

## **Tribunale di Termini Imerese**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: : ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), codice fiscale  
05277610266

contro:

N° Gen. Rep. **111/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Balsano Marouene**

## **PERIZIA**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 – Immobile sito in**  
**Cerda(PA) foglio MU particella**  
**692 sub 11, Via Bellavia N. 42-44,**  
**piano T-1 - 2 categoria A/3, classe**  
**2, vani 8,5, superficie catastale**  
**mq 185 (totale escluse aree sco-**  
**perte mq 181) Rendita Catastale**  
**Euro 430,21**

**Esperto alla stima:** Ing. Italo Fanciullo  
**Codice fiscale:** FNCTLI71B10G273D  
**Studio in:** Strada Giardini della Bruca 5 - 90010 Altavilla Mi-  
licia  
**Cellulare:** 3317618851  
**Email:** italoingegnere@gmail.com  
**Pec:** italo.fanciullo@ingpa.eu



## Inizio operazioni peritali

Il giorno 24/10/2025 lo scrivente in accordo al Custode Giudiziario rapp.to dall'Avv. Antonello Guggino, effettua il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti da un fabbricato ubicato a Cerda(PA) Via Bellavia 42-44 . Si procede al rilievo metrico e fotografico di entrambi gli appartamenti, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati.

In date successive , l'esecutato fornisce ulteriore documentazione , un cambio di destinazione d'uso dal quale si evince che l'edificio in questione è stato costruito in data antecedente al 1942.

Chi scrive unitamente al Custode Giudiziario, redige e invia altresì il modulo di controllo documentazione, depositato in atti, così come disposto in ordinanza di nomina.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

**Categoria:** A/3

**Dati Catastali:** foglio MU particella 692, subalterno 11\_classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq 185 (totale escluse aree scoperte mq 181) Rendita Catastale Euro 430,211

**Confini:** Via Bellavia, Piazza A. Russo, foglio MU particella 692 sub. 5

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

**1/1**

**· Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

### 3. Stato di possesso

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

**Possesso:** Libero

### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - - Appartamento piano terra, piano primo e piano secondo

**Creditori Iscritti:** ORGANA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV), codice fiscale 05277610266e per essa a Intrum Italy S.p.A.



## 6 Comproprietari

.

**Bene:** : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento Piano terra , primo e secondo piano

Comproprietari: Nessuno

## 7 Misure Penali

.

**Bene:** : VIA BELLAVIA CIV. 42-44 – Cerda (PA) -90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

**Misure Penali:** No

## 8 Continuità delle trascrizioni

.

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44- Cerda(PA)- 90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** VIA BELLAVIA CIV. 42-44- Cerda(PA)- 90052

**Lotto:** 001 - Appartamento piano terra, primo e secondo piano

**Valore complessivo intero:** €. **45.483,00 (quarantacinquemilaquattrocentottantatrè euro)**



Beni in Cerda(PA)  
Località/Frazione  
VIA BELLAVIA CIV. 42-44

### **Lotto: 001 - Appartamento Piano Terra, Primo piano e Secondo piano**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Relazione notarile effettuata dal Notaio Nicolò Tiecco di Perugia relativa al ventennio antecedente la data di pignoramento. L'atto di pignoramento è stato trascritto 05/08/2025 ai nn. \_\_40839/32261\_ a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si – L'immobile in oggetto ricade al Foglio MU particella 692 (ex particella 500 catasto terreni) sub. 11, Catasto Fabbricati del Comune di CERDA, Via Bellavia N. 42-44, piano T-1 - 2 in ditta \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, *Proprietà per 1/1*; foglio MU particella 692 sub 11, categoria A/3, classe 2, vani 8,5, superficie catastale mq 185 (totale escluse aree scoperte mq 181) Rendita Catastale Euro 430,21".

