

Giudice dell'esecuzione: Dr. Gianfranco Pignataro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2022 R.G.Es.

[REDACTED]
(Creditore procedente)

[REDACTED]
(Creditore intervenuto)

[REDACTED]
(Debitore)

[REDACTED]
(Coniuge non debitore)

RELAZIONE INTRODUTTIVA PER PUBBLICITÀ

Esperto stimatore:

Arch. Carmelo Cipriano

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com - pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

Indice

- 1 Premessa
- 2 Beni d'interesse della procedura esecutiva
- 3 Riepilogo degli eventi
- 4 Lotti di vendita

p. 2

p. 3

p. 4

p. 8

1 Premessa

Con provvedimento del 06/02/2023 il sottoscritto arch. Carmelo Cipriano - iscritto all'Albo degli Architetti, P.P.C. della provincia di Palermo con il n. 4068 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Palermo - è stato nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 36/2022 R.G.Es. promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

Accettato l'incarico, previo giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale dell'apposito verbale depositato il 09/02/2023, chi scrive ha avviato l'attività peritale procedendo, dopo l'avvenuto pagamento dell'acconto disposto dal Giudice, al controllo preliminare di completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. i cui esiti positivi sono stati evidenziati negli otto moduli - ciascuno compilato per ogni immobile pignorato - depositati telematicamente il 13/03/2023. Di conseguenza, è stato proseguito l'incarico affidato per dare risposta, relativamente a ciascun lotto stimato, ai seguenti quesiti formulati nel provvedimento di nomina:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
2. Individuare i beni pignorati e procedere alla descrizione materiale dei lotti;
3. Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati;
4. Procedere alla predisposizione degli schemi sintetico-descrittivi dei lotti;
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;
6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili;
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso;
12. Procedere alla valutazione dei beni;
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In applicazione a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione, per ogni lotto è stato predisposto un file denominato "Perizia" contenente la relazione integrale, e un file denominato "Perizia per pubblicità" epurata dai dati personali identificativi dei debitori e/o da dati sensibili relativi alle loro condizioni sanitarie o sociali.

L'intera documentazione peritale viene depositata in cancelleria in via telematica, entro il termine prorogato dal Giudice a seguito di apposite richieste depositate dall'esperto. La stessa documentazione è stata trasmessa a mezzo p.e.c. ai creditori precedente ed intervenuto, ai debitori (all'indirizzo indicato dal debitore al termine del sopralluogo eseguito il giorno 11/04/2023, e riportato nel relativo verbale) e al Custode giudiziario, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Unitamente al deposito della perizia, l'esperto fornisce, in allegato A separato, prova dell'avvenuta trasmissione alle parti della documentazione peritale sopra indicata.

2 Beni d'interesse della procedura esecutiva

Dall'atto di pignoramento del 03/01/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 21/02/2022 ai n.ri 8113/6367 e depositato nel fascicolo del procedimento in data 03/02/2022, si evince che i beni sottoposti ad esecuzione forzata, a seguire elencati con la stessa numerazione indicata nell'atto di pignoramento, sono:

- 1) piena proprietà della casa in Cinisi (Pa), Via Don Luigi Sturzo n. 2/A, composta da P.T., 1° e 2° piano, censita in Catasto Fabbricati di Cinisi al foglio 14, p.lla 1341, sub. 1, Ctg. A/4, Cl. 7, di vani 6,5, della superficie catastale totale di 127 mq, con R.C. di € 288,70;
- 2) piena proprietà del magazzino in Cinisi (Pa), Via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra, censito in Catasto Fabbricati di Cinisi al foglio 14, p.lla 45, sub. 2, Ctg. C/1, Cl. 4, superficie catastale di 36 mq, con R.C. di € 464,29;
- 3) piena proprietà della casa sita in Cinisi (Pa), Corso Umberto I n. 220, composta da P.T., 1° e 2° piano, censita in Catasto Fabbricati di Cinisi al foglio 14, p.lla 45, sub. 3, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 7, superficie catastale totale 131 mq, con R.C. di € 220,53;
- 4) quota di un mezzo indiviso dell'immobile sito in Cinisi (Pa), Via Nazionale (S.S. 113), censito in Catasto Fabbricati di Cinisi al foglio 11, p.lla 891 e 1028, sub. 2, Ctg. A/3, Cl. 3, di vani 4,5, superficie catastale totale 108 mq, con R.C. di € 141,77;
- 5) quota di un mezzo indiviso del terreno sito in Cinisi (Pa), c/da Serra Porrazzi-Orsa della estensione di are 26,00, censito al Catasto Terreni di Cinisi al fg. 7, p.lla 65, seminativo di 3, con R.D. di € 10,07;
- 6) quota di un mezzo indiviso del terreno sito in Cinisi (Pa), c/da Orsa-Pozzillo della estensione di are 10,06, censito al Catasto Terreni di Cinisi al fg. 7, p.lla 2527, seminativo di 3, con R.D. di € 3,90;
- 7) quota di un mezzo indiviso del terreno sito in Cinisi (Pa), Via Faro Pizzoli della superficie di are 0,65, censito al Catasto Terreni di Cinisi al fg. 14, p.lla 711, agrumeto di 1, con R.D. di € 3,32;
- 8) quota di un mezzo indiviso del terreno sito in Cinisi (Pa), c/da Bosco Tagliato della superficie di are 25,28, censito al Catasto Terreni di Cinisi al fg. 18, p.lla 531, uliveto di 2, con R.D. di € 11,75.

