo civile ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, al momento dell'accesso avvenuto in data 17/11/2023, risulta libero e detenuto dal legittimo proprietario Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1976 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/05/1976	3950	1010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	11/06/1976	19416	16271
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al 01/01/2009	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/12/2008	14137	7561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	12/01/2009	1816	1135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2009 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis ****:

- per la quota pari a 1/1 di proprietà, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, del 24/05/1976, rep. n. 3950, in Notaio **** Omissis ****, trascritto il 11/06/1976 ai nn. 19416/16271, dalla società **** Omissis ****;
- per la quota pari a 1/1 della nuda proprietà con ATTO DI PERMUTA, Notaio in Palermo, Dott. **** Omissis **** del 18/12/2008, rep. n. 14137, racc. n. 7561, trascritto il 12/01/2009, ai nn. 1816/1135, con la Sig.ra **** Omissis ****, che si riservava il diritto di usufrutto.
- per la quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto per il ricongiungimento dello stesso alla nuda proprietà in morte al Sig. **** Omissis ****, deceduto in data 01/01/2009.

Si precisa che risulta trascritta la trascrizione tacita di eredità con Atto a Ministero Notaio in Palermo Dott. **** Omissis **** il giorno 21/03/2012, rep. n. 56, trascritta ai nn. 14815/12044, in favore della Sig.ra **** Omissis **** e nei confronti del defunto **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Palermo il 02/04/2010
 Reg. gen. 21225 - Reg. part. 5638
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 700.000,00
 Spese: € 140.000,00
 Interessi: € 560.000,00
 Percentuale interessi: 1,625 %
 Rogante: ##GATTUSO Fabio##
 Data: 02/04/2010
 N° repertorio: 2253
 N° raccolta: 1272

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Palermo il 27/09/2022
 Reg. gen. 45968 - Reg. part. 36562

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, snc, abitazione di tipo civile, ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991.

Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato" sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione.

Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00;
- 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra;
- 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21;
- 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza.
- 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca.

Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Istanza a mezzo PEC del 22/01/2024, prot. n. 4277, il sottoscritto Esperto richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù (PA) - Area Tecnica - di accedere alla documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, così da verificarne la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Dall'analisi della documentazione fornitami, dal Comune di Cefalù (PA), giusto prot. n. 14161 del 11/03/2024, che si allega alla presente, per l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Cefalù (PA), per detta unità immobiliare, risultano comunicate e/o rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili, Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973, intestata alla società EGV Costruzioni s.p.a;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 08/02/1976, rilasciata alla società EGV Costruzioni s.p.a..

DIFFORMITA' RISCONTRATE E REGOLARIZZAZIONE:

Relativamente all'immobile, oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via Generale Pasquale Prestisimone, snc, appartamento ubicato al piano terra, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.la n. 278, sub. n. 26, in particolare, dall'analisi dello stato attuale dei luoghi, della visura storica per immobile, si evince che l'unità immobiliare non è del tutto conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Cefalù (PA), ovvero Licenza Edilizia n. 10 del 05/02/1973 e successiva Autorizzazione di Abitabilità n. 4 del 08/02/1976, di cui la planimetria catastale, presentata in data 12/02/1975, con scheda di dichiarazione di unità immobiliare urbana n. 174 del Mod. 97, fa parte integrante e ne completa la descrizione grafica dei vani riportata nell'allegato all'autorizzazione di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi lo stato legittimo del cespite in oggetto, si attesta che l'unità immobiliare non è del tutto conforme, per i seguenti aspetti:

- diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento del vano cucina per accorpamento dello stesso con il vano w.c. adiacente.

IMPIANTI:

Relativamente agli impianti tecnologici realizzati sottotraccia ed allacciati agli impianti di alimentazione esterni, è stata riscontrata la presenza dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento con elementi scaldanti e raffrescamento a fan coil di vecchia generazione, realizzati sottotraccia nel rispetto della normativa vigente.

REGOLARIZZAZIONE:

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

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

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

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio E.G.V.", via Prestisimone n. 21 - Cefalù, la cui amministrazione è delegata al Rag. **** Omissis ****,

Amministratore protempore.

In questo senso il sottoscritto Esperto ha acquisito dall'amministratore un estratto della situazione contabile della Sig.ra **** Omissis ****. Dalle informazioni assunte è emerso che la ripartizione delle spese durante l'anno ad ognuno dei condomini, in ragione di quelle effettivamente sostenute, avviene in riferimento alla relativa quota delle tabelle millesimali approvate.