*detto immobile, in virtù di FUSIONE n. 7302.1/2009 del 23/03/2009, deriva dalla soppressione delle unità foglio MU:*

- *particella 692 sub 7 categoria A/3 vani 4,*
- *particella 692 sub 8 categoria A/3 vani 3,*
- *particella 692 sub 9 categoria A/3 vani 2,*

*tutte originate dalla soppressione dell'unità particella 692 sub 6 categoria A/4 vani 9 giusta*

*DIVISIONE n. 16879.1/2002 del 03/06/2002.*

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Edificio unico**

**Lotto 1 Appartamento da ristrutturare piano terra, primo e secondo piano Foglio MU 2 p.Ila 692  
11. Via Bellavia civ. 42- 44 Cerda(PA)**

Appartamento da ristrutturare su tre elevazioni fuori terra. Piano terra, primo e secondo piano composto al piano terra da un soggiorno due ripostigli e cucina e disimpegno; al primo piano tre stanze e w.c. ed al secondo piano da due stanze. L'edificio è antecedente al 1942 e gli interni sono da ristrutturare, occorre sostituire le porte interne e gli infissi. Bisogna sostituire gli impianti elettrici i sanitari e le porte.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di l** - **Piena proprietà**  
Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ - **Residenza:**

Eventuali comproprietari:



Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Lotto 1**

**Intestazione:** Comune di Cerda (PA) al foglio MU particella 692 subaltemo 11 Via Bellavìa civ. 42-44 piano 1 Cat. A/3, intestato a

Note: Appartamento da ristrutturare.

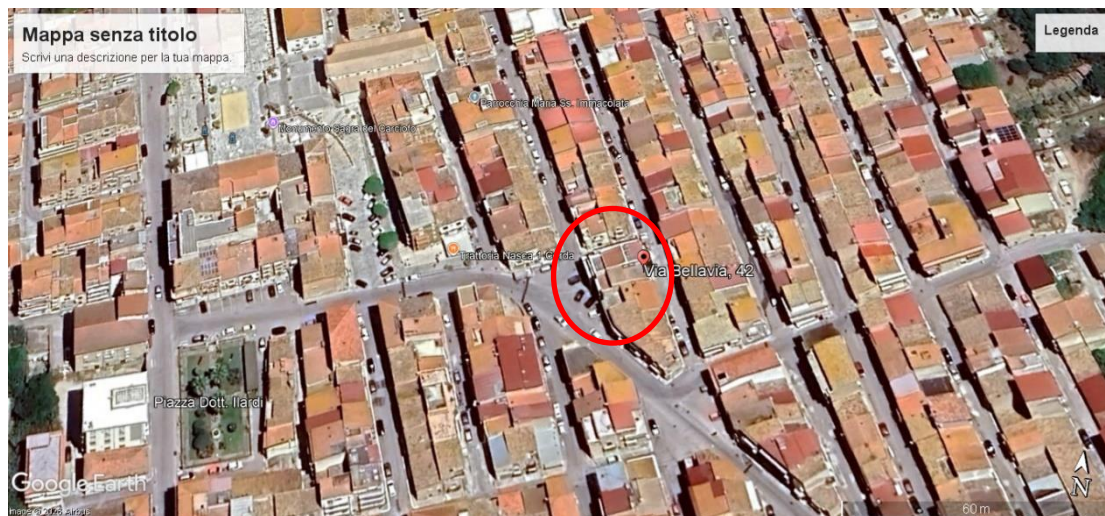
**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Conformità catastale:**

Si sono riscontrate irregolarità catastali al piano terra e primo piano regolarizzabili mediante: Docfa con diversa distribuzione di spazi interni e presentazione progetto.

Descrizione delle opere da realizzare: finiture, impianto elettrico, idrico, citofonico e domotico, porte interne, sanitari e bagni realizzabili a cura dell'aggiudicatario

Note sulla conformità catastale: l'appartamento è da ristrutturare e quindi è possibile presentare un progetto per poi procedere alla regolarizzazione catastale ad opere concluse.