I predetti immobili sono stati pignorati con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente

costituite e debitamente trascritte, tutto incluso e nulla escluso, compreso quant'altro possa competere al proprietario in dipendenza del titolo di acquisto e del possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione e/o causale e nella effettiva consistenza e situazione in cui essi si trovano.

Si precisa che col citato atto di pignoramento i beni indicati con nn. 1, 2 e 3 sono stati staggiti per l'intero in quanto di proprietà esclusiva del debitore esecutato, mentre gli altri beni sono stati pignorati per la quota di 1/2 in quanto la rimanente quota era di proprietà della coniuge non debitore dell'esecutato. Tuttavia, a seguito della riunione a questa procedura esecutiva di quella portante il n. 9/2023 R.G.Es., disposta dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 20/01/2023, anche gli altri beni indicati ai n. 4, 5, 6, 7 e 8 del precedente elenco sono stati pignorati per l'intero a seguito della notifica alla coniuge non debitore e allo stesso debitore esecutato dell'atto di integrazione di pignoramento del 21/12/2022, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Palermo il 09/01/2023 ai n.ri 979/804, con cui è stata instaurata la citata procedura poi riunita.

3 Riepilogo degli eventi

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, sono state avviate le attività peritali i cui principali eventi, per comodità espositiva, sono riepilogati a seguire in ordine cronologico con l'ausilio della documentazione inserita nell'allegato di questa relazione:

09/02/2023. Deposito del verbale di accettazione dell'incarico.

13/03/2023 Deposito di n. 8 *moduli di controllo della documentazione*, uno per ogni immobile d'interesse della procedura esecutiva, dei certificati di residenza del debitore e della coniuge non debitore, e del certificato di stato di famiglia.

11/04/2023 Previo avviso di sopralluogo inviato alle parti dal Custode giudiziario, alle ore 10:30 chi scrive si è recato col dott. Vincenzo Di Blasi, delegato dal citato Custode giudiziario, nell'**immobile oggetto del pignoramento sito nel Comune di CINISI in VIA DON LUIGI STURZO n. 2/A, censito al Catasto fabbricati al foglio 14, part. 1341, sub. 1**, per l'avvio delle operazioni di rilievo e di immissione in possesso del bene pignorato. Sul posto era presente il [REDACTED] il quale ha consentito la ricognizione dell'immobile e, in dettaglio, di eseguire il rilievo geometrico-dimensionale e fotografico del bene. Le operazioni sono state concluse alle ore 12:15 con lettura del verbale confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

02/05/2023 In accordo con quanto stabilito col debitore al termine del citato sopralluogo, alle ore 12:15 chi scrive si è recato col delegato del Custode Giudiziario negli **immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di CINISI rispettivamente in VIA DON LUIGI STURZO n. 3, censito al Catasto fabbricati al foglio 14,**

part. 45, sub. 2, e CORSO UMBERTO I n. 220 individuato al Catasto fabbricati al foglio 14, part. 45, sub. 3. Alle operazioni ha partecipato il debitore il quale ha consentito la ricognizione degli immobili e, in dettaglio, di eseguire i rilievi geometrici-dimensionali e fotografici dei beni. Le operazioni sono state concluse alle ore 15:10 con lettura del verbale confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

