TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gianuario Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS,
Codice fiscale: OMISSIS
via OMISSIS
OMISSIS

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS

contro

OMISSIS
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nata a OMISSIS

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1-2 - Appartamento con GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25 4
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1,2 - Appartamento con GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 6
Titolarità 7
Bene N° 1-2 - Appartamento con GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27 7
Consistenza 7
Bene N° 1-2- Appartamento con GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 7
Cronistoria Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27 12
Dati Catastali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27 13
Precisazioni 14
Bene N° 1-2 – Appartamento CON GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 14
Patti 14
Bene N° 1-2 - Appartamento CON GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1-2 - Appartamento CON GARAGE ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1-2- Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Bene N° 1-2 - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1-2 – Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 15

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

Stato di occupazione 15
Bene N° 1-2- Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 15
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1-2 - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 16
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1-2 - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1-2 - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 17
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1-2 – Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1-2 – Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 18
Stima / Formazione lotti 18
Riserve e particolarità da segnalare 20
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto Unico 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E. 23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.300,00 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24
Bene N° 1-2 - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27 24

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

INCARICO

In data 10/11/2025, il sottoscritto Arch. Gianuario Claudio, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email clarch@gmail.com, PEC claudio.gianuario@archiworldpec.it, Fax 091 84 39 165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25 (Coord. Geografiche: 37.901862, 13.817380)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27 (Coord. Geografiche: 37.901862, 13.817380)

DESCRIZIONE

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25

Il bene consiste in una casa indipendente con garage sita nel centro abitato di Cerda (PA), in via Domenico Di Gregorio n. 25. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da un'unità abitativa ed un garage, individuati in catasto al foglio MU p.lla 2731 (ex 1017 e 1018) rispettivamente sub. 2 e sub 1.
Il contesto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media densità, nonché dalla presenza di negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto Comprensivo Statale a circa 1 km, della guardia medica a circa 270 m, del Municipio a circa 350 m e dello svincolo autostradale in direzione Palermo–Messina (E90) a circa 13 km. Cerda (PA) è un centro abitato distante circa 56 km da Palermo, con una popolazione di 4.776 abitanti, ed è situato prevalentemente su un'altura a circa 272 m s.l.m.
L'accesso all'abitazione avviene da via Domenico Di Gregorio al numero civico 25, mentre l'accesso al garage avviene dal numero civico 27. Dal piccolo spazio d'ingresso al piano terra si accede a una camera sulla sinistra e al garage sulla destra. Una scala rivestita in marmo consente il collegamento tra i vari livelli.
Al primo piano sono presenti la cucina con una piccola lavanderia, il soggiorno e un bagno; al secondo piano si trovano due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al terzo piano sono presenti due ambienti sottotetto con altezza variabile da 0,95 m a 2,30 m. Tutti gli ambienti si affacciano su via Domenico Di Gregorio tramite due balconi ai piani primo e secondo ed un piccolo terrazzino al terzo piano.

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

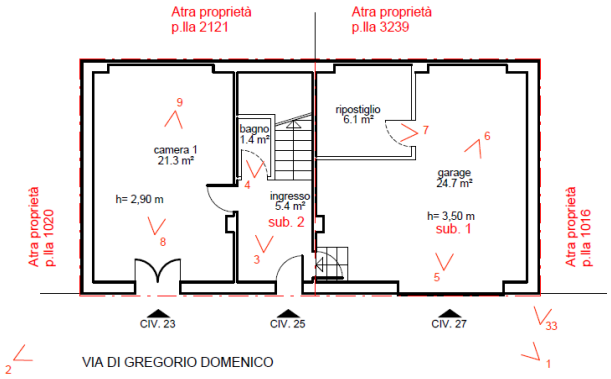
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