Vista 3d contesto dall'alto



**Espropriazione per pubblica utilità:** nessuna

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento su tre elevazioni fuori terra è ubicato nella zona centrale del Comune di Cerda, e sono presenti nelle vicinanze bar e ristoranti, nonché gli edifici comunali. Il Comune di Cerda è noto per la presenza passata della targa Florio e la sagra del carciofo.

**Area urbanistica:** residenziale, non vi sono parcheggi riservati.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti bar e ristoranti ed attività gastronomiche tipiche di Cerda

**Caratteristiche zone limitrofe:** le zone limitrofe sono caratterizzate da attività prevalentemente di agriturismo.

**Importanti centri limitrofi:** il Comune sorge in zona collinare tra l'Imera settentrionale e il Torto, ex feudo Calcuta, in vicinanza di Sciara, Aliminusa, Montemaggiore Belsito e Sclafani Bagni

**Attrazioni paesaggistiche:** Vi sono tipici paesaggi collinari adatto per chi cerca tranquillità ed aria pulita.

**Attrazioni storiche:** Museo Vincenzo Florio, Duomo di San Nicola di Bari, parco archeologico di Himera e tempio di Himera

**Principali collegamenti pubblici:** È possibile raggiungere Cerda in autobus da Palermo .

Descrizione: **Abitazione su tre elevazioni fuori terra sita a Cerda(PA) via Bellavia civ. 42-44**

L'immobile oggetto della procedura è ubicato in edificio costruito in data antecedente al 1942 come risulta da un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Cerda il 10/01/2000 prot. n. 7851/99 riguardante un locale posto nello stesso edificio, confinante con l'appartamento, ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio MU particella 692 sub. 5. L'appartamento di tre elevazioni fuori terra è dotato di due ingressi, uno che da direttamente nella scala che conduce ai piani superiori ed un altro ingresso che conduce al piano terra.

### **Lotto unico(appartamento sito a Cerda via Bellavia civ 42-44)**

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

Sono ubicati posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 come si evince da agibilità n. 89 del 24/05/1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: foglio MU particella 692 sub. 11; hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,70 e deriva dalla fusione dei subalterni 7, 8 e 9 Foglio MU particella 692.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento necessita di rifacimento impianti idrico-sanitari e impianto elettrico, tinteggiatura interna e controllo di elementi strutturali quali i solai. Il fabbricato si presenta esternamente in discreto stato di manutenzione.

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

#### **Caratteristiche strutturali:**

|            |                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi    | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;                                   |
| Copertura  | tipologia: <b>tetto a falde</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; |
| Fondazioni | tipologia: <b>platea</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;        |



|                     |                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> ; materiale: <b>c.a.</b> ; ubicazione: <b>interna</b> ; servoscala: <b>assente</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; |
| Solai               | tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;                                  |
| Strutture verticali | materiale: muratura e <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;                                                                                      |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;                                                                                                 |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: da sostituire;; protezione: <b>persiane</b> ; materiale protezione: <b>legno</b> ; condizioni: <b>discrete</b> ;                           |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> ; rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> e condizioni: <b>buone</b> ;                                  |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>graniglia di marmo</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;                                                                                     |
| Plafoni             | condizioni: <b>buone</b> ;<br>Note: il soffitto è intonacato in gesso.                                                                                |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> ; materiale: <b>legno</b> ; accessori: <b>nessuno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;                           |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b> ; rivestimento: <b>marmo</b> ; condizioni: <b>buone</b> ;<br>Note: La scala è di collegamento ai piani superiori; |

**Impianti:**

|           |                                                         |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| Ascensore | Non presente                                            |
| Elettrico | Non presente                                            |
| Fognatura | Impianto fognario collegato alla rete fognaria comunale |
| Idrico    | Da ripristinare                                         |

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

|                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI da ripristinare |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | -                  |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | -                  |