Come si evince dalla Situazione Contabile, aggiornato al 01/03/2024 e allegata alla presente, relativa all'Esecutata, la Sig.ra **** Omissis **** è detentrica di 6,773 millesimi di proprietà, per una spesa media annua pari a € 240,00 (ovvero € 20,00/mese) risulta morosa per una quota totale di € 2.307,64, di cui:

- € 2.007,64 per conguaglio lavori eseguiti;
- € 240,00 quali spese condominiali insolute per l'anno 2023;
- € 60,00 quali spese condominiali insolute per il primo trimestre 2024.

La stessa risulta possedere un credito pari a € 129,35 relativo al conguaglio degli anni 2018-2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

I tre lotti, con diverse destinazioni d'uso sono costituiti da due appartamenti di diverse dimensioni e caratteristiche, da un immobile adibito a studio privato, facenti parte di tre differenti corpi di fabbrica, siti in via Roma e via Generale Pasquale Prestisimone, con diversi civici.

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

Il LOTTO UNO è costituito dal:

- Bene n°1, immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Cefalù (PA), al foglio n.5, particella n.572, sub.n.59, categoria A/2, classe 7, Abitazioni di tipo civile, consistenza 10 vani, con superficie catastale di 220,00 mq., piano quinto, civico n. 125, rendita catastale pari a € 1.265,32; immobile destinato ad appartamento, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 219,39 mq, in ottimo stato di manutenzione.

Il LOTTO DUE è costituito dal:

- Bene n°2, immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Cefalù (PA), al foglio n. 1, particella n.278, sub.n.74, categoria A/10, classe 1, Uffici e studi privati, consistenza 8,5 vani, con superficie catastale di 226,00 mq., piano terra, civico n. 25, rendita catastale pari a € 1.755,95; immobile destinato a studio privato, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 224,70 in ottimo stato di manutenzione.

Il LOTTO TRE è costituito dal:

- Bene n°3, immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio n.1, particella n.278, sub.n.26, categoria A/2, classe 3, Abitazioni di tipo civile, consistenza 5 vani, con superficie catastale di 86,00 mq., piano primo, civico n. 21, rendita catastale pari a € 322,79; immobile destinato ad appartamento, ad una elevazione fuori terra, con superficie commerciale pari a 86,93 mq, in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i criteri di stima adottati i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Per i cespiti in oggetto, considerata la tipologia di immobili, l'andamento del mercato immobiliare e del relativo segmento in cui ricadono i cespiti in oggetto, il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo sintetico, inoltre per il secondo lotto, ha utilizzato anche il metodo analitico per capitalizzazione del reddito, determinando il più probabile valore dei beni dal prezzo medio derivante dai due criteri di stima utilizzati, in quanto disponeva del contratto di affitto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, dal quale poter estrarre il canone pagato dall'affittuario.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro

quadrato di superficie commerciale; in particolare sono stati consultati i prezzi di compravendita tramite web sui siti delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Cefalù (PA) al fine di acquisire indicazioni utili alla valutazione di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

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

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

Si evince che per quanto riguarda l'andamento generale del mercato immobiliare residenziale nel mese di Febbraio 2024 sono stati richiesti in media € 2.487,00/mq, contro i € 2.374,00/mq registrati il mese di Febbraio 2023 (con un aumento del 4,76 % in 12 mesi).

Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cefalù (PA) ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.497,00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.342,00 al metro quadro.

Il sito BorsinoImmobiliare.it pubblica l'andamento dei prezzi unitari richiesti per gli immobili siti nel comune di Cefalù (PA).

Si evince che per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili residenziali (da riferirsi al "Lotto n. 1" e al "Lotto n. 3"), nelle zone di espansione del centro urbano, area su cui ricadono tutti i lotti della presente procedura esecutiva, il prezzo unitario medio di vendita per le abitazioni in stabili di 1° fascia (rif. "Lotto n. 1") registra un valore minimo di € 1.869,00/mq, un valore massimo di € 2.684,00/mq, e un prezzo medio di € 2.277,00/mq; per quanto riguarda le abitazioni di fascia media (rif. "Lotto n. 3") si registra un valore minimo di € 1.604,00/mq, un valore massimo di € 2.309,00/mq, e un prezzo medio di € 1.956,00/mq.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato degli immobili terziari (da riferirsi al "Lotto n. 2"), nelle zone di espansione del centro urbano, area su cui ricadono tutti i lotti della presente procedura esecutiva, si rileva che il prezzo unitario medio di vendita per uffici e studi privati registra un valore minimo di € 1.233,00/mq, un valore massimo di € 1.732,00/mq, e un prezzo medio di € 1.482,00/mq.

