

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E. promossa da

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

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

contro

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



1. *Fabbricato su via Kennedy 2*

## SOMMARIO

---

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza .....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....                                              | 6  |
| Precisazioni .....                                                | 6  |
| Patti .....                                                       | 7  |
| Stato conservativo .....                                          | 7  |
| Parti Comuni .....                                                | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 8  |
| Stato di occupazione .....                                        | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 11 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 14 |

## INCARICO

---

In data 10/04/2025, il sottoscritto \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T  
(Coord. Geografiche: 37.908958° 13.817471°)



2. *Panoramica del fabbricato dalla via Kennedy*

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è un ampio locale adibito a laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato con n. 3 elevazioni fuori così composto: Piano Terra - n. 2 unità immobiliari adibite l'una a laboratorio artigianale, l'altra a garage, oltre a corpo scala di accesso alle unità di piano terra e alle unità adibite a residenza dei piani superiori. Piano primo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Piano secondo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Il fabbricato è ubicato a nord-est del centro urbano di Cerda, in area destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda a Zona C1 - residenziale attrezzata; è circondato sui quattro lati da una corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, accessibile dalla via Kennedy; parte dell'area, non recintata, è adibita a parcheggio, per una superficie pari a mq 138 circa. L'edificio fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione regolarmente convenzionato e realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985.

L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio locale adibito a laboratorio artigianale, con una superficie utile pari a mq 133,00, con locali accessori – ufficio - e di servizio – bagno e antibagno -, con un'altezza pari a mt 2,40. Lo spazio tra il solaio del laboratorio e la copertura di detti locali, con un'altezza pari a mt 1,40, è utilizzato come deposito di materiale ferroso; a fianco del locale adibito a ufficio una struttura in ferro dà accesso, tramite una scala in ferro, a uno spazio chiuso da vetrate, con un'altezza pari a mt 1,80, adibito a ufficio. Pertinenza del laboratorio artigianale, in proporzione, è la quota della corte di pertinenza comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.



3. Ingresso al laboratorio



4. Interno del laboratorio

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Parte della corte comune è coperta, in corrispondenza dei lati corti del fabbricato, da tettoie realizzate con pannelli coibentati e chiusa, su entrambi i lati, da fogli di lamiera (lato ovest) e pannelli in ferro (lato est); è accessibile, tramite un catenaccio, dal lato ovest. La superficie interposta tra la struttura di copertura e il muro perimetrale eretto in corrispondenza dei confini dell'area è finestrata. Non è stato possibile rilevare parte della corte comune perché non accessibile; i dati di superficie sono stati ricavati dall'elaborato planimetrico depositato in Catasto.



5. Immagine tratta da Google Maps che evidenzia la corte comune



6. Ingresso corte a sx



7. Particolare lamiera chiusura corte a sx



8. Ingresso corte a dx



9. Particolare pannelli in ferro chiusura corte a sx

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile depositata dal creditore procedente è completa, i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 14/02/2025 e la certificazione delle trascrizioni sia a favore che contro risale all'acquisto del 14/01/2008 (num. di repertorio 20336/6478 trascritto il 17/01/2008 ai numeri 2556/1583) dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento da potere di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, pervenuta ai venditori per successione legittima di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Sono stati depositati, in allegato alla verifica di completezza della documentazione, la Visura Catastale storica e la Visura Catastale attuale.

## 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)

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

CONFINI

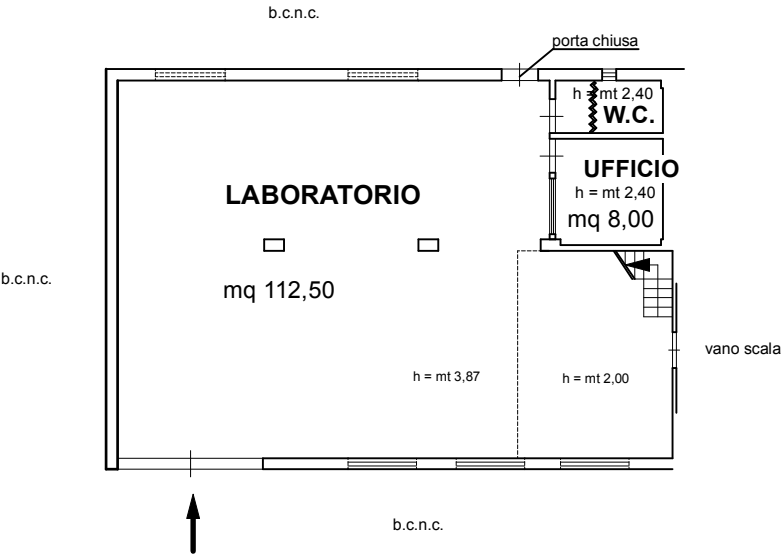
L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con corte comune di proprietà dell'esecutato, di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*; confina a est con corte comune di proprietà dell'esecutato, di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*; a ovest con corpo scala di accesso alle unità residenziali dei piani primo e secondo di proprietà di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*; confina a sud con corte comune di proprietà dell'esecutato, di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Laboratorio artigianale               | 153,30 mq        | 159,00 mq        | 1            | 159,00 mq                | 3,90 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 159,00 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 159,00 mq                |         |       |