16/05/2023 Come d'accordi presi col debitore al termine del precedente sopralluogo, alle ore 09:30 chi scrive si è recato col dott. Vincenzo Di Blasi negli **immobili d'interesse della procedura esecutiva siti nel Comune di CINISI rispettivamente in VIA FARO PIZZOLI n. 7, censito al Catasto terreni al foglio 14, part. 45, sub. 2, e VIA NAZIONALE (S.S. 113) individuato al Catasto fabbricati al foglio 11, partt. 891 e 1028 sub. 2.** Al sopralluogo era presente il [REDACTED] il quale ha consentito la ricognizione degli immobili e, in dettaglio, di eseguire i rilievi geometrici-dimensionali e fotografici dei beni. Le operazioni sono state concluse alle ore 12:30 con lettura del verbale confermato e sottoscritto dagli presenti.

05/06/2023 In accordo con quanto stabilito col debitore al termine dell'ultimo sopralluogo, alle ore 09:30 chi scrive si è recato col dott. Vincenzo Di Blasi negli **immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di CINISI rispettivamente VIA NAZIONALE (S.S. 113) individuato al Catasto fabbricati al foglio 11, partt. 891 e 1028 sub. 2, in CONTRADA SERRA/PORRAZZI-ORSA censito al Catasto terreni nel foglio 7 con la p.lla 65, in CONTRADA ORSA-POZZILLO censito al Catasto terreni nel foglio 7, p.lla 2527, e in CONTRADA BOSCO TAGLIATO censito al Catasto terreni nel foglio 18, p.lla 531.** Nel giorno indicato era presente il debitore che ha consentito la ricognizione degli immobili e, in dettaglio, di eseguire gli accertamenti sui luoghi e i rilievi fotografici dei beni. Le operazioni sono state concluse alle ore 14:00 con lettura del verbale confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

18/07/2023 L'esperto ha inoltrato al preposto Settore IV del Comune di Cinisi con p.e.c. la richiesta, assunta al prot. 0022187/2023 del 19/07/2023, per la ricerca e la visione degli eventuali titoli edilizi rilasciati per gli immobili elencati nella stessa richiesta. Lo stesso giorno chi scrive ha richiesto a mezzo p.e.c. al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia il rilascio dell'attestazione di esistenza o meno di "Usi Civici", per le particelle in cui ricadono i beni staggiti.

07/09/2023 In riscontro alla citata richiesta, il preposto ufficio regionale ha

comunicato, con nota prot. 79733 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

04/08/2023 L'ausiliario ha inoltrato al preposto Settore IV del Comune di Cinisi, mediante l'apposito portale telematico, la richiesta assunta al prot. 23523/2023 per il rilascio del certificati di destinazione urbanistica relativi agli immobili d'interesse della procedura.

01/09/2023 A causa di ritardi indipendenti dalla propria volontà, e in considerazione degli accertamenti da effettuare per dare risposta esauriente al quesito relativo alla regolarità urbanistica-edilizia dei beni da stimare, chi scrive ha depositato apposita richiesta con cui ha chiesto la proroga di almeno 90 giorni del termine di deposito delle perizie di stima. Con provvedimento del 04/09/2023 il Giudice dell'esecuzione ha accolto la predetta richiesta e ha differito la già fissata udienza del 19/10/2023 alla data del 08/02/2024 alle ore 9:30.

21/09/2023 L'esperto ha inoltrato al preposto ufficio tecnico comunale, a mezzo p.e.c. assunta al prot. 0027710/2023, apposito sollecito di riscontro alla citata richiesta di ricerca e visione atti.

14/11/2023 Ad esito della sopra citata richiesta, il preposto ufficio tecnico comunale ha trasmesso a mezzo p.e.c il *Certificato di destinazione urbanistica* per le particelle in cui ricadono i beni pignorati.

04/12/2023 A causa di ritardi indipendenti dalla propria volontà, e in considerazione degli accertamenti da effettuare per dare risposta esauriente al quesito relativo alla regolarità urbanistica-edilizia dei beni da stimare, l'ausiliario ha depositato apposita richiesta con cui ha chiesto la ulteriore proroga di almeno 90 giorni del termine di deposito delle perizie di stima. Con provvedimento del 06/12/2023 il Giudice dell'esecuzione ha accolto la predetta richiesta e ha differito la già fissata udienza del 08/02/2024 alla data del 13/06/2024 alle ore 9:30.