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

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 170 mq e i 220 mq, ottimo stato di conservazione, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA).

2. Ufficio del tipo studio privato, ad una elevazione fuori terra, ad uso terziario, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 200 mq e i 250 mq, ottimo stato di conservazione, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA).

1. Abitazione del tipo appartamento, ad una elevazione fuori terra, ad uso residenziale, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con estensione compresa tra i 70 mq e i 90 mq, buono stato di conservazione, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA).

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel comune e caratteristiche conservative.

La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie

dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali, etc.

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia.

Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore, etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima. E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare. Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato. A tali valori sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile.

La Banca Dati OMI, per la zona oggetto di stima (Periferica/ZONE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO), registra, nel Comune di Cefalù (PA):

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI CIVILI, con destinazione d'uso RESIDENZILE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile da un minimo di €/mq 1.950,00 ad un massimo di €/mq 2.600,00;

- per gli immobili del tipo ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, con destinazione d'uso RESIDENZIALE, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.900,00;

- per gli immobili del tipo UFFICI, con destinazione d'uso TERZIARIA, un valore di mercato riferito all'anno 2023, primo semestre, variabile da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.850,00.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il passante ferroviario della linea Palermo - Messina. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano quinto dell'ala destra dell'edificio. L'intero fabbricato, a

sette elevazioni fuori terra, ha una impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che da accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo parte piana e parte a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, tramite l'androne comune dell'edificio, dal civico n. 125, e dal vano scala e ascensore dell'ala destra. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno attrezzato che distribuisce un'unica zona soggiorno aperta e articolata in due ambienti, una cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici di cui uno in camera, un ripostiglio. E' dotato di un ampio balcone, prospiciente la linea ferroviaria, un balcone verandato sul cortile interno e una grande terrazza in parte coperta in modo stabile da una tettoia e in parte da un sistema in tessuto retrattile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 59.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 572, Sub. 59, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 877.560,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA), dal periodo di costruzione (1969), dalla consistenza, circa 220,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture sopra la media, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 4000,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente al maggiore dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato rinvenuti negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Cefalù (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5	219,39 mq	4.000,00 €/mq	€ 877.560,00	100,00%	€ 877.560,00
				Valore di stima:	€ 877.560,00

Valore di stima: € 877.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	8000,00	€

Valore finale di stima: € 737.626,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T
Trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio privato, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio privato posto al piano terra, dell'edificio posto a Sud-Ovest. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone. È costituito da un ufficio, composto da una sala d'attesa-segreteria, che distribuisce attraverso un disimpegno cinque uffici singoli, una sala riunioni, un archivio, un w.c. e un locale tecnico. E'dotato di spazi condominiali quali il parcheggio comune alle altre attività commerciali presenti posto nella parte corte esterna ai due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 74, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 432.405,00

METODO SINTETICO:

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA), dal periodo di costruzione (1969), dalla consistenza, circa 230, mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dall'ottimo stato di conservazione, la qualità delle finiture e gli spazi di pertinenza esclusiva, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 2.300,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero maggiore dei prezzi unitari forniti dall'OMI e all'interno dei valori di mercato rinvenuti negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Cefalù (PA). Il valore di mercato stimato con il metodo sintetico è pari a € 516.800,00.

METODO ANALITICO:

L'immobile in oggetto è in locazione alla Sig.ra **** Omissis ****, la quale ne usufruisce quale studio notarile, giusto contratto stipulato 04/07/2022 per l'importo di € 1.000,00 con cadenza mensile, ovvero €/anno 12.000,00, con scadenza pari a sei anni. Il sottoscritto, dunque, potrà stimare l'immobile anche attraverso il metodo analitico stante la disponibilità del contratto di affitto che fornisce esattamente la rendita annua lordo, così da pervenire al valore commerciale del bene attraverso il rapporto tra reddito e saggio di capitalizzazione. L'ipotesi su cui si basa il metodo analitico è che i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono, questo valore equivale alla somma attualizzata dei redditi futuri forniti dall'immobile in oggetto.