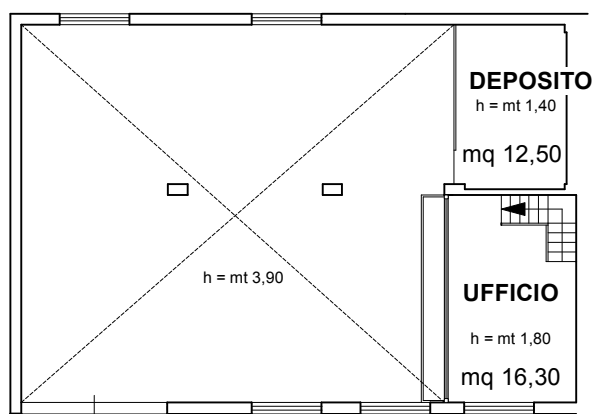
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati di superficie:  
area per la lavorazione del ferro: mq 112,50  
ufficio: mq 8,00  
soppalco per deposito materiali: mq 12,50  
soppalco per ufficio: mq 16,30  
antibagno e bagno: mq 4,00



10. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI Scala 1/200

PIANO TERRA



# 11. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI Scala 1/200 PIANO SOPPALCATO

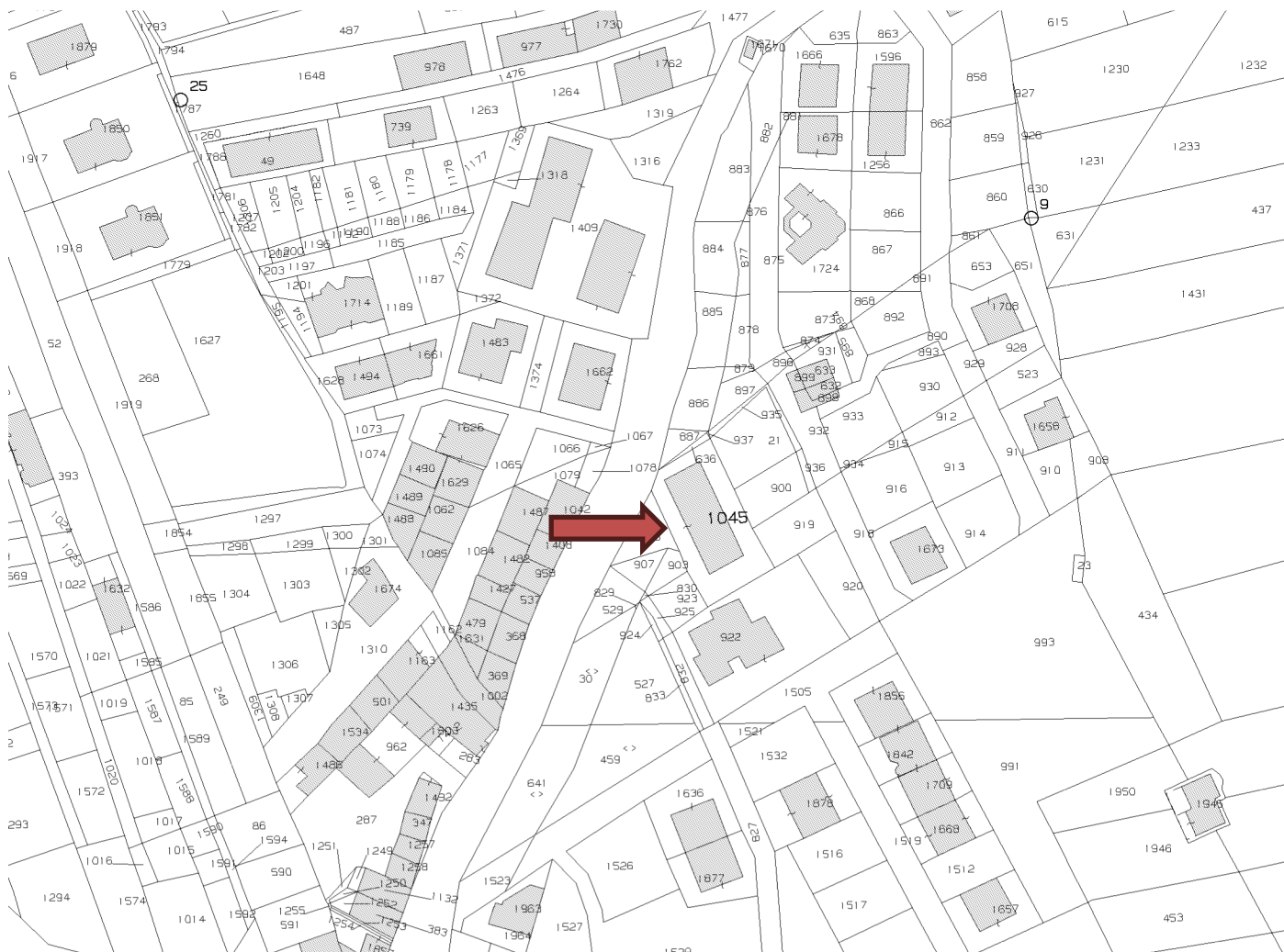
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 15/10/1956 al 18/11/1992 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 000                                                                                                                  |
| Dal 18/11/1992 al 07/11/1997 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2<br>Categoria F3, Cons. 0<br>Rendita € 0,00<br>Piano Terra                                            |
| Dal 07/11/1997 al 14/01/2008 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2<br>Categoria C3<br>Cl.2, Cons. 147<br>Superficie catastale 160 mq<br>Rendita € 250,53<br>Piano Terra |
|                              |                          | Piano Terra                                                                                                                                                 |

