

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)

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

LOTTO 6

“[...] terreno in Cinisi, c/da Bosco Tagliato, della superficie di are 25,28, censito al C.T. di Cinisi al fg. 18, part.lla 531, uliveto di 2[^], con R.D. di € 11,75”.

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

	Premessa	p. 2
1	Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	p. 2
1.1	Identificazione dei diritti reali	
1.2	Oggetto del pignoramento	
1.3	Lotto per la vendita	
2.	Individuazione e descrizione materiale dell'immobile del lotto unico	p. 4
2.1	Individuazione e descrizione del lotto	
2.2	Calcolo della superficie commerciale	
2.3	Attestato di prestazione energetica	
3.	Identificazione catastale del bene pignorato	p. 6
3.1	Ricostruzione della storia catastale	
3.2	Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3	Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
4.	Schema sintetico-descrittivo del lotto	p. 7
5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	p. 7
6.	Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	p. 8
6.1	Certificato di destinazione urbanistica	
7.	Stato di possesso attuale dell'immobile	p. 9
8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	p. 9
8.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
9.	Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale	p. 10
10.	Pesi od oneri di altro tipo	p. 10
11.	Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	p. 10
12.	Valutazione del bene	p. 10
12.1	Criterio di stima	
12.2	Valore unitario medio e fonti delle informazioni	
12.3	Costi da detrarre dalla stima	
12.4	Probabile valore di mercato	
13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	p. 12

FASCICOLI CON GLI ALLEGATI

1. **Atto notarile e nota di trascrizione – Ispezione ipotecaria**
2. **Documentazione catastale**
 - Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
 - Stralcio del foglio di mappa catastale
 - Visure attuale e storica del Catasto Terreni
3. **Documentazione fotografica**
4. **Aerofoto con ubicazione del terreno**
5. **Quotazioni terreni**

Ad esito della seguente sovrapposizione - inserita anche nell'allegato n. 2 - tra l'ortofoto e la cartografia catastale effettuata mediante il visualizzatore www.sitr.regione.sicilia.it, si conferma l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento.



AEROFOTO: fonte Google Earth (data ripresa: 2022)

1.3 *Lotto per la vendita*

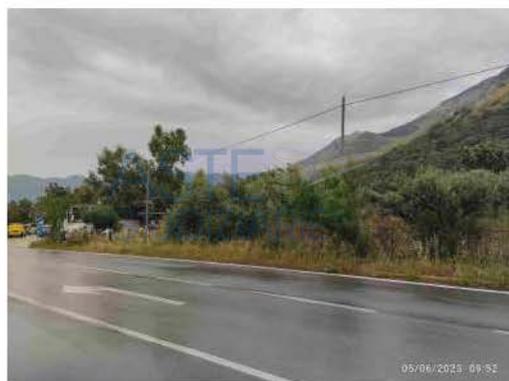
Sulla base delle caratteristiche precipue del bene pignorato sopra indicato, per la vendita si è proceduto con la formazione del “**Lotto 6**” costituito da: - intera proprietà di terreno descritto al n. 8) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui è stata colpita l'altra metà del diritto di proprietà del cespite, in quanto acquistato dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. È sito in Cinisi (PA), in contrada Bosco Tagliato ed è censito al C.T. di Cinisi al fg. 18, part.lla 531, uliveto di 2, con R.D. di € 11,75. Ha superficie catastale di are 25,28 e 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.