Il procedimento analitico pone Vr (valore ricercato) uguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione", in relazione alla seguente formula $Vr = R \text{ (Reddito lordo prodotto) } / s \text{ (Saggio di$

capitalizzazione), il computo dei benefici economici attesi si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario che sono così riassumibili:

- Quote di reintegrazione	3,00 %
- Spese di assicurazione	2,00 %
- Spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria)	5,00 %
- Spese di amministrazione e servizi	2,50 %
- Tributi	30,00 %
- Sfitto e inesigibilità	2,00 %
- Spese per altre imposte generali	1,50 %
SOMMANO TOTALE SPESE DI GESTIONE	46,00 %

Il saggio di interesse statistico medio nel tempo, o tasso di capitalizzazione, è compreso tra i valori 2,00 % e 6,00 %. La scelta di tale valore è fondamentale per determinare la stima del bene. Secondo Virginio Panecaldo autore del testo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", "...consci delle difficoltà inerenti la ricerca del tasso di capitalizzazione, sulla scorta delle nostre esperienze suggeriamo di adottare, in linea di massima, i seguenti tassi medi di capitalizzazione: 0,02 - 0,025 per le case di civile abitazione, negozi, magazzini, ect; 0,03 - 0,035 per i fondi rustici; 0,035 - 0,04 per gli investimenti industriali, essendo più rischiosi".

A partire dal saggio medio di capitalizzazione proposto per i negozi dal Panecaldo e utilizzando gli incrementi e decrementi dall'Orefice, che ha proposto di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive, si giunge ad un tasso di capitalizzazione pari a 2,35 %.

Disponendo del reddito lordo annuo di € 12.000,00 (R) e del saggio di capitalizzazione pari a 2,00 % (s), si applica la formula per la ricerca del valore $V_r = R / s$, al valore ricavato vanno detratte le spese di gestione pari a 42 %. Il valore di mercato stimato con il metodo analitico è pari a € 348.000,00.

Mediando la stima tra il valore di mercato del bene ricavato dal metodo sintetico e quello analitico si otterrà una valutazione che tiene conto sia del mercato immobiliare che della capacità di produzione del reddito.

Valore del bene = (€ 516.810,00 + € 348.000,00) / 2 = € 432.405,00.

Il valore unitario del bene in oggetto sarà il seguente € 432.405,00 / 224,70 mq = €/mq 1.924,37.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T	224,70 mq	1.924,37 €/mq	€ 432.405,00	100,00%	€ 432.405,00
				Valore di stima:	€ 432.405,00

Valore di stima: € 432.405,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 361.244,25

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo, scala B, dell'edificio posto a Nord-Est. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite l'androne comune dell'edificio e dal vano scala e ascensore identificato con la lettera "B". È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce una cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. E'dotato di un balcone, prospiciente la corte comune del complesso immobiliare e una grande terrazza posta nella parte interna tra i due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 3", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 225.238,00

Per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei coefficienti correttivi da applicare, derivanti dalla sua ubicazione e posizione in ambito urbano, zone di espansione del centro urbano del Comune di Cefalù (PA), dal periodo di costruzione (1976), dalla consistenza, circa 90,00 mq, dalle caratteristiche costruttive e distributive, dalla dotazione e dallo stato degli impianti tecnici, oltre che dal buono stato di conservazione, la qualità delle finiture, valutato i valori di richiesta rintracciati presso le agenzie immobiliari del territorio, si è adottato il valore di mercato unitario di € 2.600,00 per metro quadrato di superficie commerciale, ovvero equivalente alla media dei prezzi unitari rintracciati e all'interno dei valori di mercato rinvenuti negli annunci di vendita di beni simili a quello oggetto della presente procedura esecutiva, pubblicati dalle Agenzie Immobiliari, che rispecchia la reale situazione del mercato immobiliare, per immobili paragonabili a quello in oggetto, nel Comune di Cefalù (PA).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1	86,63 mq	2.600,00 €/mq	€ 225.238,00	100,00%	€ 225.238,00
				Valore di stima:	€ 225.238,00

Valore di stima: € 225.238,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza prezzo vendita al libero mercato e la vendita forzata	15,00	%
Competenze tecniche per elaborazione Attestato di Prestazione Energetica	300,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 187.152,30