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa, che fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione convenzionato dal Comune di Cerda, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerda in data 18/11/1992 al Fg. 7 part.lla 1045.

E' stato realizzato da \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in conformità alla concessione edilizia prot. n.4560 del 14 maggio 1985, su area identificata al Catasto Terreni dalle part.lle n. 637, 888, 901, 902, 904, 905, 921 e 938, soppresse con Tipo Mappale n. 2691/1992. Il locale ubicato al piano terra era adibito a garage. In data 07 giugno 2001 è stato autorizzato dal Comune di Cerda il cambio di destinazione d'uso prot. n.14328 a laboratorio artigianale. Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

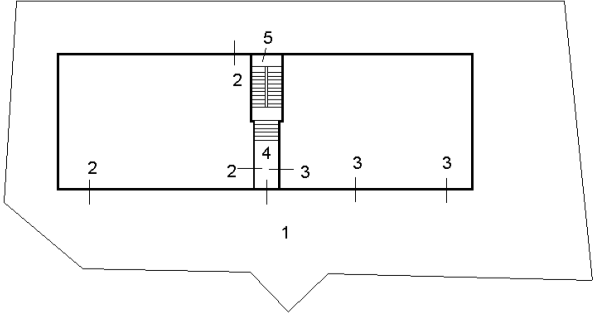
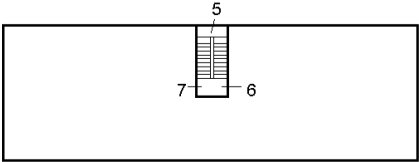
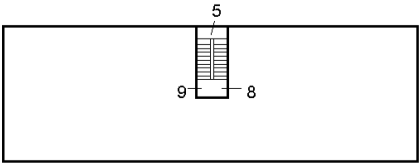
Di seguito l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione dell'ortofotocarta all'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni e l'evidenziazione dell'unità immobiliare oggetto di stima.



12. Estratto di mappa Fig. 7



13. Sovrapposizione Ortofoto all'Estratto di mappa

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                   |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------|
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | <b>Agenzia del Territorio</b>     |                     |
| Compilato da:<br>Dionisi Leonardo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           | <b>CATASTO FABBRICATI</b>         |                     |
| Iscritto all'albo:<br>Geometri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | Ufficio Provinciale di<br>Palermo |                     |
| Prov. Palermo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | N. 3011                           |                     |
| Comune di Cerda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | Protocollo n.                     | del                 |
| Sezione:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Foglio: 7 | Particella: 1045                  | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           | Scala 1 : 500                     |                     |
| <div>PIANO TERRA</div> <div></div> <div>PIANO PRIMO</div> <div></div> <div>PIANO SECONDO</div> <div></div> <div>Orientamento</div> <div></div> |           |                                   |                     |