2 **Individuazione e descrizione materiale dei beni**

2.1 *Individuazione e descrizione del lotto*

Il terreno in esame si trova in contrada Bosco Tagliato del Comune di Cinisi, in una zona extraurbana confinante col territorio di Carini e in prossimità dello svincolo dell'autostrada Palermo-Mazzara del Vallo. Dall'aerofoto inserita in allegato n. 4, si evince che la zona ha in prevalenza carattere agricolo e tessuto edilizio composto da sparsi edifici isolati. In dettaglio, il bene consiste in un appezzamento di terreno recintato e, rispetto a quanto rappresentato nello stralcio del foglio di mappa catastale in allegato n. 2, 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. Il lotto occupa una superficie catastale pari a 2.528 mq ed ha qualità catastale uliveto. Ha forma pressoché regolare, con dimensioni massime pari a 72,00 mt, lungo la strada, e 35,00 mt trasversalmente, ed è delimitato, in prevalenza, con rete e paletti metallici (v. **All. 3**: Doc. fotografica). L'ingresso all'area avviene attraverso un cancello metallico sito sulla strada statale 113 da cui ha inizio, come dichiarato dai proprietari nel verbale del Custode giudiziario in atti redatto alla data di immissione in possesso, una servitù di passaggio per i terreni confinanti di proprietà di terzi.





Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cinisi (v. Certificato di destinazione urbanistica allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44), l'appezzamento di terreno in esame ricade in zona territoriale omogenea "E₂", ovvero in "Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela" di cui all'allegato "b" del certificato. Inoltre, l'area è gravata dalle seguenti servitù:

- servitù di scarico acque istituita con *Decreto di asservimento* trascritto in data 19/12/1994 ai numeri 33968/46018 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato (da titolo del 13/10/1994, inserito in allegato n. 1, si evince che il predetto ente è stato autorizzato ad occupare la superficie pari a mq 180 del lotto, permanentemente e definitivamente per pubblica utilità ai fini della realizzazione dei lavori di completamento della progettazione

esecutiva della linea Palermo-Alcamo);

- servitù di passaggio condotte irrigue, istituita con *Decreto di asservimento* trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 25/26 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato (dal titolo del 13/10/1994, inserito in allegato n. 1 si evince che il predetto ente è stato autorizzato ad occupare, permanentemente e definitivamente, la superficie del lotto pari a mq 50 per servitù a favore delle particelle elencate nell'atto, e per pubblica utilità ai fini della realizzazione dei lavori di completamento della progettazione esecutiva della linea Palermo-Alcamo);
- servitù coattiva derivante da decreto di asservimento trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 30/31 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, relativamente alla superficie pari a 50 mq come desunto dalla nota di trascrizione in allegato n. 1.

Pertanto, la specifica destinazione urbanistica dell'area e la sussistenza dei predetti vincoli e servitù non consentono un impiego del lotto diverso da quello agricolo.

3 Identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Terreni come segue (v. **All. 2**: visura storica C.T.):

Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
18	531	-	-	Uliveto	2	2.528 m ²	Euro 11,75 Lire 22.752	Euro 9,79 Lire 18.960
Intestati catastali			Diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni					

3.1 Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della citata visura del Catasto Fabbricati, è la seguente:

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/1987								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
18	531	-	-	Uliveto	2	2.528 m ²	Euro 11,75 Lire 22.752	Euro 9,79 Lire 18.960
Dati derivanti da:			Frazionamento del 05/08/1987 in atti dal 13/01/1995 (n. 15.903/1987)					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
18	531	-	-	Uliveto	2	2.528 m ²	Lire 23.022	Lire 19.185
Dati derivanti da:			Impianto meccanografico del 08/03/1988					

3.2 *Rispondenza formale dei dati catastali*

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti sia a quelli indicati nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021 e nella nota di trascrizione del 21/02/2022 n. 8113 reg. gen., n. 6367 reg. part, sia a quelli riportati nell'atto di pignoramento in estensione notificato il 21/12/2022 e nella relativa nota di trascrizione del 09/01/2023 n. 979 reg. gen., n. 804 reg. part. Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

3.3 *Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nello stralcio di mappa catastale*

I dati d'identificazione catastale del compendio immobiliare sopra trascritti riguardano il terreno rappresentato nello stralcio di mappa inserito in allegato n. 2 di questa perizia.