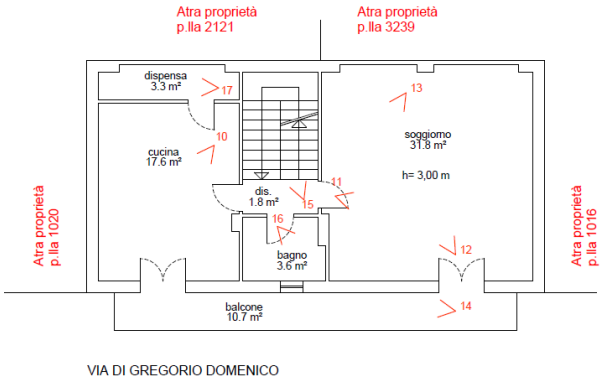




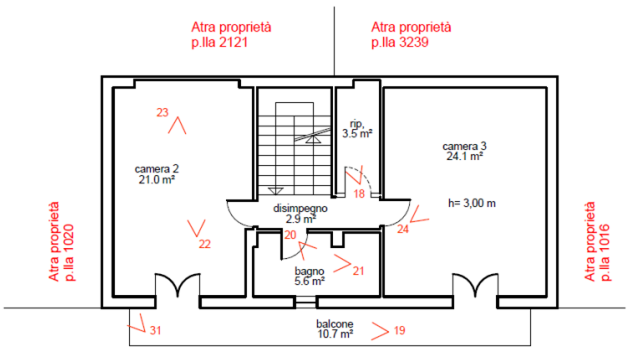
Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8



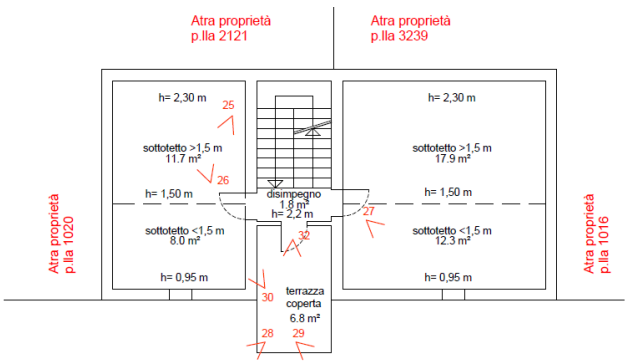
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1,2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. In particolare agli atti è presente il Certificato Notarile del 7 agosto 2025 del Notaio dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia, nel quale risulta la storia del dominio dell'immobile pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché il certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativo allo stesso bene.
Il CTU ha rilevato agli atti la presenza dei documenti catastali non aggiornati per cui ha provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, la visure e la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

TITOLARITÀ

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: OMISSIS
  OMISSIS
  OMISSIS
  Nata a OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
La debitrice ha contratto matrimonio in data 26/04/1986 a Cerda(PA) con il sig. OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni (cfr. ALL. G)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25

L'appartamento confina a Nord con via Di Gregorio Domenico; ad Est con altra proprietà (p.lla 1020); a Sud con altre proprietà (p.lla 2121 e 3239); ad Ovest con altra proprietà (p.lla 1016).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 27

Il magazzino confina a Nord con via Di Gregorio Domenico; ad Est con l'abitazione della stessa proprietà (sub.2); a Sud con altra proprietà (p.lla 3239); ad Ovest con altra proprietà (p.lla 1016).

CONSISTENZA

BENE N° 1-2- APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	175,30 mq	1	187,94 mq	3,00 m	T-1-2
Balcone	10,70 mq	10,70 mq	0,3	3,21 mq	0,00 m	1
Balcone	10,70 mq	10,70 mq	0,3	3,21 mq	0,00 m	2
Terrazza	6,80 mq	6,80 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	3
Sottotetto >1,5 m	29,50 mq	37,74 mq	0,25	9,44 mq	0,00 m	3
Sottotetto <1,50 m	20,30 mq	25,89 mq	0,15	3,88 mq	0,00 m	3
Garage	30,80 mq	36,78 mq	0,5	18,39 mq	3,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**227,77 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

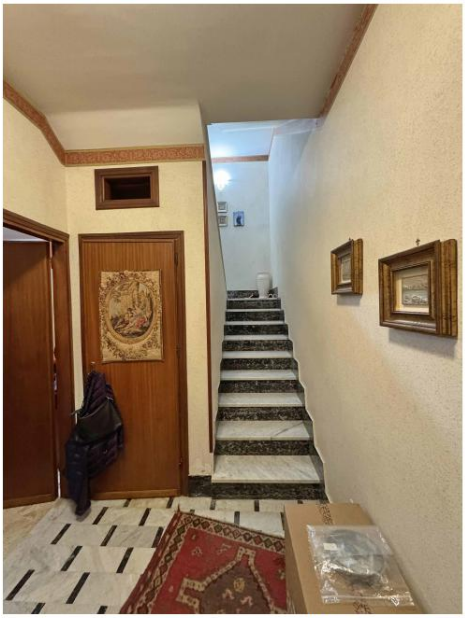
Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8