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 22/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Catania Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato_A_Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_B_Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_C_Documentazione Catastale (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_D_Rilievo immobili oggetto di stima (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_E_Normativa Urbanistica (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_F_Regolarità Edilizia (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_G_Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_H_Titoli di proprietà e locazione (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_I_Documenti Identificativi (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_L_Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato_M_Documentazione condominio (Aggiornamento al 18/03/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il passante ferroviario della linea Palermo - Messina. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano quinto dell'ala destra dell'edificio. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, ha una impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che da accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo parte piana e parte a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, tramite l'androne comune dell'edificio, dal civico n. 125, e dal vano scala e ascensore dell'ala destra. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno attrezzato che distribuisce un'unica zona soggiorno aperta e articolata in due ambienti, una cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici di cui uno in camera, un ripostiglio. E'dotato di un ampio balcone, prospiciente la linea ferroviaria, un balcone verandato sul cortile interno e una grande terrazza in parte coperta in modo stabile da una tettoia e in parte da un sistema in tessuto retrattile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 59. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 572, Sub. 59, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo sito in Cefalù (PA), via Roma n. 125, appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991. Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione. Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della

distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Prezzo base d'asta: € 737.626,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio privato, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio privato posto al piano terra, dell'edificio posto a Sud-Ovest. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone. È costituito da un ufficio, composto da una sala d'attesa-segreteria, che distribuisce attraverso un disimpegno cinque uffici singoli, una sala riunioni, un archivio, un w.c. e un locale tecnico. E'dotato di spazi condominiali quali il parcheggio comune alle altre attività commerciali presenti posto nella parte corte esterna ai due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 74. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 74, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, ufficio ubicato al piano terra, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 74, categoria A/10, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991. Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato" sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione. Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più di cinque elevazioni fuori terra; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se

preesiste parete cieca. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Prezzo base d'asta: € 361.244,25

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo, scala B, dell'edificio posto a Nord-Est. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite l'androne comune dell'edificio e dal vano scala e ascensore identificato con la lettera "B". È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce una cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. E'dotato di un balcone, prospiciente la corte comune del complesso immobiliare e una grande terrazza posta nella parte interna tra i due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 3", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 26, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Cefalù (PA), via via Generale Pasquale Prestisimone, snc, abitazione di tipo civile, ubicato al piano primo, scala B, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 1, p.lla n. 278, sub. n. 26, categoria A/2, ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" e più precisamente nella sottozona "B1- Centro urbano consolidato" secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cefalù (PA), revisione generale art. 3 L.R. 15/1991. Nelle sottozone "B1" - Centro urbano consolidato" sono consentiti interventi di completamento edilizio e rifunzionalizzazione. Rientrano in queste sottozone le parti del centro urbano costituenti la prima espansione dell'organismo urbano storico, caratterizzate dalla presenza di edilizia moderna generalmente priva di interesse ambientale. All'interno di queste sottozone sono consentite, per singolo permesso di costruire, opere di nuova costruzione e trasformazione edilizia. Gli interventi avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in mc/mq 5,00; 2) l'altezza massima è fissata in mt. 15,50 con non più

di cinque elevazioni fuori terra; 3) è consentita la costruzione sui preesistenti allineamenti stradali ai sensi dell'art. 28 della L. R. 26/5/1973 n. 21; 4) per i nuovi edifici nelle aree libere deve essere rispettata la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate. Anche le eventuali sopraelevazioni possibili staticamente, esteticamente e per cubatura devono rispettare tale distanza. 5) è ammessa l'edificazione in aderenza con altre costruzioni, se preesiste parete cieca. Nel caso di edifici preesistenti posti sul confine e privi di pareti finestrate, le nuove costruzioni rispetteranno la metà della distanza predetta dal confine (metri 5), essendo comunque ammessa la edificazione in aderenza. Per i lotti residui liberi, di superficie inferiore a mq. 200, sono consentiti gli interventi previsti dalle leggi regionali n.19/1972, n. 21/1973, n.71/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Prezzo base d'asta: € 187.152,30