4 **Schema sintetico-descrittivo del lotto**

LOTTO 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.**

5 **Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Il bene in esame è stato pignorato con atto trascritto il 21/02/2022 ai nn. 8113 reg. gen. 6367 reg. part. a favore di _____, nato a _____ il _____ cod. fisc. _____, contro _____, nato a _____ il _____ cod. fisc. _____, per la quota di

1/2 del diritto di proprietà, e con ulteriore atto in estensione a quello sopra indicato, trascritto il 09/01/2023 ai nn. 979 reg. gen. 804 reg. part. a favore dello stesso creditore procedente, con cui è stata pignorata l'altra metà del diritto di proprietà del cespite. Ciò in quanto il bene è stato acquistato dall'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, signora [REDACTED], nata a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED].

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, intervenuti fra la suddetta trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, attraverso le *Certificazioni notarili* depositate in atti del procedimento e la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- il terreno descritto al n. 8) degli atti di pignoramento è pervenuto all'esecutato e alla propria coniuge non debitrice, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con *atto di compravendita del 02/10/2013 ai rogiti del Notaio Valerio Bonomo di Carini rep. n. 1651* trascritto il 07/10/2013 ai n.ri 44816/33787, da potere del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED];
- al signor [REDACTED] lo stesso bene è pervenuto per acquisto fattone con *atto di compravendita del 29/05/1955 ai rogiti del notaio Salvatore Orlando di Cinisi*, registrato a Carini il 18/06/1955 al n. 1910 e trascritto il 20/06/1955 ai n.ri 15424/13598.

6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che l'appezzamento di terreno segnato al N.C.T. al foglio n. 18, particella 531 ricade in zona E₂ (Aree agricole sottoposte a vincolo di tutela di cui all'allegato "b" del certificato) del P.R.G. approvato. In particolare, l'attività in tali aree è normata dall'art. 27 delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico, in cui è precisato che: "Il Prg tutela la vegetazione del territorio agricolo. In particolare vuole conservare gli elementi naturali (filari di alberi lungo i confini delle strade e dei campi, gruppi di alberi isolati, boschetti) e vieta il taglio in particolare in aree interessate dalla coltivazione di ulivi di antico impianto. Nel caso di morte di qualche elemento è necessaria la sostituzione dello stesso. Inoltre, deve essere assicurata una manutenzione continua e nei casi di degrado botanico o di malattia bisogna ricorrere ad interventi specializzati di conservazione. In queste aree vigono i parametri edificatori delle zone agricole di cui all'art. 26, con la prescrizione che, nel caso di edificazione o progetto di trasformazione del fondo agricolo, deve essere aggiunta alla documentazione prevista un rilievo degli alberi di ulivo esistenti su apposita cartografia in scala

1:500 e una relazione agronomica per valutare l'impatto delle attività previste sull'assetto del fondo interessato".

Per la stessa zona, nel certificato di destinazione urbanistica sono indicati i 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.

7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Il terreno è nel possesso dell'esecutato e della propria coniuge, mantenuto in considerazione di precisato nel verbale di sopralluogo e immissione in possesso redatto il giorno 05/06/2023 dal delegato del Custode giudiziario, e di quanto autorizzato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 28/09/2023. In dettaglio, con quest'ultimo provvedimento il G.Es ha autorizzato il debitore esecutato a mantenere il possesso della chiave del lucchetto del cancello di accesso al terreno, per consentire l'esercizio della servitù di passaggio per i terreni confinanti di proprietà di terzi al fine di effettuare la potatura.

8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sulla scorta di quanto riportato nelle certificazioni Notarili in atti del procedimento prodotte il 15/03/2022 e il 17/01/2023 dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, e nell'ispezione ipotecaria inserita nel fascicolo con gli allegati 1, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. Invece, per lo stesso bene sussistono le seguenti trascrizioni:

- **Decreto di asservimento** trascritto in data 19/12/1994 ai numeri 33968/46018 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato;
- **Decreto di asservimento** trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 25/26 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato;
- **Servitù coattiva** derivante da decreto di asservimento trascritto in data 02/01/1995 ai numeri 30/31 a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato.