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|--------|---------|--------|------------|--------------|------|
| CERDA  |         | 7      | 1045       |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani   | Scala | Int | DESCRIZIONE                                |
|-----|-----------------------|-------|---------|-------|-----|--------------------------------------------|
| 1   | via kennedy           | 2     | T       |       |     | BNC (CORTE) COMUNE AI SUBB.2-3-6-7-8-9     |
| 2   | via kennedy           | 2/A   | T       |       |     | LABORATORIO PER ARTE E MESTIERI            |
| 3   | via kennedy           | 2/B   | T       |       |     | BOX                                        |
| 4   | via kennedy           | 2     | T       |       |     | BNC (INGRESSO) COMUNE AI SUBB. 2-3-6-7-8-9 |
| 5   | via kennedy           | 2     | T-1 - 2 |       |     | BNC (SCALA) COMUNE AI SUBB.6-7-8-9         |
| 6   | via kennedy           | 2     | 1       |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                  |
| 7   | via kennedy           | 2     | 1       |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                  |
| 8   | via kennedy           | 2     | 2       |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                  |
| 9   | via kennedy           | 2     | 2       |       |     | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                  |

14. Elenco dei subalterni Fg. 7 part. Ila n. 1045

### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 1045  | 2    |                     | C3        | 2      | 147         | 160 mq               | 250,53 € | Terra |          |

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali della planimetria. L'elaborato planimetrico e l'attuale planimetria catastale saranno allegati alla perizia.

|                                                                                             |                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Palermo</b> | Dichiarazione protocollo n. PA0395176 del 22/06/2007 <sup>1</sup> |                    |
|                                                                                             | Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerda                          |                    |
|                                                                                             | Via Kennedy                                                       | civ. 2/A           |
|                                                                                             | Identificativi Catastali:                                         | Compilata da:      |
|                                                                                             | Sezione:                                                          | Dionisi Leonardo   |
|                                                                                             | Foglio: 7                                                         | Iscritto all'albo: |
|                                                                                             | Particella: 1045                                                  | Geometri           |
|                                                                                             | Subalterno: 2                                                     | Prov. Palermo      |
| Scheda n. 1                                                                                 | Scala 1:200                                                       | N. 3011            |

PIANO TERRA  
H. = m.3,95

Via Kennedy

ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2025 - Comune di CERDA(C496) - < Foglio 7 - Particella 1045 - Subalterno 2 >  
VIA KENNEDY n. 2/A Piano T

Ultima planimetria in atti

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del fascicolo e verificata la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. Successivamente sono state richieste all'Agenzia delle entrate - Territorio la visura catastale attuale e storica; la planimetria catastale è stata sovrapposta alla foto satellitare per verificare la corrispondenza e l'esatta individuazione dell'immobile, come di seguito rappresentata. Sono state richieste copia dell'atto di compravendita a rogito \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, Rep. N. 20336 e Racc. n. 6478.

In merito alla legittimità urbanistica ed edilizia, in data 22/05/2025, tramite Pec, è stato richiesto all'U.T.C. del Comune di Cerda, per verificare la legittimità dei titoli edilizi, l'accesso agli atti e copia della documentazione urbanistica ed edilizia in riferimento all'unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al Fg. 7 part.IIIa 1045 sub 2.

In sede di sopralluogo, in data 23/05/2025, è stato rilevato il locale adibito alla lavorazione del ferro, i locali accessori e i servizi. Successivamente l'U.T.C. rilasciava copia della concessione edilizia prot. n. 4560 del 14/05/1985, copia della relazione strutture ultimate e del certificato di conformità dell'ufficio del Genio Civile di Palermo del 02/04/1997, copia degli elaborati di progetto per la richiesta della variazione della destinazione d'uso da abitazione a laboratorio artigianale del 17/10/2000, copia del verbale con parere favorevole n. 5 della commissione edilizia del 02/05/2001 e copia dell'autorizzazione di agibilità prot. UTC n. 2543 del 13/08/2008. In data 27/05/2025, tramite Pec, sono state richieste all'U.T.C. del Comune di Cerda copia delle planimetrie e degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e copia del provvedimento autorizzativo relativamente al cambio della destinazione d'uso e/o certificazione attestante la mancata consegna della documentazione richiesta. Facendo seguito a ulteriore Pec del 01/07/2025, il Responsabile del III Settore del Comune di Cerda rilasciava certificazione prot. n. 10263 del 15/07/2025 attestante la mancata presenza nel fascicolo edilizio della documentazione richiesta adducendo la motivazione del presumibile smarrimento e/o a causa del trasferimento dell'archivio in altro locale comunale.