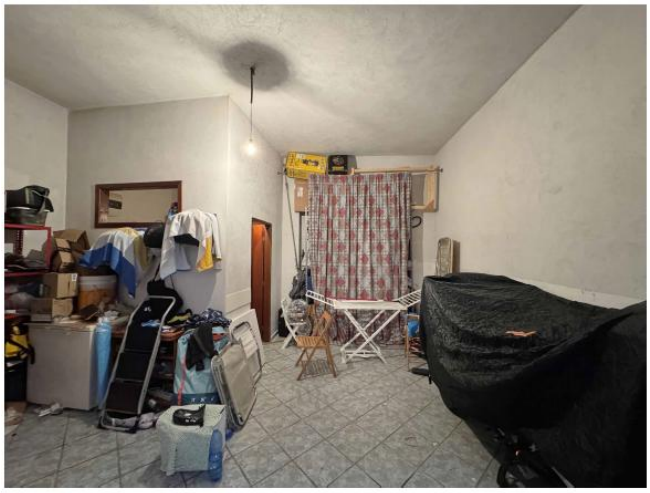
1- vista del fabbricato da via Di Gregorio Domenico



2 - vista del fabbricato fa via Di Gregorio Domenico



3 - ingresso all'abitazione (sub. 2)



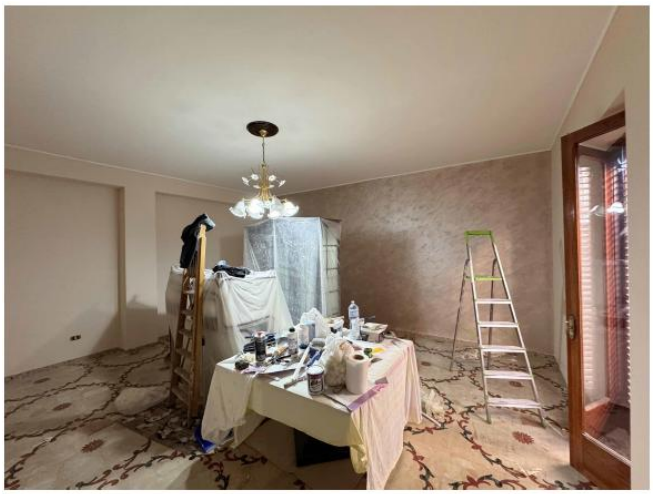
5 - foto del garage al piano terra (sub. 1)



9 - foto della camera al piano terra



10 - foto della cucina al primo piano



11 - foto del soggiorno al primo piano

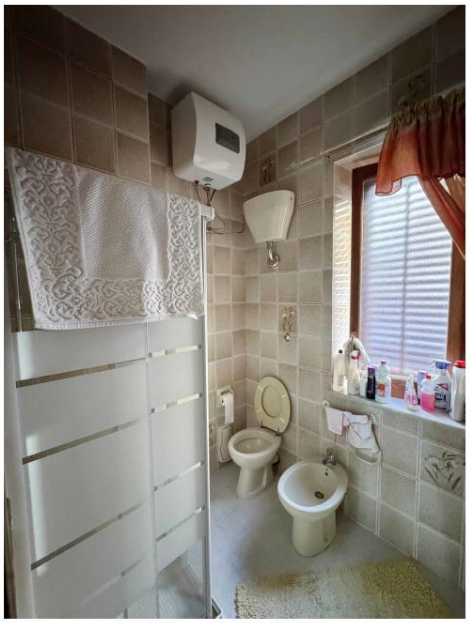
Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8



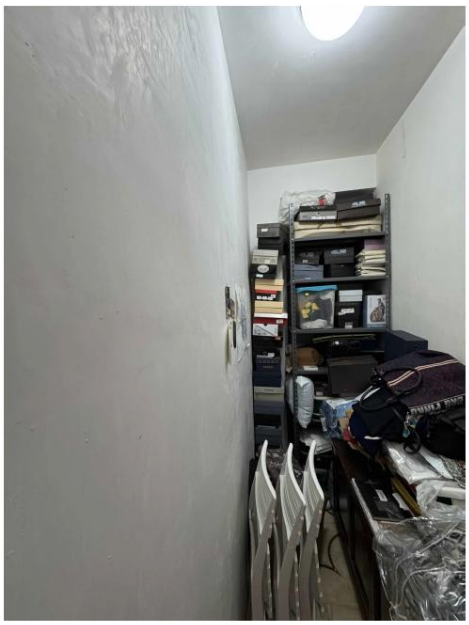
14- foto balcone al primo piano



15 - foto della scala tra il primo ed il secondo piano



16- foto del bagno al primo piano



18- foto del ripostiglio al secondo piano



20 - foto del bagno al secondo piano



21 - foto del bagno al secondo piano



23 - foto della camera 2 al secondo piano



24 - foto della camera 3 al secondo piano

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8



25 - foto del sottotetto 1 al terzo piano



27 - foto del sottotetto 2 al terzo piano



28 - vista verso la città dal terrazzo al terzo piano



32 - foto della terrazza al terzo piano

Nella valutazione comparativa si considera come termine di paragone la superficie convenzionale. Essa viene calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/98 e cioè:

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Abitazioni e strutture pubbliche)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto scoperti) è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **18/08/1987**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS); - OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS)	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2 Categoria A4
Dal **18/08/1987** al **15/08/1991**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Piano T-1-2-3
Dal **18/01/1991** al **01/01/1992**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,45 Piano T-1-2-3
Dal **01/01/1992** al **18/10/2016**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 325,37 Piano T-1-2-3
Dal **18/10/2016** al **21/10/2016**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 180 mq Rendita € 325,37 Piano T-1-2-3

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **18/08/1987**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS); - OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS)	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1 Categoria C6
Dal **18/08/1987** al **15/08/1991**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Piano T
Dal **18/01/1991** al **01/01/1992**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Rendita € 0,10 Piano T
Dal **01/01/1992** al **18/10/2016**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Rendita € 37,65 Piano T
Dal **18/10/2016** al **21/10/2016**	- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS(OMISSIS), proprietà	Catasto **Fabbricati** Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 mq Superficie catastale 27 mq mq Rendita € 37,65 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2731	2		A4	5	6 vani	180 mq	325,37 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

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

Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A).

Dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo emergono una lieve difformità, consistente nella realizzazione di un ripostiglio nel sotto scala al piano terra e di un ripostiglio al primo piano (cfr. All. B.5 – confronto tra rilievo e planimetria catastale).

Trattasi di modifiche che non determinano variazione di categoria, classe e rendita dell'immobile ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'A.d.E.

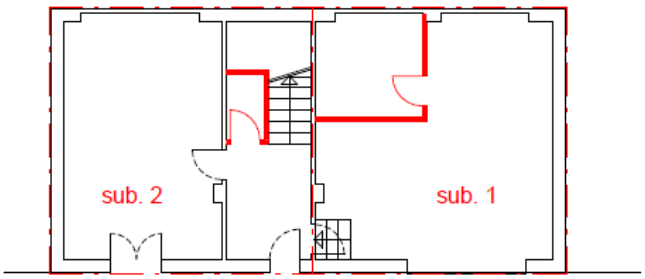
Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 27

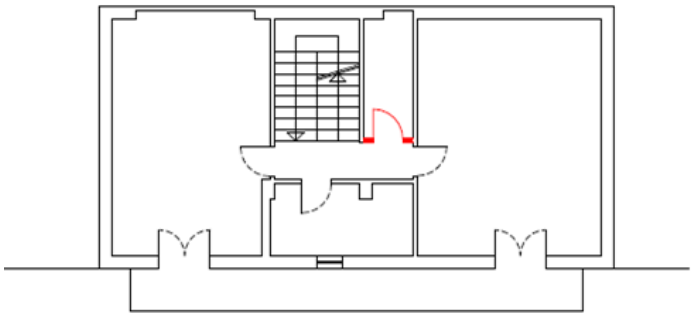
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	2731	1		C6	5	27 mq	27 mq mq	37,65 €	T	

Corrispondenza catastale

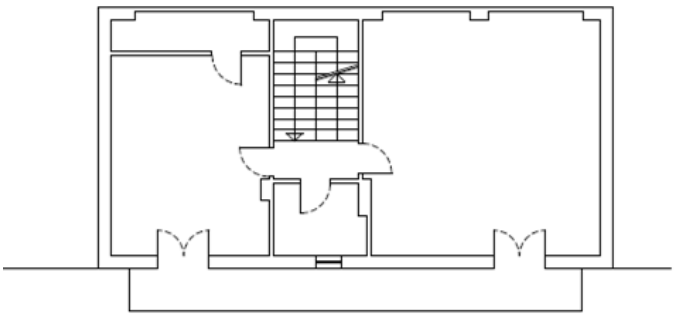
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Il CTU ha prelevato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo le visure, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa aggiornati. (v. All. A).
Dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo emergono una lieve difformità, consistente nella realizzazione di un ripostiglio all'interno del garage (cfr. All. B.5 – confronto tra rilievo e planimetria catastale).
Trattasi di modifiche che non determinano variazione di categoria, classe e rendita dell'immobile ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'A.d.E.