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 737.626,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cefalù (PA) - via Roma, n. 125, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 572, Sub. 59, Categoria A2	Superficie	219,39 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti con elementi architettonici e materiali di notevole pregio.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano quinto di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea) compreso tra la via Roma dove è posto l'ingresso, via dei Mulini, via Nino Martoglio e il passante ferroviario della linea Palermo - Messina. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano quinto dell'ala destra dell'edificio. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra, ha una impronta a terra pressoché rettangolare e porticato sulla via Roma; in elevazione si articola con una forma a "C" formanti due ali i cui collegamenti sono garantiti da un unico androne che da accesso a due corpi scala, rivestito in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo parte piana e parte a falde inclinate; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito, parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni tenui, parte con rivestimenti ceramici, nei toni terrosi. L'accesso all'immobile avviene dalla via Roma, tramite l'androne comune dell'edificio, dal civico n. 125, e dal vano scala e ascensore dell'ala destra. È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno attrezzato che distribuisce un'unica zona soggiorno aperta e articolata in due ambienti, una cucina, quattro camere da letto, tre servizi igienici di cui uno in camera, un ripostiglio. E'dotato di un ampio balcone, prospiciente la linea ferroviaria, un balcone verandato sul cortile interno e una grande terrazza in parte coperta in modo stabile da una tettoia e in parte da un sistema in tessuto retrattile. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 1", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 5, part.lla n. 572, sub. n. 59.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in oggetto, sito in Cefalù (PA), appartamento ubicato al piano quinto, facente parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, a destinazione d'uso residenziale, identificato al N.C.E.U. al fg. di mappa n. 5, p.lla n. 572, sub. n. 59, al momento dell'accesso avvenuto in data 17/11/2023, risulta detenuto dalla legittima proprietaria Sig.ra **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 361.244,25

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, n. 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 74, Categoria A10	Superficie	224,70 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono ottime, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è ottimo, è rifinito in tutte le sue parti con elementi architettonici e materiali di notevole pregio.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio privato, ad una elevazione fuori terra, posta al piano terra di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'ufficio privato posto al piano terra, dell'edificio posto a Sud-Ovest. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone. È costituito da un ufficio, composto da una sala d'attesa-segreteria, che distribuisce attraverso un disimpegno cinque uffici singoli, una sala riunioni, un archivio, un w.c. e un locale tecnico. E'dotato di spazi condominiali quali il parcheggio comune alle altre attività commerciali presenti posto nella parte corte esterna ai due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 2", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.la n. 278, sub. n. 74.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.152,30

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Cefalù (PA) - via Generale Pasquale Prestisimone, snc, scala B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 278, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	86,63 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche strutturali e le condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare sono buone, come si evince dalla documentazione fotografica, non sono presenti segni di ammaloramento delle parti strutturali e di degrado delle superfici. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, è rifinito in tutte le sue parti.		
Descrizione:	<p>Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, tipologia appartamento, ad una elevazione fuori terra, posto al piano primo di un corpo di fabbrica a più elevazioni fuori terra del tipo isolato formato da due corpi di fabbrica in linea, sito nel centro urbano del Comune di Cefalù (PA), in un'area urbana consolidata caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi urbani, ricreativi e ristorativi, nell'isolato urbano (formato da diversi edifici isolati in linea e aree libere) compreso tra la via Prestisimone dove è posto l'ingresso, via S.Pasquale, via Roma e la via Cavour. L'immobile in oggetto è costituito dall'appartamento posto al piano primo, scala B, dell'edificio posto a Nord-Est. L'intero fabbricato, a sette elevazioni fuori terra e uno seminterrato, ha una impronta a terra pressoché rettangolare; in elevazione si articola con una forma ad "H" formanti due edifici in linea accessibili al piano terra i cui collegamenti sono garantiti da diversi androni che danno accesso a dei corpi scala, rivestiti in marmo, e completi di vano ascensore. L'edificio ha struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da una serie di travi e pilastri formanti maglie chiuse e solidali; i solai sono realizzati in struttura mista latero-cementizio; i corpi scala sono realizzati in c.a.; la copertura è del tipo piana; il tamponamento esterno è realizzato in blocchi di laterizio; le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio; lo strato di finitura dei prospetti esterni è definito in ogni sua parte con intonachino del tipo ai silicati, con colorazione nei toni del giallo e in minor misura del grigio e rosso. L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno accessibile dalla via Prestisimone, tramite l'androne comune dell'edificio e dal vano scala e ascensore identificato con la lettera "B". È costituito da un appartamento, composto da un ingresso - disimpegno che distribuisce una cucina abitabile, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio. E'dotato di un balcone, prospiciente la corte comune del complesso immobiliare e una grande terrazza posta nella parte interna tra i due edifici componenti il complesso immobiliare. Il bene in oggetto costituisce il "Lotto n. 3", censito al N.C.E.U. del Comune di Cefalù (PA), al foglio di mappa n. 1, part.lla n. 278, sub. n. 26.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		