15. Interno del laboratorio



16. Struttura in ferro

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il laboratorio è in disuso dal 2022, come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo e pertanto si presenta in stato di abbandono, per l'accumulo e il deposito di materiali vari, residui dei processi di lavorazione del ferro, bancali e attrezzature in disuso, oltre ad arredi d'ufficio, computer, fotocopiatrice e materiale cartaceo; si presenta tuttavia in buone condizioni strutturali e non necessita di interventi consolidativi. Nel suo complesso, infatti, l'immobile non presenta criticità rilevanti e lo stato di conservazione è buono. All'esterno, il prospetto del fabbricato è privo dello strato di finitura finale; il portone di accesso al locale è ad ante in ferro, non verniciato. E' necessario un intervento di manutenzione ordinaria, che preveda la tinteggiatura delle pareti e del soffitto e la verniciatura del portone in ferro di accesso al laboratorio. Il locale è privo di pavimentazione: il piano di calpestio è ricoperto da battuto di cemento. E' necessario inoltre un intervento di pulizia straordinaria a causa dello stato di prolungato abbandono del locale, dimora ad oggi di volatili concausa dello stato di sporcizia presente, per l'accumulo di materiali residui di lavorazione dei metalli, attrezzature in disuso, bancali e altro. Per l'esecuzione di tali opere di manutenzione si stima un costo di € 4000 circa; tale importo sarà detratto dal valore di stima.



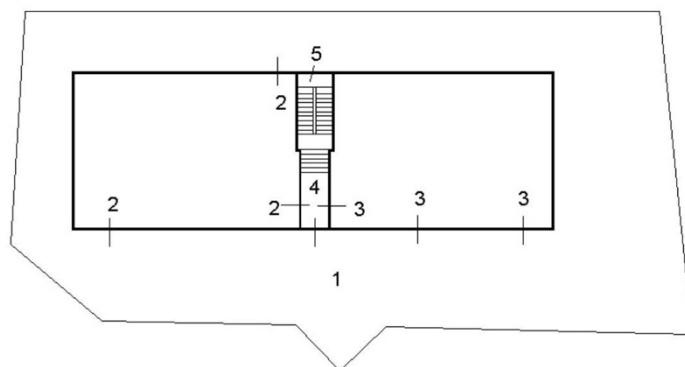
*16. Stato conservativo del laboratorio artigianale*



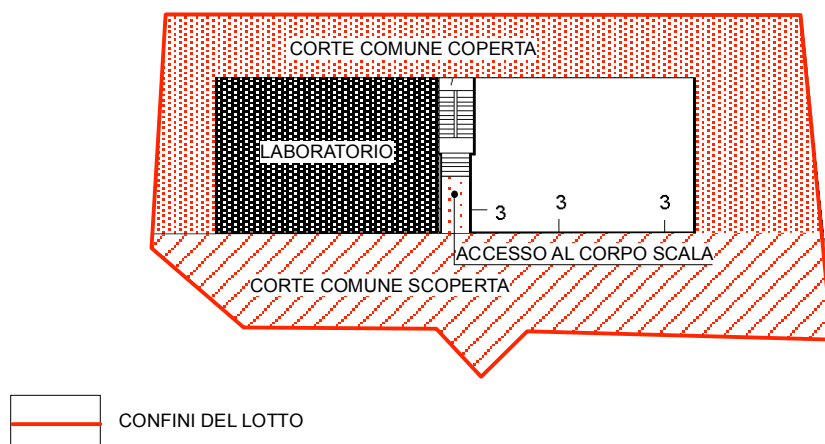
## PARTI COMUNI

Il titolo giuridico di proprietà del bene pignorato contempla la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, quali la corte, bene non censibile, distinta con il subalterno 1, in comune con le altre unità immobiliari distinte con i subalterni 2-3-6-7-8-9, e l'ingresso al corpo scala, distinto con il subalterno sub 4, in comune con le altre unità immobiliari distinte con i subalterni 2-3-6-7-8-9.

La superficie complessiva della corte è stata ricavata dalla documentazione catastale - elaborato planimetrico, e non rilevata, per la presenza di manufatti che rendono parte della stessa non accessibile.



### 16. Elaborato planimetrico PT



### 17. Elaborato planimetrico PT con laboratorio e beni comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è esposto a Sud. E' un edificio in c.a. con n. 3 elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate con manto di tegole in cotto. La struttura è in c.a., i rompagnani sono in tufo; i prospetti sono intonacati ma privi di strato finale; le pareti interne sono tinteggiate. La pavimentazione interna del locale adibito a laboratorio per la lavorazione del ferro è in battuto di cemento; i locali accessori (ufficio, antibagno e bagno) sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in ferro (portone d'ingresso e inferriate in corrispondenza delle finestre), le porte interne sono tamburate.