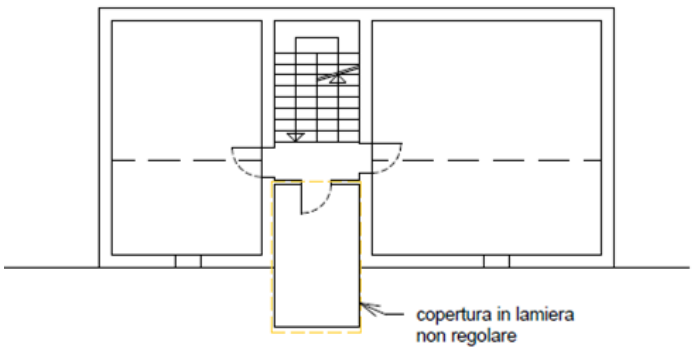
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Piano terzo

Demolizioni
Costruzioni

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

PRECISAZIONI

BENE N° 1-2 – APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

I beni pignorati sono in possesso dell'attuale proprietaria ed è attualmente abitato dalla stessa, nella quale risulta essere stabilita la residenza principale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Dal sopralluogo eseguito in data 14/07/2025 non sono emerse criticità di rilievo. L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione; le finiture, le strutture e gli impianti risultano funzionali e non presentano evidenti segni di degrado o ammaloramento. Si riscontrano esclusivamente limitati distacchi del copriferro sul frontalino dei balconi e sul cornicione dell'ultimo piano. (cfr. All. D - Documentazione fotografica, foto 31 e 33)

PARTI COMUNI

BENE N° 1-2- APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Trattasi di fabbricato destinato a civile abitazione unifamiliare, articolato su più livelli, pertanto non risultano individuabili parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Dall'indagine della documentazione acquisita non risultano in essere alcuna servitù e limitazioni all'uso del bene.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1-2 – APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Il fabbricato è stato edificato in parte nel 1965, in sostituzione di un preesistente fabbricato di due elevazioni, e in parte nel 1975. La configurazione attuale è conseguente alla fusione di due unità catastali originariamente distinte. Attualmente l'intero fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, costituita da travi e pilastri; i solai sono di tipo misto latero-cementizio. Le tamponature esterne e i tramezzi interni sono realizzati in conci di tufo. Le pareti, sia interne sia esterne, risultano intonacate e tinteggiate.
I pavimenti, nella maggior parte degli ambienti, così come i rivestimenti di bagni e cucina, sono in ceramica smaltata; gli infissi esterni sono in legno, con chiusure oscuranti mediante serrande in PVC, mentre le scale interne sono rifinite con lastre di marmo. La copertura è a falde, con struttura in legno e manto in tegole portoghesi.
L'appartamento oggetto di pignoramento risulta dotato dei seguenti impianti:
– impianto elettrico e idrico sottotraccia;
– impianto citofonico;
– impianto di smaltimento delle acque bianche e nere, collegato alla rete fognaria pubblica;
– impianto telefonico sottotraccia;
– impianto televisivo sottotraccia.
La produzione di acqua calda sanitaria è garantita mediante boiler elettrici. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.
L'impianto idrico è alimentato da una cisterna ubicata all'interno del magazzino al piano terra (sub. 1).
Gli ambienti interni godono di illuminazione naturale grazie alle aperture prospicienti su via Domenico Di Gregorio.
Completano la proprietà due balconi, rispettivamente al primo e al secondo piano, estesi quasi per l'intera lunghezza del prospetto, nonché un piccolo terrazzo al terzo piano, anch'esso prospiciente via Domenico Di Gregorio.
L'abitazione si sviluppa su una pianta pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa 12,00 × 6,00 m, con i principali ambienti orientati a Nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1-2- APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

L'appartamento è occupato dai debitori, i quali vi hanno stabilito la propria residenza (cfr. All. G – certificati di residenza). Il garage, collegato internamente all'unità abitativa individuata al sub. 2 e dotato di impianti collegati al bene principale, costituisce, unitamente all'appartamento, l'intero fabbricato.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/08/1987**	OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS(CF: OMISSIS), proprietà Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		OMISSIS	18/08/1987	578	157
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Palermo	07/09/1987	32955	25060
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia di Termini Imerese	03/08/1987	330	I V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in parte nel 1965 e in parte nel 1975. Nel 1987, con atto di donazione, i genitori dell'odierna proprietaria hanno donato il fabbricato, composto da tre elevazioni, di cui fanno parte l'appartamento e il garage al piano terra.
Alla presente relazione si allega copia dell'atto (v. All. E).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Palermo aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 18/01/2010
  Reg. gen. 2509 - Reg. part. 215
  Quota: 1/1
  Importo: € 106.000,00
  A favore di OMISSIS
  Contro OMISSIS