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

**Note generali impianti:** gli impianti idrici e fognari sono da ripristinare vista la vetustà

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pag. 9  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

trascritta ai nn.25029/19236 in data 01 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese (PA) del 14 giugno 2002, numero di repertorio 49792, a favore di [redacted] nato a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 4/4 del diritto di proprietà, e contro [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nato [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

**Per quanto riguarda il foglio MU particella 692 sub 8**

**DIVISIONE**, trascritta ai nn.47374/29799 in data 02 ottobre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tredici Maria Concetta di Cerda (PA) del 29 settembre 2004, numero di repertorio 1866, a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, trascritta ai nn.28762/18495 in data 13 maggio 2010, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro Termini Imerese (PA) del 01 luglio 2004, numero di repertorio 3/479/4, contro l'eredità di [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], deceduta addì 27 gennaio 2004, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di [redacted] nato a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

**DIVISIONE**, trascritta ai nn.25029/19236 in data 01 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese (PA) del 14 giugno 2002, numero di repertorio 49792, a favore di [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 4/4 del diritto di proprietà, e contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nato a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. **Ed inoltre per il sub. 8**

**DIVISIONE**, trascritta ai nn.25029/19236 in data 01 luglio 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grimaldi Agostino di Termini Imerese (PA) del 14 giugno 2002, numero di repertorio 49792, a favore di [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 4/4 del diritto di proprietà, e contro [redacted] nato a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] nato a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la



quota di 1/4 del diritto di proprietà, [redacted] A nata a Cerda (PA) il [redacted]  
 [redacted] DENUNCIATA SUCCESSIONE, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà,  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted] 3, codice fiscale [redacted]  
 [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

#### **Ulteriore provenienza comune:**

**CERTIFICAZIONE DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, trascritta ai n.ri 25791/16779 in data 05 aprile 2007, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Termini Imerese (PA) del 06 dicembre 2006, numero di repertorio 72/492, formalità di riferimento n. 28525 del 14 agosto 2006, contro l'eredità di [redacted]  
 [redacted], deceduta addì 03 novembre 2001, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', devolutasi in favore di [redacted]  
 il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted] nato a Cerda (PA) il 10 luglio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il 10 luglio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà'.

**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, trascritta ai nn. 37035/26909 in data 09 settembre 2003, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Termini Imerese (PA) del 03 maggio 2002, numero di repertorio 35/463, contro l'eredità di [redacted]  
 [redacted], deceduta addì 03 novembre 2001, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', devolutasi per legge in favore di [redacted]  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà', [redacted]  
 [redacted] nato a Cerda (PA) il 10 gennaio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il 10 gennaio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il 10 gennaio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà',  
 [redacted] nata a Cerda (PA) il 10 gennaio 1950, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/4 del diritto di proprietà'.

**VERBALE DI ASSEGNAZIONE**, trascritto ai nn. 4638/3707 in data 07 febbraio 1962, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Adriana Purpura di Cerda (PA) del 05 ottobre 1957, numero di repertorio 239/203, a favore di [redacted]

#### **4. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

##### **4.1 Conformità edilizia:**

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1942. Non ci sono pratiche edilizie agli atti se non un certificato di Agibilità riguardante un negozio che è ubicato nello stesso edificio



#### **4.2 Conformità urbanistica:**

L'appartamento è conforme alla normativa urbanistica vigente.

#### **Note sulla conformità:**

Edificio realizzato in data antecedente al 1942, ricadente in centro storico.

#### **5. STATO DI POSSESSO:**

##### **Libero**

Note: Appartamento da ristrutturare al momento del sopralluogo.

#### **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

###### *6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

###### *6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

###### *6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

###### *6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

##### **6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

###### *6.2.1 Iscrizioni:*

1) **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.51832/11120 in data 25 giugno 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Tredici Maria



- Immobile n. 1:  
FABBRICATO, in CERDA ( PA ) Via Bellavia 42-44 distinto in catasto al foglio MU particella 692 sub 11, vani 8,5 , Cat. A/3

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.40839/32261 in data 05 agosto 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Termini Imerese (PA) del 04 luglio 2025, numero di repertorio 1809, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* e contro l'immobile sito in Termini Imerese (PA) n. 30121/01, *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà*,

Nessuna.