A ridosso dei locali accessori una struttura in ferro, accessibile da una scala in ferro, delimita un ulteriore spazio a quota + mt 2,40 adibito parte a deposito di profilati e materiale ferroso, con un'altezza pari a mt 1,40, e parte a ufficio, con un'altezza pari a mt. 1,80.

L'impianto elettrico è esterno; l'impianto idrico è sottotraccia. Mancano altri impianti, quali principalmente l'impianto d'allarme.

La corte esterna è in cemento grezzo; parte della corte è coperta con una tettoia di pannelli coibentati e chiusa lateralmente con finestre con telaio in ferro e vetrate.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, ma contiene alcune attrezzature, bancali e materiale ferroso vario, oltre ad alcuni arredi e materiale cartaceo residuo dell'attività in corrispondenza dei locali adibiti a ufficio. Sono presenti materiali e oggetti altri non riconducibili all'attività laboratoriale svolta negli anni precedenti oltre a uno scooter di proprietà altrui, come dichiarato dall'esecutato in sede durante il sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà                | Atti                            |            |               |             |
|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/01/2008 | **** <i>Omissis</i> **** | Atto di compravendita           |            |               |             |
|                |                          | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                          | **** <i>Omissis</i> ****        | 14/01/2008 | 20337         | 6479        |
|                |                          | Trascrizione                    |            |               |             |
|                |                          | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                          | Conservatoria RR.II. di Palermo | 17/01/2008 | 2556          | 1583        |
|                |                          | Registrazione                   |            |               |             |
|                |                          | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                          | Cefalù                          | 15/01/2008 | 91            | 1T          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, a rogito del notaio \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, stipulato a Cerda in data 14/01/2008, registrato a Cefalù il 15/01/2008 al n. 91 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 17/01/2009 ai nn. 2556/1583, verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Cefalù il 17/01/2008  
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 666  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Data: 17/01/2008  
N° repertorio: 20337  
N° raccolta: 6479

Note: Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale aggiornato al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 2557/666 del 17/01/2008 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 14/01/2008 a rogito del notaio \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* Rep. n. 20337/6479 a favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.
- Iscrizione nn. 18744/2434 del 18/05/2018 - Ipoteca della Riscossione RUOLO del 16/05/2018 Rep. n. 65867/2015 a favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.
- Iscrizione nn. 43965/5940 del 15/11/2018 Ipoteca della Riscossione RUOLO del 13/11/2018 Rep. n. 2388/2018 a favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona C1 (Residenziale attrezzata) come indicato nel vigente Programma di fabbricazione del Comune di Cerda del 1978. Il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. Successivamente, veniva richiesta autorizzazione per il cambio della destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale dell'unità immobiliare catastalmente identificata dalla part.lla n. 1045 sub 2 del Fg di mappa n. 7; in data 02/05/2001 la Commissione Edilizia del Comune di Cerda (Verbale n. 5) esprimeva parere favorevole al cambio della destinazione d'uso richiesta, autorizzata in data 07/06/2001 prot. n. 14328. L'unità immobiliare è altresì munita di autorizzazione di Agibilità Prot. UTC n. 2543 Prot. Gen. n. 13250.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14 maggio 1985. L'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata al piano terra dell'edificio, negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia era destinata a garage. L'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare a laboratorio artigianale segue la richiesta di cambio della destinazione d'uso all'UTC del Comune di Cerda, prot. n. 14328 del 07 maggio 2001.

L'unità immobiliare in oggetto è munita altresì dell'autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Cerda in data del 13/08/2008 - Agibilità Prot. UTC n. 2543 Prot. Gen. n. 13250.

.

La documentazione prodotta e consegnata dall'UTC del Comune di Cerda è di seguito in elenco:

1. copia C.E. del 14/05/1985
2. copia Elaborati Grafici e Relazione Tecnica allegati alla richiesta del cambio di destinazione d'uso del 07/05/2001
3. copia stralcio del Programma di Fabbricazione del 1978
4. copia Autorizzazione di agibilità del 13/08/2008

Con nota distinta e facente parte della Certificazione prot.n. 10263 del 15 luglio 2025, il Responsabile del 3° Settore - Lavori Pubblici - Pianificazione Territoriale - Manutenzione - Servizi a Rete - Protezione Civile del Comune di Cerda, \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, ha attestato la mancata presenza all'interno del fascicolo edilizio di parte della documentazione richiesta tramite Pec (nota prot. 9636 del 01 luglio 2025) adducendo la motivazione di smarrimento e/o a causa del trasferimento in altro locale comunale dell'archivio.