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.520,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 19/02/2021
  Reg. gen. 7773 - Reg. part. 767
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.886,81

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 31/07/2025
  Reg. gen. 39612 - Reg. part. 31258
  Quota: 1/1
  A favore di OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Note: In forza del contratto di cessione dei crediti stipulato in data 6 agosto 2025, OMISSIS ha trasferito in favore di OMISSIS il credito oggetto del procedimento esecutivo e del pignoramento per cui si procede.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda, il CTU ha verificato che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona territoriale omogenea di ZTO "B°" (Parti del territorio interamente o parzialmente edificate dichiarate zone in frana) del vigente Piano di Fabbricazione, adottato con delibera consiliare n. 61 del 25 settembre 1978 e approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con D.A. n. 84 del 10 maggio 1979.
In tale zona sono consentite le destinazioni esistenti, per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici, negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.
In tale zona sono ammesse sopraelevazioni, trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni
vincolati all'approvazione preventiva dell'Ufficio del Genio Civile competente secondo le norme:
1)Tipi edilizi in relazione alle tipologie preesistenti nella zona;
2)Densità edilizia fondiaria massima 5,00 mc/mq.
3) Distanze: a) minima dal confine, m.1 O fra pareti finestrate; b) minima dal confine, ove esista distacco, non inferiore a m.5,00 dalla parete finestrata;
4) L'altezza massima deve essere inferiore a ml 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione Edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta;
5) Il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare;
6) Il numero massimo dei piani deve essere definito in rapporto all'altezza;
7) Il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti;
8) La lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento;
9) La lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento;
10)Non sono ammesse le costruzioni accessorie;

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

11)Non sono ammesse industrie e laboratori artigianali nocivi e rumorosi;
12)L'edificazione è consentita a mezzo singole concessioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1-2 – APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

A seguito di indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerda, il CTU ha verificato la regolarità urbanistico–edilizia dell'immobile.
L'edificio è stato realizzato in due momenti distinti, in luogo di due fabbricati di antica edificazione, successivamente fusi in un'unica abitazione. I lavori di realizzazione sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio; ai sensi della Legge n. 47/1985 sono state pertanto presentate due istanze di condono edilizio, una per ciascun corpo di fabbrica.
A seguito delle predette istanze sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 36 del 28 giugno 1990 e n. 39 del 30 maggio 1991, con le relative autorizzazioni di abitabilità, rispettivamente prot. n. 5489 del 15 ottobre 1990 e prot. n. 4539 del 25 luglio 1991 (cfr. All. F – Documentazione edilizio-urbanistica).
L'unità abitativa presenta alcune difformità interne ed una tettoia a copertura del terrazzo del terzo piano regolarizzabili tramite la presentazione di una CILA tardiva. I relativi oneri saranno detratti dal valore di mercato del bene in sede di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1-2 – APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è composto solamente dell'abitazione sviluppato su quattro livelli fuori terra (sub. 1)ed un garage al piano terra (sub. 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotto posto in vendita è unico: LOTTO 1 appartamento con garage individuato al catasto fabbricati del Comune di Cerda (PA) al foglio MU p.lla 2731 sub 1 e 2.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dei beni pignorati è il Market Comparison Approtch (MCA) o Metodo del confronto di Mercato.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

Per Valore di Mercato si intende il "miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione", presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.
Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:
• la stima riguarda la vendita;
• l'immobile da valutare si considera libero;
• la destinazione di uso dell'immobile è residenziale.
Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie commerciale.
Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