20/12/2023 In riscontro alla citata richiesta, con nota prot. 38079 inserita in allegato, il Responsabile del Settore F.F. del Comune di Cinisi ha comunicato di non essere riusciti a individuare alcun immobile e nominativo menzionato nella comunicazione di riferimento.

08/04/2024 Con istanza assunta dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Palermo al prot. 114945 del 15/04/2024, l'esperto ha richiesto la visione della busta mod. 58 dell'immobile sito a Cinisi in via Nazionale censito in catasto fabbricato nel fg. 11, p.lla 891 e p.lla 1028 sub. 2.

09/04/2024 In riscontro ad apposita richiesta dell'ausiliario, il Notaio dott. Valerio Bonomo ha trasmesso copia dell'atto di compravendita

dell'immobile censito al Comune di Cinisi al fg. n. 18, p.lla 531.

- 15/04/2024 Con richiesta inoltrata con p.e.c alla *Soprintendenza ai Beni Culturali della Regione Siciliana*, chi scrive ha chiesto copia della nota di trascrizione dell'atto di vincolo legale gravante sull'immobile sito a Cinisi (PA) in Corso Umberto I n. 220, e censito in Catasto Fabbricati nel fg. 14, p.lla 45. La richiesta è stata esitata il giorno 30/04/2024 con trasmissione della copia del D.D.S. n. 2010 del 27/088/2012, allegato alla relativa perizia di stima.
- 15/04/2024 Il preposto Settore Urbanistica del Comune di Cinisi ha comunicato con mail all'esperto che, a seguito di ulteriori ricerche attivate anche dai colloqui telefonici intercorsi, avrebbe rinvenuto in archivio pratiche relative agli immobili d'interesse della procedura esecutiva. Pertanto il giorno 17/04/2024 chi scrive si è recato presso l'ufficio sopra indicato e, con riferimento alla nota n. 38079 del 20/12/2023 del Comune di Cinisi, ha preso visione della pratiche rinvenute. Tra queste solo una pratica riguardava due immobili pignorati e, in particolare, quelli indicati ai nn. 2) e 3) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato. L'esperto ha acquisito copia della predetta pratica, allegata alla relativa perizia di stima, ed ha esposto in breve gli esiti della presa visione nell'apposito verbale allegato a questa relazione.
- 23/04/2024 Con istanza assunta dal Comune di Cinisi col prot. 0012182/2024, l'esperto ha chiesto la ulteriore ricerca e la visione dei titoli edilizi eventualmente rilasciati per gli immobili indicati ai nn. 1 e 4 dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato.
- 30/04/2024 In riscontro a richiesta inoltrata dall'esperto con p.e.c. il 23/04/2024, il Responsabile della "Real Estate Service Palermo" di Federservizi del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane ha comunicato che la scrivente non detiene alcuna copia, presso i propri archivi, dei decreti di asservimento gravanti nel terreno sito agro del comune di Cinisi (PA), in contrada Bosco Tagliato.
- 07/05/2024 A causa di ritardi indipendenti dalla propria volontà, chi scrive ha depositato apposita istanza con cui ha chiesto la ulteriore proroga di almeno 60 giorni del termine di deposito delle perizie di stima. Inoltre, l'esperto ha comunicato al Giudice che la Soprintendente per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo, Dott.ssa Selima Giorgia Giuliano, con p.e.c del 30/04 u.s. ha richiesto, con nota prot. 0008549 allegata all'istanza e al fine di predisporre gli atti necessari per l'eventuale acquisizione al Demanio della Regione Sicilia, copia della perizia estimativa dell'immobile sito a Cinisi (PA) in Corso Umberto I n. 220, costituito dalle due unità indicate ai n.ri 2) e 3) dell'atto di pignoramento, su cui grava il "Vincolo etnoantropologico". Con provvedimento del 08/05/2024 il Giudice

dell'esecuzione ha accolto la predetta richiesta e ha differito la già fissata udienza del 13/06/2024 alla data del 14/11/2024 alle ore 9:45.