(Vedi allegata Certificazione)

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi attuale corrisponde all'elaborato grafico allegato all'ultima autorizzazione. Dopo un'attenta disamina degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e un confronto con la planimetria catastale, in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato al cambio di destinazione d'uso del 2001; è presente a ridosso dei locali accessori una struttura in ferro, parte adibita a deposito di materiali ferrosi, e parte accessibile da una scala in ferro e chiusa da pareti vetrate, adibita a ufficio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T  
Il bene oggetto di stima è un ampio locale adibito a laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato con n. 3 elevazioni fuori così composto: Piano Terra - n. 2 unità immobiliari adibite l'una a laboratorio artigianale, l'altra a garage, oltre a corpo scala di accesso alle unità di piano terra e alle unità adibite a residenza dei piani superiori. Piano primo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Piano secondo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Il fabbricato è ubicato a nord-est del centro urbano di Cerda, in area destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda a Zona C1 - residenziale attrezzata; è circondato sui quattro lati da una corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, accessibile dalla via Kennedy; parte dell'area, non recintata, è adibita a parcheggio, per una superficie pari a mq 138 circa. L'edificio fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione regolarmente convenzionato e realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio locale adibito a laboratorio artigianale, con una superficie utile pari a mq 133,00, con locali accessori - ufficio - e di servizio - bagno e antibagno -, con un'altezza pari a mt 2,40. Lo spazio tra il solaio del laboratorio e la copertura di detti locali, con un'altezza pari a mt 1,40, è utilizzato come deposito di materiale ferroso; a fianco del locale adibito a ufficio una struttura in ferro dà accesso, tramite una scala in ferro, a uno spazio chiuso da vetrate, con un'altezza pari a mt 1,80, adibito a ufficio. Pertinenza del laboratorio artigianale, in proporzione, è la quota della corte di pertinenza comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.600,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta per immobili simili. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per il valore unitario a mq di superficie convenzionale si è confrontato quello stimato dall'O.M.I., che riporta per il 2° semestre 2024 un range di valori per stato conservativo "normale" da minimo € 200/mq a un massimo di € 295/mq, quello ricavato dai dati delle agenzie immobiliari e da indagini sul mercato locale, che stimano un valore unitario per metro quadrato compreso tra € 300 e € 500. Considerate altresì ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca che concorrono alla stima, si ritiene che il valore di mercato più probabile da applicarsi al mq di superficie lorda dell'immobile nelle condizioni di ubicazione, strutturali e manutentive attuali sia pari a € 400/mq.

Dal valore complessivo pari a € 63600,00 vanno detratti il costo per la manutenzione ordinaria e la pulizia straordinaria, pari approssimativamente a € 4000, il costo per attestazione di prestazione energetica (APE), pari a € 250. Il valore finale desunto è pari pertanto a € 59350. Per il rischio assunto per mancata garanzia si stima una riduzione della stima di € 5935 (pari al 10%). Il valore finale di stima è pari a € 53415.

| Identificativo corpo                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T | 159,00 mq                | 400,00 €/mq     | € 63.600,00        | 100,00%          | € 63.600,00 |
|                                                                           |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 63.600,00 |

DEPREZZAMENTI

| Tipologia deprezzamento                    | Costo stimato |
|--------------------------------------------|---------------|
| Manutenzione ordinaria                     | € 3.500       |
| Pulizia straordinaria                      | € 500         |
| Attestazione Prestazione Energetica (APE)  | € 250         |
| Rischio assunto per mancata garanzia (10%) | € 5.935       |
| SOMMANO                                    | € 10.180      |