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

- **Bene N° 1-2** - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25
  Il bene consiste in una casa indipendente con garage sita nel centro abitato di Cerda (PA), in via Domenico Di Gregorio n. 25. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da un'unità abitativa ed un garage, individuati in catasto al foglio MU p.lla 2731 (ex 1017 e 1018) rispettivamente sub. 2 e sub 1.
  Il contesto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media densità, nonché dalla presenza di negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto Comprensivo Statale a circa 1 km, della guardia medica a circa 270 m, del Municipio a circa 350 m e dello svincolo autostradale in direzione Palermo–Messina (E90) a circa 13 km. Cerda (PA) è un centro abitato distante circa 56 km da Palermo, con una popolazione di 4.776 abitanti, ed è situato prevalentemente su un'altura a circa 272 m s.l.m. L'accesso all'abitazione avviene da via Domenico Di Gregorio al numero civico 25, mentre l'accesso al garage avviene dal numero civico 27. Dal piccolo spazio d'ingresso al piano terra si accede a una camera sulla sinistra e al garage sulla destra. Una scala rivestita in marmo consente il collegamento tra i vari livelli. Al primo piano sono presenti la cucina con una piccola lavanderia, il soggiorno e un bagno; al secondo piano si trovano due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al terzo piano sono presenti due ambienti sottotetto con altezza variabile da 0,95 m a 2,30 m. Tutti gli ambienti si affacciano su via Domenico Di Gregorio mediante due balconi ai piani primo e secondo e tramite un piccolo terrazzino al terzo piano.
  Identificato appartamento al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2, Categoria A4
  Identificato garage al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene in c.t.: € 110.900,00
  I valori OMI aggiornati al 1^ semestre 2025 (ultimi disponibili) riportano per la tipologia in esame e nella zona di Cerda risultano variare da un minimo di 385 €/mq ad un massimo di 560 €/mq (cfr. All. I - Comparabili)
  Il CTU ha consultato gli annunci di zona ed in base alle caratteristiche tipologiche del bene in esame ha rilevato tre comparabili. Per il Calcolo del valore di mercato in base all'MCA si rimanda all'allegato "L".
  La valutazione espressa è pertanto il frutto di un'attenta analisi di mercato, integrata da un'approfondita verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, al fine di pervenire ad una stima congrua e attendibile.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25	209,38 mq	487,00 €/mq	€ 101.968,06	100,00%	€ 101.968,06
Bene N° 2 - Garage Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 27	18,39 mq	487,00 €/mq	€ 8.955,93	100,00%	€ 8.955,93
				Valore di stima:	€ 110.923,99
				in cifra tonda	**€ 110.900,00**

Valore di stima: € 110.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale	2.000,00	€

Valore finale di stima in c.t.: **€ 103.300,00**

Si è applicata una riduzione del 5% al valore di mercato dell'immobile in considerazione delle condizioni tipiche della vendita forzata, che avviene in un contesto di ridotta competitività rispetto al mercato libero. L'assenza di trattativa, i tempi procedurali e la percezione di rischio da parte degli acquirenti incidono negativamente sull'interesse e sul valore ottenibile in sede d'asta.
Il fabbricato presenta inoltre alcune difformità consistenti nella realizzazione di nuove tramezzature e dalla realizzazione di una tettoia a copertura del terrazzo dell'ultimo piano. Per la loro regolarizzazione si stimano costi pari a € 500,00 per l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA e € 1.500,00 per la regolarizzazione presso il Comune tramite presentazione di CILA tardiva.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di dare inizio al mandato conferitogli il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in data 15/12/2025, presso l'immobile pignorato in via Domenico Di Gregorio n. 25. In presenza dell'avv. Luca Cassata, custode nominato per la procedura in oggetto, ed in presenza del sig. OMISSIS, marito dell'attuale proprietaria. Il CTU in tale occasione ha potuto prendere misure, verificare lo stato dei luoghi, prendere appunti ed effettuare fotografie.

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

Termini Imerese, li 22/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gianuario Claudio

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. A - Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco subalterni)
- ✓ Altri allegati - All. B - Documentazione grafica
- ✓ Altri allegati - All. C - Visura Catasto Energetico
- ✓ Altri allegati - All. D - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. E - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - All. F - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ Altri allegati - All. G - Certificati di residenza e estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - All. I - comparabili
- ✓ Altri allegati - All. L - Stima con Market Comparison Approach