—

Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

### Appartamento [A3] di cui al punto A (lotto 1)

#### Accessori

nessuno

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'appartamento su tre elevazioni fuori terra è pari a mq. 194,00 comprensiva di accessori e balconi ridotti al 35%. Verrà stimato il prezzo degli appartamenti è detratto il costo dei lavori di rifacimento dei solai a corpo, rifacimento impianti.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Fabbricato edificato in data antecedente al 1942

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile e tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 425

Valore di mercato max (€/mq): 730



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Viene adottato il metodo di stima sintetico che si basa sulla comparazione di beni analoghi a quello oggetto di stima (stessa zona, esposizione e analoghe caratteristiche intrinseche e estrinseche). Viene inoltre fatta la media dei prezzi di mercato di immobili dedotti dal Borsino Immobiliare, dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e da Agenzia Immobiliari operanti nella zona dove sono ubicati gli immobili, e vengono inoltre consultate agenzie immobiliari al fine di ottenere il prezzo di mercato degli immobili in oggetto. Al valore di mercato verranno detratti i costi di costruzione

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Palermo (Altavilla Milicia);

Ufficio tecnico di Comune di Cerda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare .it, Agenzie immobiliari di zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500

**8.3 Valutazione corpi:****Lotto: 001 - Appartamento P.T. , primo e secondo piano via Bellavia civ. 42-44 Cerda**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.612,30.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| locali principali   | 180,00                        | € 500,00               | € 90.000                  |
| Locali accessori    | 8,00                          | € 500,00               | € 4.000                   |
| Balconi             | 6,00                          | € 500,00               | € 3.000                   |

|                                                                            |              |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                          | € 97.000,00  |
| detrazione del valore ordinario dovuta alla definizione dell'appartamento. | € -15.000,00 |
| Valore corpo                                                               | € 82.000,00  |
| Detrazione primo e secondo piano senza ascensore                           | € - 1.000,00 |
| Valore complessivo intero                                                  | € 81.000,00  |
| Valore complessivo diritto e quota                                         | € 81.000,00  |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>        | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione tipo civile | 194,00                        | € 81.000,00                          | € 81.000,00                   |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. | € 4.050,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                            | € 1.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:                                                                                                | € 0,00     |



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 75.950,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita decreto salva banche**

D.L. 18/2016

**Regime fiscale della vendita decreto salva banche**

D.L. 18/2016

**Allegati**

- 1) Quotazioni immobiliari OMI appartamenti
- 2) Visura catastale storica
- 3) Report fotografico dell'immobile
- 4) Rilievo

Data :  
07/04/2026

L'Esperto alla stima  
**Ing. Italo Fanciullo**



Allegati:





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PALERMO  
Comune: CERDA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                         | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 425                         | 630 | L                | 1,7                            | 2,4 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 385                         | 560 | L                | 1,5                            | 1,8 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 350                         | 510 | L                | 2                              | 2,7 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/10/2025  
Ora: 18:26:17  
Numero Pratica: T399883/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 21/10/2003 al 21/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di CERDA (C496) (PA)

Foglio MU Particella 692 Subalterno 11

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CERDA (C496) (PA)

Foglio 500 Particella 692

### Classamento:

Rendita: Euro 430,21

Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Foglio MU Particella 692 Subalterno 11

**Indirizzo:** VIA BELLAVIA n. 42-44 Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: 185 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 181 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1. **Proprietà**

nato a PALERMO (PA) il

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

dal 23/03/2009

**Immobile attuale**

Comune di CERDA (C496) (PA)