- 15/04/2024 L'esperto ha acquisito, presso l'Archivio notarile di Palermo, copie degli atti relativi ai beni indicati ai nn. 4), 5), 6) e 7) degli atti di pignoramento.
- 20/05/2024 Ad esito della citata istanza assunta al prot. 114945 del 15/04/2024, e a seguito di quanto comunicato il giorno 15/05/2024 con p.e.c. dalla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Palermo, l'esperto ha preso visione della busta del mod. 58 ed ha richiesto copia dei modd. nn. 1 e 5 dell'immobile al n. 4) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato.
- 02/07/2024 In questa data la Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Palermo, ha consegnato all'esperto copia dei richiesti modd. 1 e 5 dell'immobile al n. 4) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato.
- 06/08/2024 L'esperto si è recato presso il preposto ufficio comunale e relativamente agli immobili indicati nella richiesta del 15/04/2024, ha constatato che non vi è alcuna delle pratiche edilizie in elenco della stessa richiesta. Invece, dall'ufficio è stata ritrovata la pratica prot. n. 18337 del 29/09/2011, presentata per l'immobile in Corso Umberto I, d'interesse di altra richiesta già esitata. Gli esiti della presa visione sono stati esposti nell'apposito verbale.

Dunque, esaminati gli atti del procedimento, la documentazione ulteriore acquisita durante l'attività peritale ed espletati i necessari accertamenti, è stata redatta la presente relazione introduttiva, nonché le relazioni di stima di ciascun lotto indicato nel prossimo capitolo e i rispettivi fascicoli con gli allegati.

4 Lotti di vendita

Sulla base delle caratteristiche precipue dei beni prima elencati, si è proceduto con la formazione dei seguenti n. 6 lotti:

Lotto n. 1: Per le motivazioni esposte nelle conclusioni della relativa perizia, non è stato predisposto lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto n. 2: - piena proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di locale adibito ad attività commerciale sito in Cinisi, Via Don Luigi Sturzo n. 3, al piano terra; confina a nord-est con il subalterno n. 3 della stessa particella 45 e con la particella 44, a sud-ovest con la via Don Luigi Sturzo, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella n. 1255 e a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella n. 44. Vi si svolge attività

di libreria in collegamento con l'altro immobile che compone il lotto, a cui è unita di fatto, e consiste in due vani, un ripostiglio, un servizio igienico, e un disimpegno in cui si trova la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare. Ha superficie commerciale pari a circa 39,00 mq. È riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 14, p.lla 45, sub. 2.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e poi trasformato previa presentazione di appositi titoli edilizi.

piena proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di casa sita in Cinisi, C.so Umberto I n. 220, composta dal P.T., 1° e 2° piano; confina a nord-est con il Corso Umberto I, a sud-est con l'edificio che insiste sulla particella 1255, a sud-ovest con il subalterno 2 della stessa particella 45 (il piano terra) e con la via Don Luigi Sturzo (i piani soprastanti), a nord-ovest con il fabbricato che insiste sulla particella 44. È composta da: piano terra con un solo vano destinato a spazio d'esposizione, e con scala interna di collegamento delle tre elevazioni; piano primo con un disimpegno, un vano, un servizio igienico, un ripostiglio e due stanze; piano secondo con un vano e due terrazzi rispettivamente con affacci verso il corso e verso la via Don Luigi Sturzo. Ha superficie commerciale pari a circa 130,00 mq. È riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) **al foglio 14, p.lla 45 sub. 3.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e poi trasformato previa presentazione di appositi titoli edilizi.

PREZZO BASE euro 115.520,00.

Lotto n. 3: - intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di immobile sito in Cinisi (PA) in via Nazionale (S.S. 113), con ingresso dal civico n. 10 di piazza Stazione. È costituito da una abitazione con corte circostante e terrazza a servizio che costituisce copertura del fabbricato limitrofo sito a sud-ovest. Confina a nord-ovest con la particella 449 (piazza Stazione), a nord-est con la particella 662, a sud-est con la via Nazionale, a sud-ovest con la particella 1903. L'abitazione è composta da: ingresso; ripostiglio; quattro stanze che si succedono lungo l'intera lunghezza del fabbricato; un servizio igienico; una

cucina; terrazza soprastante di copertura a cui si sale dalla scala esterna situata nel fronte nord-est. Invece, la terrazza a servizio si trova a sud-ovest dell'edificio, ed è collegata all'area antistante l'edificio mediante una rampa di scale. Consiste in una superficie, piana pressappoco complanare al piano stradale di via Nazionale, che si estende fino al fronte laterale dell'edificio che insiste nella particella 1903. L'area è delimitata da muretti, verso la piazza e il fabbricato staggiato, e da una recinzione metallica verso la strada pubblica. Il bene ha superficie commerciale pari a circa 130,00 mq. È riportato in **Catasto Fabbricati di Cinisi (PA) al foglio 11, p.lla 891 e 1028 sub. 2, ctg. A/3**. Seppur realizzato in assenza di titolo abilitativo, i beni sono da ritenersi legittimi dal punto di vista edilizio e urbanistico, in quanto costruiti all'esterno del centro abitato, in data antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. **PREZZO BASE euro 33.972,00.**