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1-2** - Appartamento con garage ubicato a Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27
  Il bene consiste in una casa indipendente con garage sita nel centro abitato di Cerda (PA), in via Domenico Di Gregorio n. 25. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da un'unità abitativa ed un garage, individuati in catasto al foglio MU p.lla 2731 (ex 1017 e 1018) rispettivamente sub. 2 e sub 1. Il contesto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media densità, nonché dalla presenza di negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto Comprensivo Statale a circa 1 km, della guardia medica a circa 270 m, del Municipio a circa 350 m e dello svincolo autostradale in direzione Palermo–Messina (E90) a circa 13 km. Cerda (PA) è un centro abitato distante circa 56 km da Palermo, con una popolazione di 4.776 abitanti, ed è situato prevalentemente su un'altura a circa 272 m s.l.m. L'accesso all'abitazione avviene da via Domenico Di Gregorio al numero civico 25, mentre l'accesso al garage avviene dal numero civico 27. Dal piccolo spazio d'ingresso al piano terra si accede a una camera sulla sinistra e al garage sulla destra. Una scala rivestita in marmo consente il collegamento tra i vari livelli. Al primo piano sono presenti la cucina con una piccola lavanderia, il soggiorno e un bagno; al secondo piano si trovano due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al terzo piano sono presenti due ambienti sottotetto con altezza variabile da 0,95 m a 2,30 m. Tutti gli ambienti si affacciano su via Domenico Di Gregorio mediante due balconi ai piani primo e secondo e tramite un piccolo terrazzino al terzo piano.
  L'appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2, Categoria A4
  Il garage identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Prezzo base d'asta: **€ 103.300,00**

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.300,00

Bene N° 1-2- Appartamento con garage			
Ubicazione:	Cerda (PA) - Via Domenico DI Gregorio, 25-27		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento:…… Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 2, Categoria A4 Garage :…… Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2731, Sub. 1, Categoria C6	**Superficie** **Superficie**	209,38 mq 18,39 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo eseguito in data 14/07/2025 non sono emerse criticità di rilievo. L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione; le finiture, le strutture e gli impianti risultano funzionali e non presentano evidenti segni di degrado o ammaloramento. Si riscontrano esclusivamente limitati distacchi del copriferro sul frontalino dei balconi e sul cornicione dell'ultimo piano. (cfr. All. D - Documentazione fotografica, foto 31 e 33)		
Descrizione:	Il bene consiste in una casa indipendente con garage sita nel centro abitato di Cerda (PA), in via Domenico Di Gregorio n. 25. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da un'unità abitativa ed un garage, individuati in catasto al foglio MU p.lla 2731 (ex 1017 e 1018) rispettivamente sub. 2 e sub 1. Il contesto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media densità, nonché dalla presenza di negozi e supermercati. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un Istituto Comprensivo Statale a circa 1 km, della guardia medica a circa 270 m, del Municipio a circa 350 m e dello svincolo autostradale in direzione Palermo–Messina (E90) a circa 13 km. Cerda (PA) è un centro abitato distante circa 56 km da Palermo, con una popolazione di 4.776 abitanti, ed è situato prevalentemente su un'altura a circa 272 m s.l.m. L'accesso all'abitazione avviene da via Domenico Di Gregorio al numero civico 25, mentre l'accesso al garage avviene dal numero civico 27. Dal piccolo spazio d'ingresso al piano terra si accede a una camera sulla sinistra e al garage sulla destra. Una scala rivestita in marmo consente il collegamento tra i vari livelli. Al primo piano sono presenti la cucina con una piccola lavanderia, il soggiorno e un bagno; al secondo piano si trovano due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; al terzo piano sono presenti due ambienti sottotetto con altezza variabile da 0,95 m a 2,30 m. Tutti gli ambienti si affacciano su via Domenico Di Gregorio mediante due balconi ai piani primo e secondo e tramite un piccolo terrazzino al terzo piano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dai debitori, presso il quale hanno stabilito la propria residenza. (cfr. ALL. G - Certificati di residenza)		

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO CON GARAGE UBICATO A CERDA (PA) - VIA DOMENICO DI GREGORIO, 25-27

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Palermo il 18/01/2010
  Reg. gen. 2509 - Reg. part. 215
  Quota: 1/1
  Importo: € 106.000,00
  A favore di OMISSIS
  Contro OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 52.520,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Palermo il 19/02/2021
  Reg. gen. 7773 - Reg. part. 767
  Quota: 1/1
  Importo: € 50.000,00
  A favore di OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.886,81

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Palermo il 31/07/2025
  Reg. gen. 39612 - Reg. part. 31258
  Quota: 1/1
  A favore di OMISSIS
  Formalità a carico della procedura
  Note: In forza del contratto di cessione dei crediti stipulato in data 6 agosto 2025, OMISSIS ha trasferito in favore di OMISSIS il credito oggetto del procedimento esecutivo e del pignoramento per cui si procede.

Firmato Da: GIANUARIO CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42081d551a698ea6d47cd2b08a840aa8