VALORE FINALE DI STIMA € 53.415

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T

Il bene oggetto di stima è un ampio locale adibito a laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato con n. 3 elevazioni fuori così composto: Piano Terra - n. 2 unità immobiliari adibite l'una a laboratorio artigianale, l'altra a garage, oltre a corpo scala di accesso alle unità di piano terra e alle unità adibite a residenza dei piani superiori. Piano primo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Piano secondo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Il fabbricato è ubicato a nord-est del centro urbano di Cerda, in area destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda a Zona C1 - residenziale attrezzata; è circondato sui quattro lati da una corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, accessibile dalla via Kennedy; parte dell'area, non recintata, è adibita a parcheggio, per una superficie pari a mq 138 circa. L'edificio fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione regolarmente convenzionato e realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio locale adibito a laboratorio artigianale, con una superficie utile pari a mq 133,00, con locali accessori - ufficio - e di servizio - bagno e antibagno -, con un'altezza pari a mt 2,40. Lo spazio tra il solaio del laboratorio e la copertura di detti locali, con un'altezza pari a mt 1,40, è utilizzato come deposito di materiale ferroso; a fianco del locale adibito a ufficio una struttura in ferro dà accesso, tramite una scala in ferro, a uno spazio chiuso da vetrate, con un'altezza pari a mt 1,80, adibito a ufficio. Pertinenza del laboratorio artigianale, in proporzione, è la quota della corte di pertinenza comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in Zona C1 (Residenziale attrezzata) come indicato nel vigente Programma di fabbricazione del Comune di Cerda del 1978. Il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. Successivamente, veniva richiesta autorizzazione per il cambio della destinazione d'uso da garage a laboratorio artigianale dell'unità immobiliare catastalmente identificata dalla part.lla n. 1045 sub 2 del Fg di mappa n. 7; in data 02/05/2001 la Commissione Edilizia del Comune di Cerda (Verbale n. 5) esprimeva parere favorevole al cambio della destinazione d'uso richiesta, autorizzata in data 07/06/2001 prot. n. 14328. L'unità immobiliare è altresì munita di autorizzazione di Agibilità Prot. UTC n. 2543 Prot. Gen. n. 13250.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Cerda (PA) - via Kennedy 2/A, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Laboratorio artigianale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 1045, Sub. 2,<br>Categoria C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Superficie</b> | 159,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | <p>Il laboratorio è in disuso dal 2022, come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo e pertanto si presenta in stato di abbandono, per l'accumulo e il deposito di materiali vari, residui dei processi di lavorazione del ferro, bancali e attrezzature in disuso, oltre ad arredi d'ufficio, computer, fotocopiatrice e materiale cartaceo; si presenta tuttavia in buone condizioni strutturali e non necessita di interventi consolidativi. Nel suo complesso, infatti, l'immobile non presenta criticità rilevanti e lo stato di conservazione è buono. All'esterno, il prospetto del fabbricato è privo dello strato di finitura finale; il portone di accesso al locale è ad ante in ferro, non verniciato. E' necessario un intervento di manutenzione ordinaria, che preveda la tinteggiatura delle pareti e del soffitto e la verniciatura del portone in ferro di accesso al laboratorio. Il locale è privo di pavimentazione: il piano di calpestio è ricoperto da battuto di cemento. In merito agli impianti, lo stato di conservazione degli impianti, idrico ed elettrico, è apparentemente buono; in particolare, per l'impianto idrico, è necessario eliminare una tubazione che dal piano primo si allaccia al pluviale di scarico esterno, causa di umidità in corrispondenza del soffitto; per l'impianto elettrico, esterno, si ritiene opportuna una verifica dello stesso. E' necessario inoltre un intervento di pulizia straordinaria a causa dello stato di prolungato abbandono del locale, dimora ad oggi di volatili concausa dello stato di sporcizia presente, per l'accumulo di materiali residui di lavorazione dei metalli, attrezzature in disuso, bancali e altro. Per l'esecuzione di tali opere di manutenzione si stima un costo di € 4000 circa; tale importo sarà detratto dal valore di stima.</p>                                                                                                       |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | <p>Il bene oggetto di stima è un ampio locale adibito a laboratorio artigianale sito al piano terra di un fabbricato con n. 3 elevazioni fuori così composto: Piano Terra - n. 2 unità immobiliari adibite l'una a laboratorio artigianale, l'altra a garage, oltre a corpo scala di accesso alle unità di piano terra e alle unità adibite a residenza dei piani superiori. Piano primo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Piano secondo - n. 2 unità immobiliari adibite a residenza. Il fabbricato è ubicato a nord-est del centro urbano di Cerda, in area destinata dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cerda a Zona C1 - residenziale attrezzata; è circondato sui quattro lati da una corte di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, accessibile dalla via Kennedy; parte dell'area, non recintata, è adibita a parcheggio, per una superficie pari a mq 138 circa. L'edificio fa parte del lotto edificato n. 2 e n. 3 del Piano di Lottizzazione regolarmente convenzionato e realizzato con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cerda in data 14/05/1985. L'unità immobiliare in questione è composta da un ampio locale adibito a laboratorio artigianale, con una superficie utile pari a mq 133,00, con locali accessori - ufficio - e di servizio - bagno e antibagno -, con un'altezza pari a mt 2,40. Lo spazio tra il solaio del laboratorio e la copertura di detti locali, con un'altezza pari a mt 1,40, è utilizzato come deposito di materiale ferroso; a fianco del locale adibito a ufficio una struttura in ferro dà accesso, tramite una scala in ferro, a uno spazio chiuso da vetrate, con un'altezza pari a mt 1,80, adibito a ufficio. Pertinenza del laboratorio artigianale, in proporzione, è la quota della corte di pertinenza comune con le altre unità immobiliari del fabbricato, oltre alla quota dell'atrio di accesso al corpo scala.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |