# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zambaldo Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.

promossa da

*******Omissis*******

Contro

*******Omissis*******

*******Omissis*******

# SOMMARIO

Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Sopralluogo ..... 3
Descrizione ..... 4
Lotto Unico ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
Titolarità ..... 6
Confini ..... 6
Consistenza ..... 7
Cronistoria Dati Catastali ..... 8
Dati Catastali ..... 8
Stato conservativo ..... 8
Parti Comuni ..... 9
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 9
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 9
Stato di occupazione ..... 10
Provenienze Ventennali ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 11
Normativa urbanistica ..... 14
Regolarità edilizia ..... 15
Vincoli od oneri condominiali ..... 22
Stima / Formazione lotti ..... 22
Riepilogo bando d'asta ..... 29
**Lotto Unico** ..... 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E. ..... 30
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00** ..... 30

# INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Geom. Agostino Zambaldo, con studio in Via Notarbartolo, 7 - 90010 - Cerda (PA), email geom.zambaldo@gmail.com, PEC agostino.zambaldo@geopec.it, Tel. 320 3395950, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

# PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Cerda (PA) - Contrada Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 470, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97 (Coord. Geografiche: 37.89606 - 13.82414);

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Cerda (PA) - Contrada Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 473, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22 (Coord. Geografiche: 37.89668 - 13.82437);

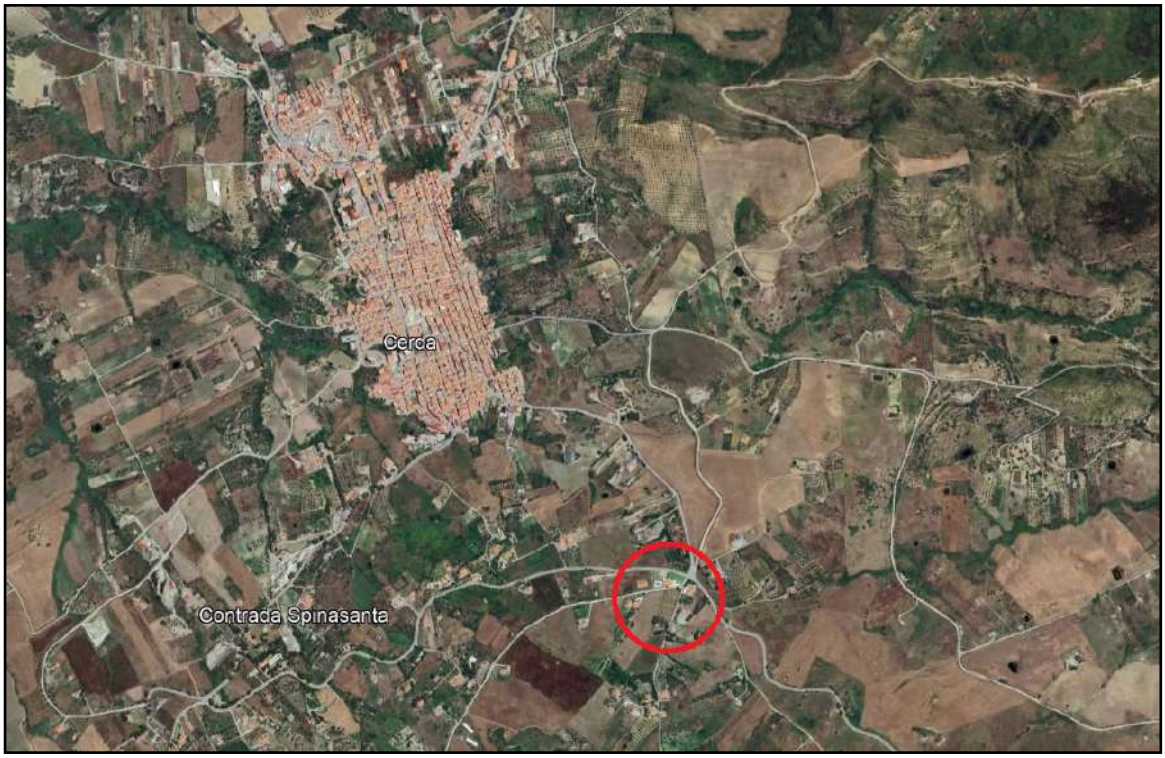



**Immagine 1 – Panoramica satellitare (Google Heart)**

**Immagine 2 – Ingrandimento satellitare dei beni 1 e 2**

## SOPRALLUOGO

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato congiuntamente con l'Avv. Maria Concetta Dioguardi per giorno 11/10/2024, alle ore 10:00; si dava inizio alle operazioni peritali, come fissato nel verbale di giuramento.
Sul posto si faceva trovare uno degli attuali occupanti del lotto di terreno pignorato, il quale permetteva l'accesso al loro interno.
Pertanto, lo scrivente si adoperava per svolgere un rilievo metrico e fotografico dei luoghi necessario all'espletamento del mandato.
Terminato il sopralluogo, il custode giudiziario ed il sottoscritto facevano leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti, dichiarandole chiuse alle ore 11,20.

## DESCRIZIONE

### BENE N°1 E 2

Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla **470**, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97 intestato al sig. *******Omissis******* e *******Omissis******* entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla **473**, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22 intestato al sig*******Omissis******* e *******Omissis******* entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

Il lotto di terreno, formato dalle particelle del bene 1 e 2, risulta coltivato prevalentemente da alberi di ulivo.

L'accesso al lotto di terreno avviene mediante un cancello di ingresso posto a confine con la strada comunale, l'intera area risulta essere recintata con paletti in ferro e rete metallica.

Le particelle oggetto di pignoramento, hanno subito un frazionamento catastale in data 19/09/1987, in atti dal 13/01/1995 (n. 18.1/1987) per esproprio da parte del Comune di Cerda (PA) al fine di delineare la condotta di acqua pubblica che si trova nel sottosuolo e ricadente all'interno del lotto. A seguito della modifica catastale, sono state create altre due distinte particelle, la numero 632 e la 634 rimaste fuori dal pignoramento ed intestate [redacted] Entrambe le particelle sono poste sul lato EST del lotto di terreno a confine con la strada comunale.

Dal punto di vista geo-morfologico, il terreno si estende su un'area collinare con pendenze medio-elevate che variano dal 5 al 10 % con esposizione a NORD.

Come accertato dal sopralluogo e dagli accertamenti presso il comune di competenza, vi sono presenti in loco opere abusive.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 470, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97.
- **Bene N° 2** - Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 473, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22.

**Vista la natura, la morfologia del terreno e le norme tecniche di attuazione del Comune di Cerda (PA) si stabilisce di procedere alla quantificazione come lotto unico.**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile.

Come da modulo di verifica depositato in data 06/11/2024, dopo aver esaminato da certificazione notarile redatta dal Notaio [redacted] ed aver verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, lo scrivente esperto è in grado di affermare che la documentazione presentata dai creditori risulta completa ed idonea.

## TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà per la quota di 1/2)
- ****Omissis**** (Proprietà per la quota di 1/2)

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

- ****Omissis**** (Proprietà per la quota di 1/2)
- ****Omissis**** (Proprietà per la quota di 1/2)

## CONFINI

Il lotto di terreno identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 15 p.lla 470 confina a Nord con la p.lla 473 (stessa ditta) a SUD con la p.lla 9, a EST con la p.lla 633 ed a OVEST con la p.lla 7.
Il lotto di terreno identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 15 p.lla 473 confina a Nord con la strada vicinale Cerda/Aliminusa a SUD con la p.lla 470 (stessa ditta), a EST con la p.lla 631 ed a OVEST con la p.lla 299.

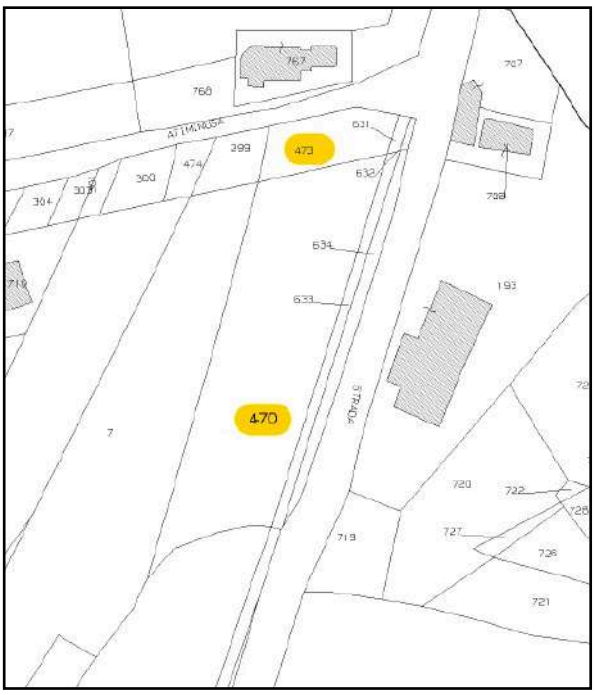



**Immagine 3 – Stralcio di mappa catastale**

**Immagine 4 – Sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare dei beni n.1 e 2**

## CONSISTENZA

| Destinazione | | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|---|---|---|---|---|
| Terreno edificabile p.lla 470 | | 3997,00 mq | 1,00 | 3997,00 mq |
| Terreno edificabile p.lla 473 | | 622,00 mq | 1,00 | 622,00 mq |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **4619,00 mq** |

I beni risultano comodamente divisibile in natura.

La loro divisione, vista la natura, la morfologia dei luoghi e le norme tecniche di attuazione del Comune di Cerda (PA) risulta non consigliata.

Per il calcolo della superficie si è tenuto conto delle disposizioni di cui al DPR 138/98.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N°1 E 2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **27/05/1981** al **13/10/1986** | ****Omissis**** per la quota di 1000/1000 | Catasto **Terreni**<br>Fg. 15, Part. 470-473 |
| Dal **13/10/1986** al **30/09/2022** | ****Omissis**** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni | Catasto **Terreni**<br>Fg. 15, Part. 470-473 |
| Dal **30/09/2022** al **29/11/2024** | ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno | Catasto **Terreni**<br>Fg. 15, Part. 470-473 |

I dati identificativi delle due particelle formanti unico lotto, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 15 | 470 | | | T | | | HA 00.39.97 | € 17,39 | | |
| | 15 | 473 | | | T | | | HA 00.6.22 | € 3,37 | | |

***Corrispondenza catastale***

Si riferisce che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento permettono l'univoca identificazione del cespite.
Sono state riscontrate nell'area ricadente sulla particella n.470 delle opere abusive (tali opere non sono sanabili come sarà successivamente spiegato).

## STATO CONSERVATIVO

Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del custode giudiziario e dalla parte esecutata, è emerso che il lotto di terreno identificato al foglio di mappa n.15 p.lle 470 e 473 risultava coltivato vista la presenza di alberi di ulivo ma poco curati nel tempo.

Risultava nello stato di abbandono l'area dove vi sono ubicati le opere abusive, le stesse risultano fatiscenti, strutturalmente instabili e con presenza varia di immondizia di vario tipo sia al loro interno che nella zona esterna circostante.

## PARTI COMUNI

L'accesso al fondo avviene per mezzo di cancello di ingresso ricadente su area intestata al Comune di Cerda (PA) e su particella numero 634 intestata agli esecutati ma non facente parte del pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano attive servitù sul fondo di terreno oggetto della presente; inoltre si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita ed è stata presentata in data 16/10/202024, richiesta presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia.

In data 16/10/2024 con nota avente prot. n. 96746, il dirigente Pierfausto Guzzo, ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che il territorio del Comune di Cerda (PA) non è interessato da diritti di uso civico (vedi allegato).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per raggiungere il lotto bisogna percorrere la strada comunale, denominata via Caltavuturo, che dal centro abitato di Cerda porta in contrada Pizzo della Guardia distante circa 1,5 Km.

La presenza inoltre della strada statale s.s. n°120 che incrocia la via Caltavuturo a circa 150 mt dal lotto di terreno, assicura collegamenti viari sia con il centro abitato, che con gli altri paesi il cui territorio confina. Inoltre è stato accertato che il comprensorio (salubre e lontano da insediamenti di tipo industriale) è già dotato della maggior parte delle infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..).

Il terreno, edificabile, è composto dalle particelle n. 470 e 473 ed è posto ad una quota di circa 400mt dal livello del mare; ha una forma poligonale irregolare, mentre dal punto di vista geo-morfologico, il terreno si estende su un costone con pendenze medio-elevate che variano dal 5 al 10 % con esposizione a NORD.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno è nel possesso del debitore Sig. ****Omissis****e della sua famiglia composta dal nonno materno, Sig. ****Omissis****.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **13/10/1986** al **30/09/2022** | ****Omissis****, proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis**** | **ATTO DI VENDITA** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Grimaldi Agostino | 27/12/1986 | 5712 | / |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Termini Imerese | 30/10/1986 | 2537 | |
| Dal **30/09/2022** | ****Omissis****con c.f.: ****Omissis**** e | **ATTO DI DONAZIONE** | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ****Omissis**** con c.f.: ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno Codice Fiscale/P.IVA: ****Omissis**** | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Notaio Lunetta Maurizio | 30/09/2022 | 24868 | 11970 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Palermo | 23/10/2022 | 35227 | 1/T |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel corso dello svolgimento del mandato si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria sulle particelle formanti il lotto alla data del 11/12/2024.
Alla luce delle ispezioni effettuate, sul bene gravano le seguenti formalità:

**Catasto Terreni, foglio di mappa n.15 Particella 470:**

- **ISCRIZIONE** del 22/05/2003 - Registro Particolare 3435 Registro Generale 21265

  Pubblico ufficiale PISCITELLO ANGELO Repertorio 12096 del 19/05/2003

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1783 del 11/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

  Immobili attuali

- **ISCRIZIONE** del 23/05/2005 - Registro Particolare 8397 Registro Generale 27048

  Pubblico ufficiale PISCITELLO ANGELO Repertorio 16671 del 19/05/2005

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

  Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 09/02/2012 - Registro Particolare 6304 Registro Generale 7649

  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 551 del 16/06/2011

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 13/05/2013 - Registro Particolare 17819 Registro Generale 22916

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE UFF UNEP Repertorio 6 del 08/01/2013

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2443 del 12/05/2022 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE** del 24/10/2022 - Registro Particolare 40283 Registro Generale 50668

  Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 24868/11970 del 30/09/2022

  ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE** del 31/10/2023 - Registro Particolare 41176 Registro Generale 53173

  Pubblico ufficiale UFFI. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1806 del 26/10/2023

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 06/08/2024 - Registro Particolare 32163 Registro Generale 39749

  Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1661 del 01/07/2024

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4093 del 14/10/2024 (DICHIARAZIONE DI RILASCIO BENI IPOTECATI)

- **ANNOTAZIONE** del 14/10/2024 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 48421

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1661/2024 del 10/07/2024

  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DICHIARAZIONE DI RILASCIO BENI IPOTECATI

  Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 32163 del 2024

**Catasto Terreni, foglio di mappa n.15 Particella 473:**

- **ISCRIZIONE** del 22/05/2003 - Registro Particolare 3435 Registro Generale 21265

  Pubblico ufficiale PISCITELLO ANGELO Repertorio 12096 del 19/05/2003

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1783 del 11/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

  Immobili attuali

- **ISCRIZIONE** del 23/05/2005 - Registro Particolare 8397 Registro Generale 27048

  Pubblico ufficiale PISCITELLO ANGELO Repertorio 16671 del 19/05/2005

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

  Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 09/02/2012 - Registro Particolare 6304 Registro Generale 7649

  Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 551 del 16/06/2011

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 13/05/2013 - Registro Particolare 17819 Registro Generale 22916

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE UFF UNEP Repertorio 6 del 08/01/2013

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2443 del 12/05/2022 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE** del 24/10/2022 - Registro Particolare 40283 Registro Generale 50668

  Pubblico ufficiale LUNETTA MAURIZIO Repertorio 24868/11970 del 30/09/2022

  ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

  Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- **TRASCRIZIONE** del 31/10/2023 - Registro Particolare 41176 Registro Generale 53173

  Pubblico ufficiale UFFI. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1806 del 26/10/2023

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE** del 06/08/2024 - Registro Particolare 32163 Registro Generale 39749

  Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1661 del 01/07/2024

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  Nota disponibile in formato elettronico

  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4093 del 14/10/2024 (DICHIARAZIONE DI RILASCIO BENI IPOTECATI)

- **ANNOTAZIONE** del 14/10/2024 - Registro Particolare 4093 Registro Generale 48421

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 1661/2024 del 10/07/2024

  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DICHIARAZIONE DI RILASCIO BENI IPOTECATI

  Nota disponibile in formato elettronico

  Formalità di riferimento: Trascrizione n. 32163 del 2024

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nella zona territoriale omogenea di tipo “C2” ed è soggetta alle seguenti prescrizioni, in conformità all'art. 61 del Regolamento Edilizio:

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. Zona di villeggiatura.

Destinazione residenziale attrezzata.

In tale zona è consentita l'edificazione secondo le norme:
1) Densità edilizia fondiaria massima O, 50 mc/mq;
2) Copertura a tetto con inclinazione non inferiore al 35 %;
3) È consentita esclusivamente la costruzione di residenze del tipo montano ed edifici isolati per attrezzature;
4) Distanze:
   1. minima fra i fabbricati ml 12, 00;
   2. minima dal confine ml 6, 00;

3. minima dal ciglio della strada ml 1 O, 00;
4. minima assoluta ml 6, 00;

5) Altezza massima assoluta ml 8,00;
6) Altezza in rapporto con il distacco 111,5;
7) Numero massimo dei piani 2;
8) Rapporto massimo di copertura pari al 10,00 %;
9) Lotto minimo pari a mq. 2. 000;
10) Le costruzioni accessorie sono consentite nella misura di mq. 30,00/mq 2.000.
11) Indice di piantumazione n. 100/ha
12) Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali nocivi e rumorosi.
13) Si può derogare dai limiti suindicati nel caso di edifici da adibire ad attrezzature di utilità collettive.
14) L'edificazione è subordinata a/l'approvazione dei piani di lottizzazione, nell'ambito dei quali i rapporti tra spazi residenziali e spazi pubblici dovranno essere definiti in conformità al D.M. 2-4-1968.

Il terreno come sopra identificato è sottoposto ai seguenti vincoli:

• "Sismico" legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;

• "Idrogeologico", ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i., applicato sui terreni del territorio di Cerda con delibera della Camera di Commercio n. 40 del 16.2.1956;

• "Paesaggistico", ex D.A. Reg. Le BB.CC.AA. e P.I. del 17.05.1989 (G.U.R.S. n.42/89) e s.m.i.

I terreni distinti al foglio di mappa n.15 particelle nn. 470 e 473, ricadono nel Catasto Comunale delle aree percorse dal fuoco (particelle), istituito con Deliberazione Commissione Straordinaria n. 31 del 16.04.2008 e modificata con Deliberazione n. 71 del 16.07.2008.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistica delle opere ricadenti all'interno del lotto di terreno oggetto di pignoramento, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del Comune di Cerda (PA) cui non è stato possibile acquisire nessuna licenza e/o titolo edilizio che ne possa attestare la relativa congruità e pertanto gli stessi sono da ritenere non regolari.

Alla luce di quanto sopra esposto, sulla scorta della documentazione acquisita presso l'U.T.C. di Cerda (PA), tenuto conto dei colloqui intercorsi con il personale tecnico all'uopo preposto, allo stato attuale, gli stessi risultano non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, e per gli stessi sarà necessario procedere ad un intervento di dismissione - demolizione, il cui costo (unitamente agli interventi di cui sopra), sarà posto a carico dell'aggiudicatario e detratto dal valore di stima (come appresso ulteriormente riportato e descritto).

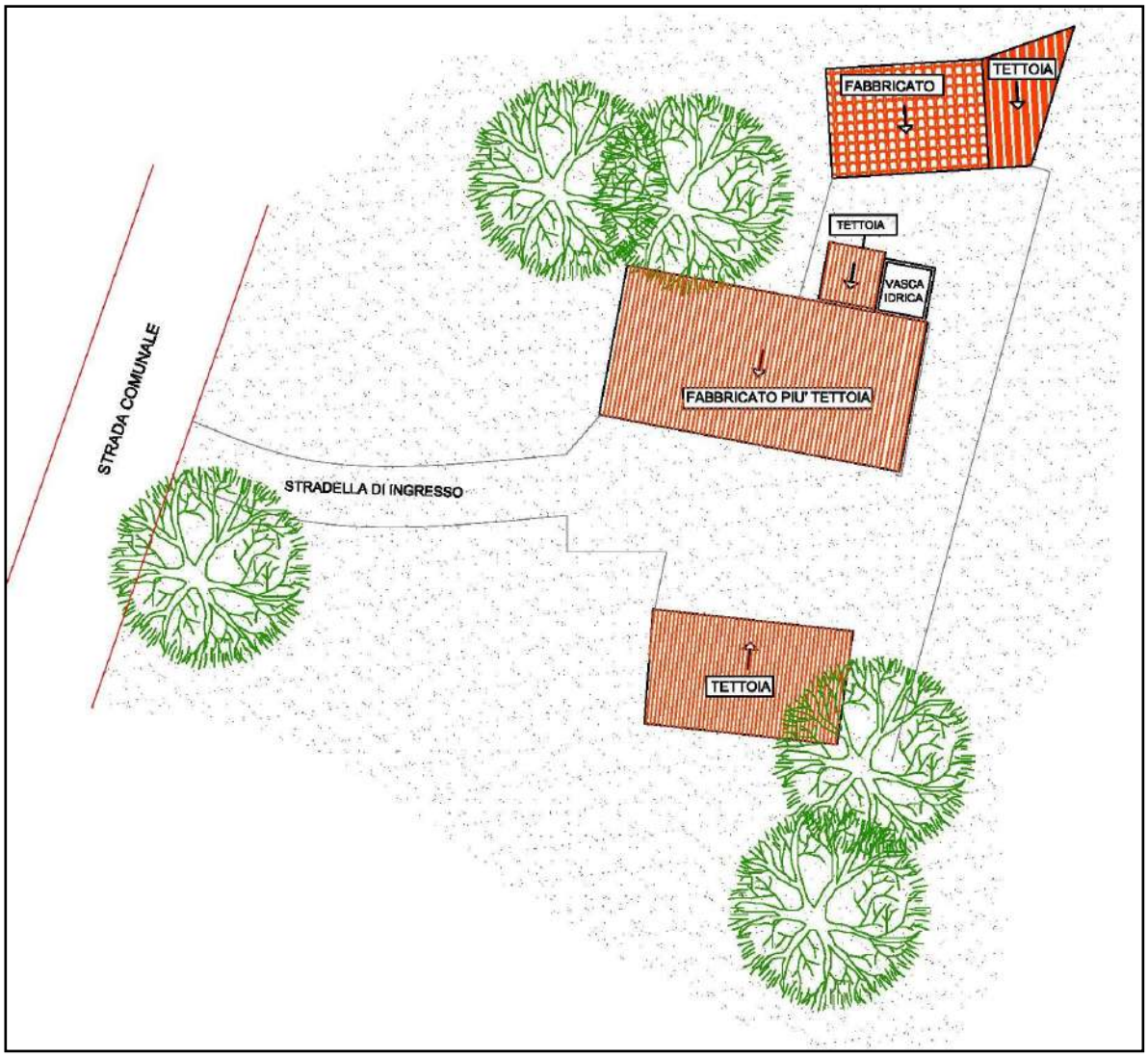
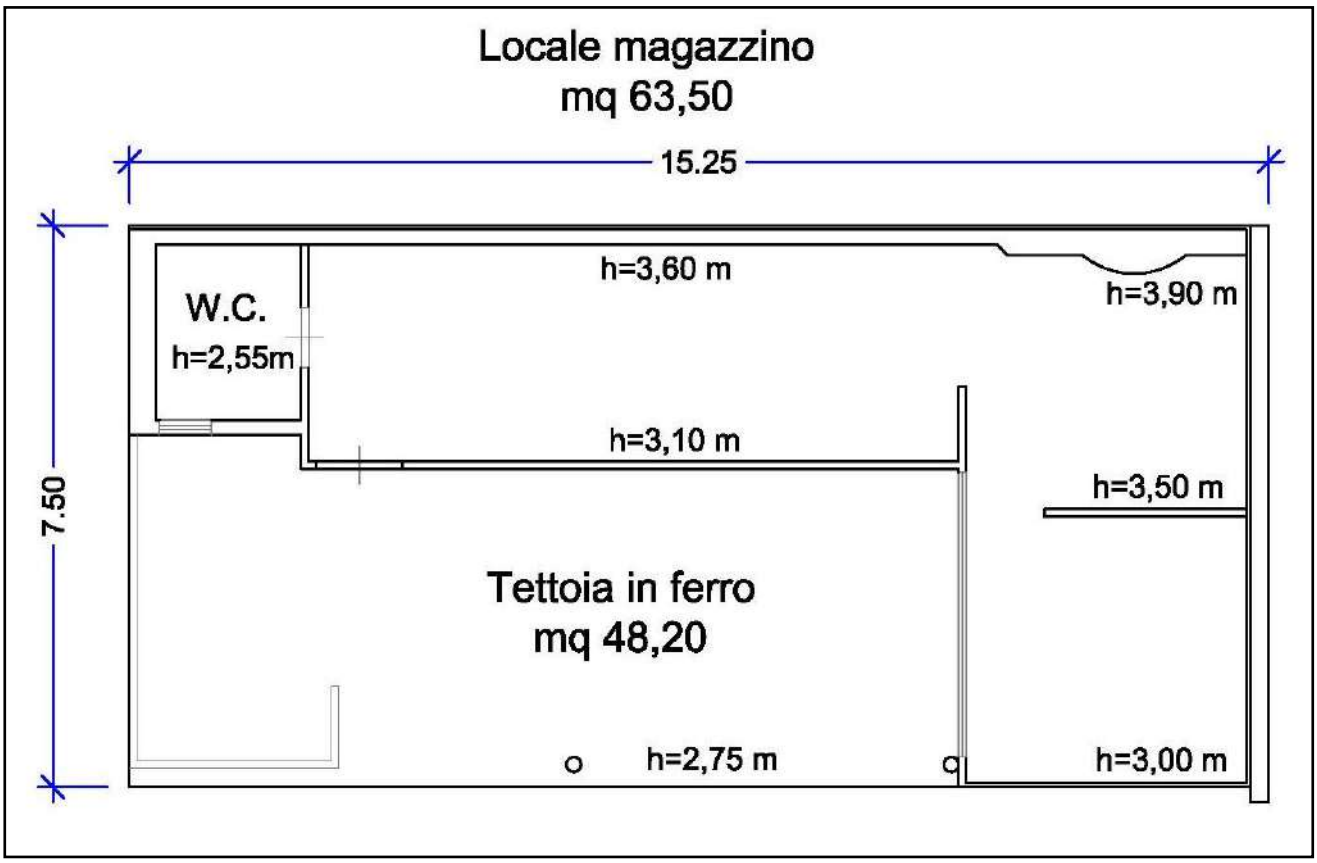



**Figura 1 – Planimetria generale dei luoghi ove ubicati i manufatti abusivi**

**Figura 2 – Immagine satellitare riprendente i manufatti abusivi**

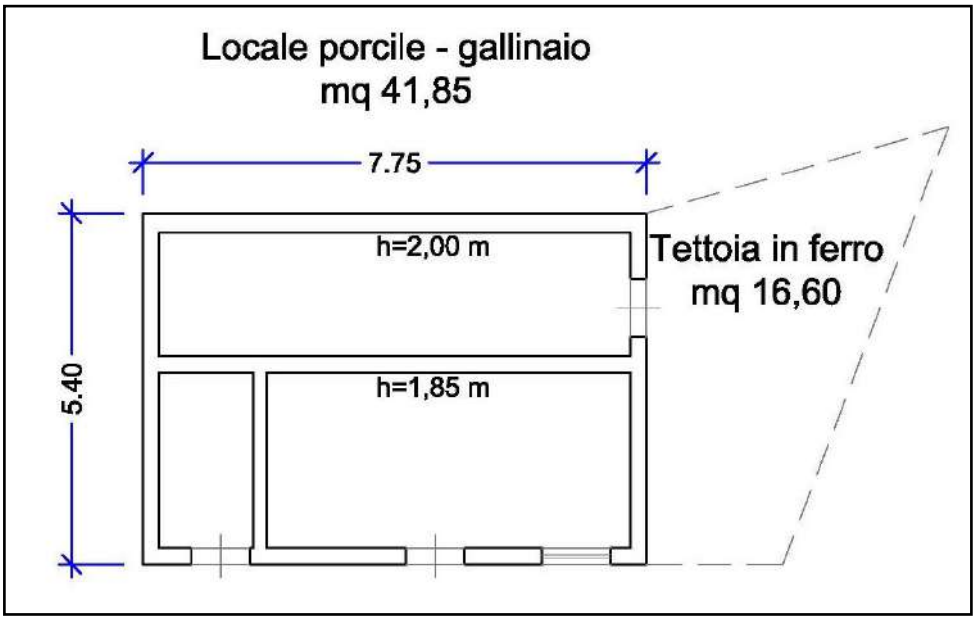
- **IMMOBILE 1**

Il corpo di fabbrica più grande risulta adibito a magazzino ed ha struttura portante mista in ferro con pareti e copertura in pannelli coibentati. Si trova in discrete condizioni strutturali.



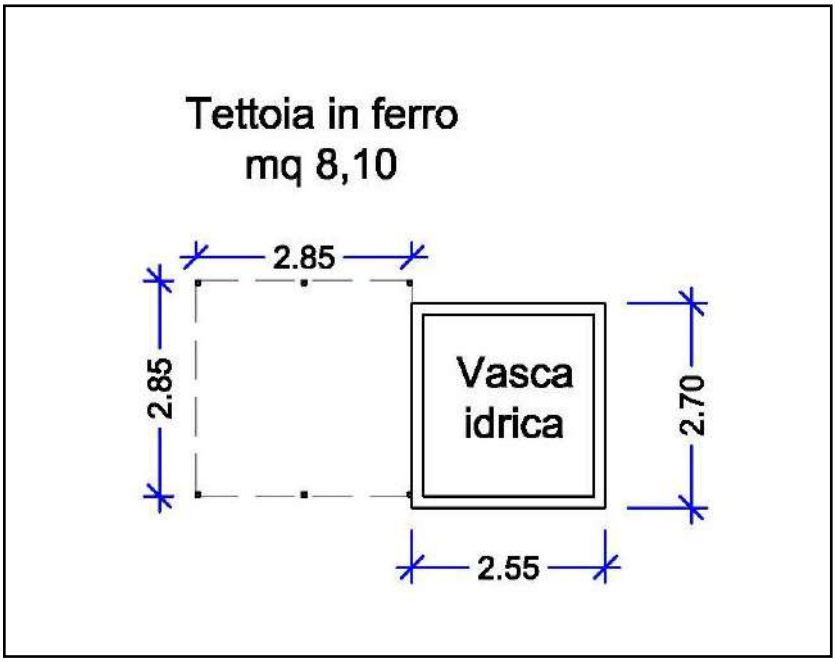
- **IMMOBILE 2**

Il corpo di fabbrica risulta adibito a porcile-gallinaio ed ha struttura portante in muratura con copertura in pannelli di cemento o presumibilmente in fibrocemento eternit. Si trova in pessime condizioni strutturali.



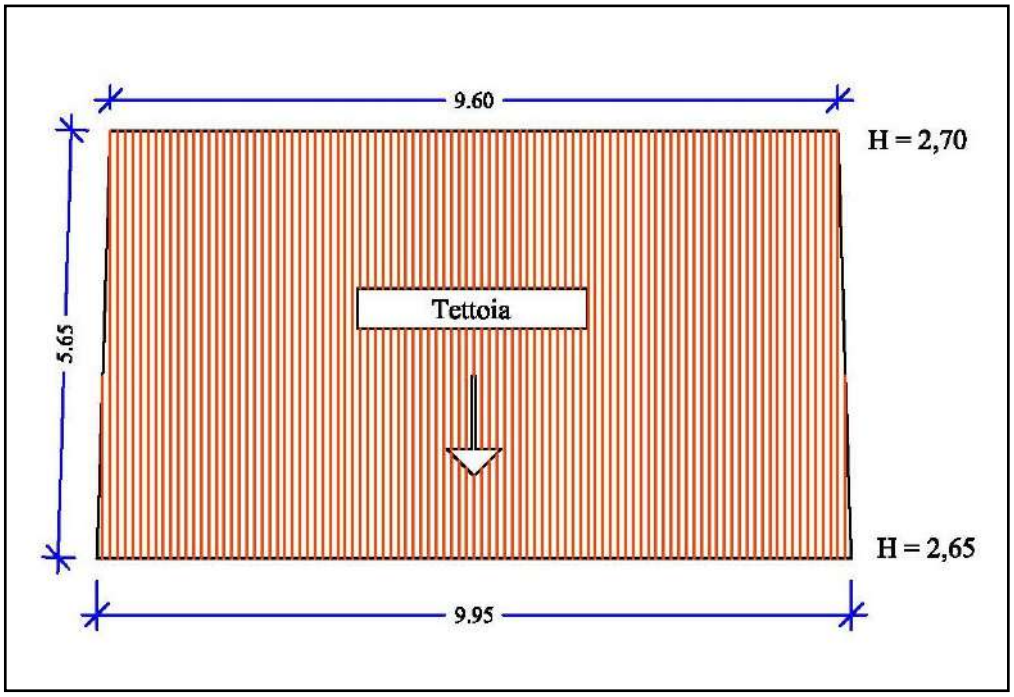
- **TETTOIA 1**

Una tettoia di piccole dimensioni con struttura in ferro, con adiacente una vasca idrica in cemento armato, si trova ubicata alle spalle dell'immobile numero 1; risulta in discrete condizioni strutturali.



- **TETTOIA 2**

Una tettoia di grandi dimensioni con struttura in ferro, si trova ubicata di fronte l'immobile numero 1; risulta in pessime condizioni strutturali.



**Precisazioni del CTU**

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, a fronte di una oggettiva complessità dettata dalla presenza di numerosi manufatti realizzati in assenza di regolare licenza e/o titolo autorizzativo, a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe auspicabile che l'aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente ad effettuare propri accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Cerda (PA), al fine di acquisire un parere di congruità in merito agli accertamenti qui espletati, il tutto al solo scopo di perseguire una congrua acquisizione dei beni pignorati esente da vizi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è la presenza di vincoli od oneri condominiali.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha provveduto inevitabilmente alla formazione di un lotto unico così costituito:
- Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 470, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97;
- Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 473, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22.

Il lotto di terreno viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

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

- Terreno edificabile ubicato a Cerda (PA) - Contrada Pizzo della Guardia
  Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 470, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97 intestato al sig. ****Omissis****e ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

- Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 473, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22 intestato al sig. ****Omissis****e ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

Il terreno in oggetto, risulta coltivato prevalentemente da alberi di ulivo; inoltre vi sono presenti opere abusive all'interno della particella n.470.

## VALUTAZIONE TERRENO EDIFICABILE:

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:
- Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach-CA)
- Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach-MA)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.
L'area ricadente in zona "C2" zona di villeggiatura, ha un'estensione di mq 4.619,00.
Tuttavia nel calcolo bisogna almeno distinguere le parti suscettibili di edificazione da quelle che invece saranno cedute al Comune di Cerda:

- Superficie lotto ricadente in area edificabile = 4.619,00 mq;
- Rapporto mc/mq = 4.619,00 x 0,50 mc = 2.309,50 mc;
- Superficie da cedere al Comune di Cerda = 2.309,50 / 100 mc = 23,09 consistenti in n.23 abitanti = totale = 414,00 mq;
- Superficie rimanente = 4.619,00 mq – 414,00 mq = 4.205,00 mq

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

## PRIMO PROCEDIMENTO – METODO INDIRETTO

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.
- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione.
Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = \frac{\mathrm{Vf} - (\mathrm{K1} + \mathrm{K2} + \mathrm{Int.1} + \mathrm{P})}{(1+r)^n}$$

Va= valore attuale dell'area
Vf= valore del prodotto edilizio finito
K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.
Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene
P= profitto netto dell'imprenditore
(1+r)n = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.
r= Interessi
n= tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 240 | 350 | L | 0,9 | 1,3 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 305 | 415 | L | 1,3 | 1,6 | L |

La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

Il valore del prodotto edilizio finito, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore.
E' stato individuato così il valori unitario in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale, pari a € 400,00/mq per le parti abitative.
Questo valore risulta coerenti anche con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.
Prendendo in considerazione un valore O.M.I. di abitazioni civili di nuova costruzione, i valori sono in linea con i risultati ottenuti dall'indagine di mercato.

**Valore del Prodotto finito Vf:**

| Destinazione d'uso | Superficie (mq) | Valore unitario Vu (€/mq) | VALORE (€) |
|---|---|---|---|
| Ville e villini | 4.619,00 | 400,00 | 1.847.600,00 |
| | | **TOTALE RICAVI (Vf)** | 1.847.600,00 |

**Valore dei Costi (K1 + K2 + Int.1 + P):**

| Costi di Costruzione | Superficie (mq) | Valore unitario Vu (€/mq) | VALORE (€) |
|---|---|---|---|
| Ville e villini | 4.205,00 | 300,00 | 1.261.500,00 |
| | | **TOTALE RICAVI (Vf)** | 1.261.500,00 |

Di seguito vengono calcolati gli altri costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari all'8% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione formato dagli oneri sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul

capitale, pari al 7% della somma di tutti i costi precedenti.

| **Costi Tecnici e Interessi passivi** | **VALORE** (€) |
|---|---|
| Costi Tecnici | 100.920,60 |
| Oneri di urbanizzazione | 20.000,00 |
| Interessi passivi (7%) | 8.464.44 |
| **TOTALE COSTI TECNICI** | 129.385,04 |

TOTALE COSTI = € 1.261.500,00 + 129.385,04 = € 1.390.885,04

L'utile d'impresa viene calcolato pari al 10% del valore del prodotto finito (€ 2.032.360,00).
Utile d'Impresa (10% dei ricavi) = € 184.760,00

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico (1+r)n.
Dove "r" sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e "n" è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 4 anni.

Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,311.
r= Interessi
n= tempo di realizzazione in anni

$$Va = \frac{2.032.360,00 - (1.261.500,00 + 129.385,04 + 184.760,00)}{1,311} = € 348.417,71$$

Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di trasformazione, (arrotondato) è pari a: € 348.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, pertanto è pari a € **348.000,00**.

## SECONDO PROCEDIMENTO - METODO DIRETTO

Questa metodologia di stima, è stata calcolata mediante indagine di mercato effettuata sul territorio, presso imprenditori del settore e agenzie immobiliari. Dai dati raccolti gli stessi hanno indicato un valore unitario al metro cubo stimabile per questa zona, compreso tra € 60/mc ed € 80/mc, i quali variano in funzione della effettiva posizione, della conformazione del terreno, della presenza dei servizi nella zona. Pertanto effettuando una media dei valori possiamo prendere in considerazione un valore unitario, rapportato alla volumetria edificabile, pari ad € 70,00/mc (euro/mc settanta/00).
Vu = € 70,00/mc
Il valore unitario così individuato, moltiplicato per il volume edificabile di 1270,80 mc, determina un valore dell'area, pari a:

Va = Vu x Volume = € 70,00/mc x 2.309,50 = **€ 161.655,00**

Un ulteriore conferma dei prezzi sopra ottenuti, è data dai valori venali di riferimento per zone omogenee, predisposta dal Comune di Cerda (PA), ai fini dei pagamenti delle imposte per le aree fabbricabili.
Il Comune riporta un valore unitario per la zona in oggetto, pari ad € 60/mc = **€ 138.570,00**.

Quest'ultimo dato si discosta di poco dal più probabile valore di mercato sopra calcolato

**MEDIA DEI VALORI**

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile in oggetto, situato in Cerda (PA), si procede con la media aritmetica dei valori calcolati con le due metodologie sopra esposte.
Valore dell'area:
Stima indiretta = € 348.000,00
Stima diretta = € 150.112,50
Media Aritmetica = € 108.448,00
**Va = € 202.186,83**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno edificabile Cerda (PA) - Contrada Pizzo della Guardia | 4619,00 mq | 43,77 €/mq | 202.186,83 | 100,00% | € 202.186,83 |
| | | | | Valore di stima: | € 202.186,83 |

Valore di stima: € 202.186,83 arrotondato ad **€ 202.000,00**

## DEPREZZAMENTI

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Riduzione valore di mercato - rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Costi tecnici per opere di demolizione (redazione PSC, Coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, piano di demolizione, progettazione per il dipartimento Forestale "vincolo idrogeologico" ecc..) | 8000,00 | € |
| Opere edili per la demolizione dei manufatti comprensivi di scavi, rinterri, ecc… | 15.000,00 | € |
| Trasporto a discarica di sfrabbricidi edili | 8.000,00 | € |
| Arrotondamento | 700,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 140.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerda, li 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agostino Zambaldo

# ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente i seguenti elaborati e documenti.

1. Verbale operazioni peritali
2. Stralcio satellitare
3. Sovrap._EDM con Imm. satell.
4. Estratto di mappa (EDM)
5. Doc. fotografica
6. Rilievo stato di fatto opere abusive
7. Visura storica fg 15 p.lla 470
8. Visura storica fg 15 p.lla 473
9. Agg. Isp. fg 15 p.lla 470
10. Agg. Isp. fg 15 p.lla 473
11. Atto di donazione
12. Certificazioni comunali
13. Certificato di destinazione urbanistica
14. Certificato usi civici
15. Ricevute di invio PEC

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 470, classe 2, reddito dominicale 17,39, superfice HA 00.39.97 intestato al sig. ****Omissis****e ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

- Terreno sito in Cerda (PA) c.da Pizzo della Guardia snc, distinto in catasto al foglio di mappa n. 15 p.lla 473, classe 2, reddito dominicale 3,37, superfice HA 00.06.22 intestato al sig. ****Omissis**** e ****Omissis**** entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

Il terreno in oggetto, risulta coltivato prevalentemente da alberi di ulivo; inoltre vi sono presenti in

loco opere abusive.

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade nella zona territoriale omogenea di tipo “C2” ed è soggetta alle seguenti prescrizioni, in conformità all'art. 61 del Regolamento Edilizio: Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. Zona di villeggiatura.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 140.000,00**

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

| Terreno edificabile | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Cerda (PA) - Contrada Pizzo della Guardia | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Terreno edificabile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 470, Categoria T - Fg. 15, Part. 473, Categoria T | **Superficie** | 4619,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Durante le operazioni peritali, svolte in presenza del custode giudiziario e dalla parte esecutata, è emerso che il lotto di terreno identificato al foglio di mappa n.15 p.lle 470 e 473 risultava coltivato vista la presenza di alberi di ulivo ma poco curati nel tempo.<br><br>Risultava nello stato di abbandono l'area dove vi sono ubicati le opere abusive, le stesse risultano fatiscenti, strutturalmente instabili e con presenza varia di immondizia di vario tipo sia al loro interno che nella zona esterna circostante. | | |
| **Descrizione:** | Il lotto di terreno, formato dalle particelle 470 e 473, risulta coltivato prevalentemente da alberi di ulivo.<br><br>L'accesso al lotto di terreno avviene mediante un cancello di ingresso posto a confine con la strada comunale, l'intera area risulta essere recintata con paletti in ferro e rete metallica.<br><br>Le particelle oggetto di pignoramento, hanno subito un frazionamento catastale in data 19/09/1987, in atti dal 13/01/1995 (n. 18.1/1987) per esproprio da parte del Comune di Cerda (PA) al fine di delineare la condotta di acqua pubblica che si trova nel sottosuolo e ricadente all'interno del lotto. A seguito della modifica catastale, sono state create altre due distinte particelle, la numero 632 e la 634 rimaste fuori dal pignoramento ed intestate ai [redacted] Entrambe le particelle sono poste sul lato EST del lotto di terreno a confine con la strada comunale.<br><br>Dal punto di vista geo-morfologico, il terreno si estende su un'area collinare con pendenze medio-elevate che variano dal 5 al 10 % con esposizione a NORD.<br><br>Come accertato dal sopralluogo e dagli accertamenti presso il comune di competenza, vi sono presenti in loco opere abusive. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione** | Il lotto di terreno è nel possesso del debitore Sig. ****Omissis****e della sua famiglia composta dal nonno materno, Sig. ****Omissis****. | | |