Lotto n. 4: - intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Serra Porrazzi-Orsa, della estensione di are 26,00. Confina con la particella 64 a nord-ovest, con l'autostrada Palermo-Punta Raisi a nord-est, con le particelle n.ri 1074, 1295, 668, 66 e 100 a sud-est, con la particella 2572 a sud-ovest. È riportato in **Catasto Terreno di Cinisi al fg. 7, part.lla 65**, seminativo di 3, con R.D. di € 10,07. All'area si arriva percorrendo una strada interna alla zona con ingresso in via Sandro Pertini, al termine della quale si trova un cancello elettrificato situato sul confine del terreno, e da cui si accede anche al contigua particella n. 64;

- intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Orsa-Pozzillo, della estensione di are 10,06. È riportato in **Catasto Terreno di Cinisi al fg. 7, part.lla 2527**, seminativo di 3, con R.D. di € 3,90. Confina con fondi altrui indicati in catasto terreno con le particelle 2528, 63 e 148, rispettivamente ubicate a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest; mentre a nord-est confina con l'autostrada Punta Raisi-Palermo. In quest'ultimo confine si trova una recinzione costituita da rete e montanti metallici, invece in quello a sud-ovest vi è un muretto a secco in pietra. Sugli altri confini non vi è alcun elemento di delimitazione.

Nel vigente Piano Regolatore Generale gli appezzamenti di terreno ricadono in zona "E₁" (Parti del territorio destinati ad usi agricoli), e in zona sottoposta ai seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), fascia di rispetto 300 mt dalla battigia (aree tutelate per legge decreto

legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 142). **PREZZO BASE euro € 3.161,00.**

Lotto n. 5: - intera proprietà di terreno ubicato in Cinisi alla via Faro Pizzoli; confina a nord-ovest con la particella 692, a nord-est con via Don Luigi Sturzo, a sud-est con la particella 1342, a sud-ovest con via Faro Pizzoli. È riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Cinisi (PA) al foglio 14, p.lla 711**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, in quanto vi insiste un fabbricato con una elevazione fuori terra e due vani destinati a magazzino, con accessi separati dalle predette strade pubbliche. L'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria cd. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/20021 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2106 e ss.mm.ii.. Non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 8.324,00.**

Lotto n. 6: - intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Bosco Tagliato, della superficie catastale di 2528 mq. Confina con la strada statale SS113 a nord-est, con particelle ubicate in foglio di mappa catastale del Comune di Carini a sud-est, con le particelle 397, 396, 405, 395 e 763 a sud-ovest, e con la particella 389 a nord-ovest. È riportato in **Catasto Terreno di Cinisi al fg. 18, part.lla 531**, superficie 2.528 mq, qualità uliveto di classe 2, con R.D. di € 11,75. Nel vigente Piano Regolatore Generale l'appezzamento di terreno ricade in zona "E₂" (Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela). Inoltre, il terreno ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea); sismico (Legge n. 64/1974); limite fasce di rispetto delle vie di Comunicazione (SS.113 – Ferrovie dello Stato); area ricadente all'interno del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per gli aspetti geomorfologici del Comune di Cinisi (PA) ricadente nell'Area territoriale tra il Bacino idrografico del F. Oreto e Punta Raisi (040), nell'Area territoriale tra Punta Raisi e il Bacino Idrografico del F. Nocella (041) e nel Bacino Idrografico del F. Nocella (042) "P4" di cui al Decreto del Segretario Generale della Regione Siciliana nr. 64/2022 del 25/03/2022 e successivo Decreto del Segretario Generale della Regione Siciliana nr. 384 del 01/06/2023. **PREZZO BASE euro € 3.817,00.**

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente relazione introduttiva e il relativo fascicolo con gli allegati, e n. 6 perizie di stima in fascicoli separati, una per ciascun lotto, e i rispettivi allegati. Inoltre, per ciascun lotto è stata predisposta una "relazione per pubblicità" epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili relativi a condizioni sanitarie o sociali del debitore o degli occupanti.

Con osservanza,

Palermo, 11/10/2024

L'esperto stimatore

Arch. Carmelo Cipriano

Albo degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori
della provincia di Palermo
n. 4068