Foglio MU Particella 692 Subalterno 11

FUSIONE del 23/03/2009 Pratica n. PA0157109 in atti dal 23/03/2009 FUSIONE (n. 7302.1/2009)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: CERDA (C496) (PA)

Foglio MU Particella 692 Subalterno 7

Foglio MU Particella 692 Subalterno 8

Foglio MU Particella 692 Subalterno 9





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/10/2025  
Ora: 18:26:17  
Numero Pratica: T399883/2025  
Pag: 2 - Segue

## > Indirizzo

📅 dal 23/03/2009

Immobile attuale

Comune di **CERDA (C496) (PA)**

Foglio **MU** Particella **692** Subalterno **11**

VIA BELLAVIA n. 42-44 Piano T-1 - 2

FUSIONE del 23/03/2009 Pratica n. PA0157109 in atti  
dal 23/03/2009 FUSIONE (n. 7302.1/2009)

## > Dati di classamento

📅 dal 23/03/2009 al 24/03/2010

Immobile attuale

Comune di **CERDA (C496) (PA)**

Foglio **MU** Particella **692** Subalterno **11**

Rendita: **Euro 430,21**

Categoria **A/3<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **8,5 vani**

FUSIONE del 23/03/2009 Pratica n. PA0157109 in atti  
dal 23/03/2009 FUSIONE (n. 7302.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

📅 dal 24/03/2010

Immobile attuale

Comune di **CERDA (C496) (PA)**

Foglio **MU** Particella **692** Subalterno **11**

Rendita: **Euro 430,21**

Categoria **A/3<sup>9</sup>**, Classe **2**, Consistenza **8,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010  
Pratica n. PA0170007 in atti dal 24/03/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17035.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CERDA (C496) (PA)**

Foglio **MU** Particella **692** Subalterno **11**

Totale: **185 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **181 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
23/03/2009, prot. n. PA0157109





Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/10/2025  
Ora: 18:26:17  
Numero Pratica: T399883/2025  
Pag: 3 - Fine

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CERDA (C496)(PA) Foglio MU Particella 692 Sub. 11

- |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>➤ 1</p> <p>-----</p> <p>📅 dal 23/03/2009 al 24/06/2009<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/1     Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 1</p> <p>-----</p> <p>📅 dal 24/06/2009<br/>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>1. FUSIONE del 23/03/2009 Pratica n. PA0157109 in atti dal 23/03/2009 FUSIONE (n. 7302.1/2009)</p><br><p>2. Atto del 24/06/2009 Pubblico ufficiale TREDICI MARIA CONCETTA Sede CERDA (PA) Repertorio n. 4261 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36456.1/2009 Reparto PI di PALERMO in atti dal 25/06/2009</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

Visura telematica



## Report Fotografico





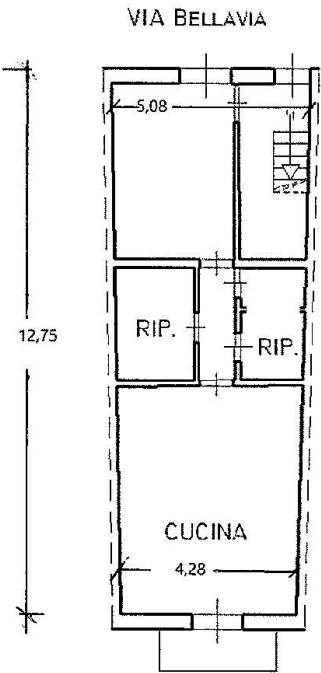




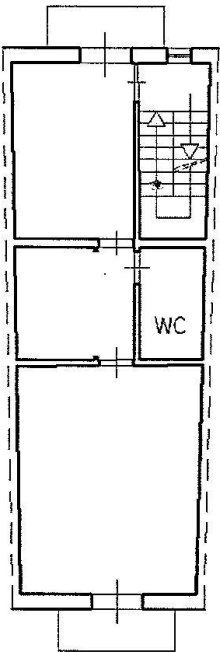




PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