Le copie dei decreti in elenco e dei relativi titoli sono stati inseriti in allegato n. 1, ad eccezione del titolo relativo all'ultima servitù in elenco, irreperibile agli atti del catasto e a quelli delle Ferrovie dello Stato (v. **All. 1** e nota delle FF.SS. Allegato alla relazione introduttiva a p. 94).

8.2 *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Sulla base della stessa documentazione indicata nel paragrafo precedente, è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa e di altre formalità.

9 **Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10 **Pesi od oneri di altro tipo**

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale ha comunicato, con nota prot. 79733 del 07/09/2023 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

11 **Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il terreno non è gestito da alcuna amministrazione condominiale.

12 **Valutazione del bene**

12.1 *Criterio di stima*

In considerazione delle specifiche caratteristiche del bene in esame, per sua stima l'esperto ha impiegato il metodo diretto di stima analogico-comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti riferiti, quanto più possibile, ad aree simili a quello oggetto della valutazione e ubicati nella stessa zona agraria. Più nel dettaglio, il valore dei terreni è stato così determinato

$$V_s = V_a \times S$$

dove

V_a è il valore agricolo di mercato del fondo in funzione della sua qualità colturale;

S è la superficie del terreno in ettari.

12.2 *Valore unitario medio e fonti delle informazioni*

Attualmente, il mercato non offre molti punti validi di riferimento; pertanto, la ricerca del valore agricolo di mercato è stata effettuata con riguardo ai valori unitari, riferiti alla specifica qualità colturale del terreno, della Banca Dati dei Valori Fondiari (in breve BDVF) pubblicato sul proprio portale web “www.crea.gov.it” dal Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia (CREA); ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di

diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste. In dettaglio, la BDVF del citato centro di ricerca "CREA" contiene, come precisato nel portale, esclusivamente valori medi che sono stimati a livello delle attuali 794 regioni agrarie e di 11 tipologie colturali e aggiornati annualmente nel corso dell'Indagine. Inoltre, per fornire ulteriori informazioni sulla variabilità del mercato fondiario, oltre al valore fondiario medio per zona altimetrica provinciale e categoria colturale viene fornita anche l'informazione sul valore medio più basso (minimo) e su quello più alto (massimo) riscontrato tra le regioni agrarie e le tipologie colturali che appartengono ad una data zona altimetrica provinciale. Quindi i valori fondiari medi "minimo" e "massimo", rappresentano rispettivamente il valore medio più basso e quello più elevato rilevati considerando tutte le tipologie colturali che costituiscono la tipologia colturale aggregata e tutte le regioni agrarie che costituiscono la zona altimetrica provinciale. I più recenti valori unitari pubblicati dalla citata banca dati per la provincia di Palermo (anno 2023), riferiti alla tipologia colturale corrispondente alla qualità catastale del fondo e alla zona altimetrica della Regione agraria in cui ricade (Colline litoranee di Carini, Comune di Cinisi), sono i seguenti (v. **All. 5**):

Tipologia colturale	Zona altimetrica	Media	Minimo	Massimo
Seminativi	Collina litoranea	€/ha 15.894,00	€/ha 10.458,00	€/ha 16.715,00

Per la stima si ritiene congruo applicare il valore medio unitario indicato in tabella, in ragione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno (vicinanza alla viabilità principale e ferroviaria, alla sua destinazione urbanistica, vincoli e servitù, ecc.).

Probabile valore di mercato

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato del terreno ammonta a € 4.018,00 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario di mercato (V_u): €/ha 15.894,00

Superficie (S): ha 0,2528

Probabile valore di mercato

($V_s = V_u \times S$) = €/ha 15.894,00 x ha 0,2528 =

€ 4.018,00

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo base d'asta pari, in cifra tonda, a **€ 3.817,00** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 4.018,00 - € 200,90 = € 3.817,10

In c.t. **€ 3.817,00**

13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.



Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente perizia di stima unitamente a n. 5 fascicoli con gli allegati.

Palermo, 11/10/2024