

---

# TRIBUNALE DI PALERMO

---

SEZIONE SESTA CIVILE E.I.

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Ing. Salvatore Vivirito, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.)  
iscritta al N. 861/2017 R.G.Es.

promossa da (creditore precedente)

**OMISSIS**

contro (debitore esecutato)

**OMISSIS**

## SCHEDA SINOTTICA

LOTTO UNICO

- Custode giudiziario: **Notaio Tommaso Porcelli**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
  - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 06/06/2019
  - Giuramento C.T.U.: 07/06/2019
  - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 18/10/2019
  - Termine deposito/trasmisione Consulenza Tecnica d'Ufficio: 18/02/2020

**Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 20/05/2020 ore 09:00**

---

**STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO**

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it



**\*LOTTO UNICO: Fondo rustico ricadente nel territorio del Comune di San Cipirello, (C.da Scarpa) e nel territorio del Comune di Monreale (C.da Zabia) con ivi insistente un opificio industriale costituito da un capannone (composto da due strutture intelaiate in cemento armato unite longitudinalmente), da un mattatoio e da un fabbricato destinato ad alloggio custode ed uffici, tutti ricadenti sui due lotti aventi i seguenti identificativi:**

- 1) Lotto ricadente nel Comune di Monreale, Fg. 116, Part.IIa 568, costituito originariamente dalla particella 500 (sulla quale è stato edificato l'immobile);
- 2) Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fg. 11, Part.IIa 526, costituito originariamente dalle particelle 108, 240, 241 e 242.

\* Per la sua estensione, natura e consistenza il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati) costituisce un unico lotto (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

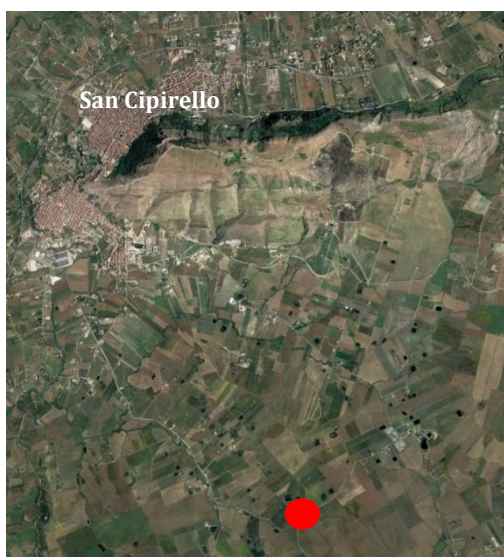
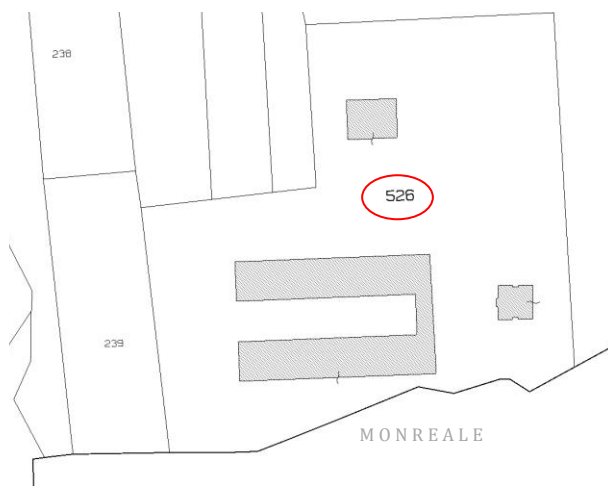
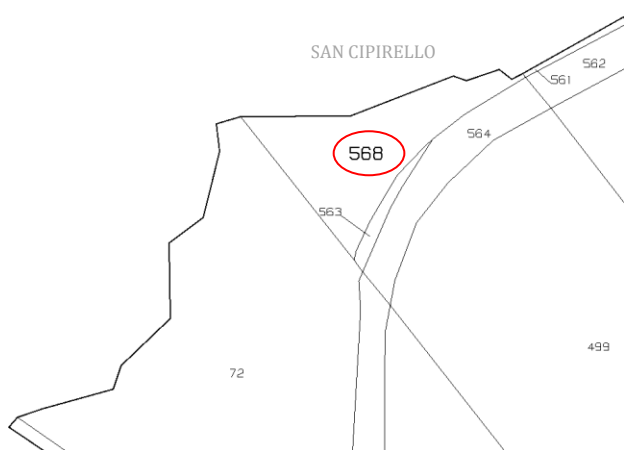


Foto Google Earth - Coordinate geografiche del sito: Lat 37.934395° Long. 13.203779°



Stralcio Catastale - Fg. 11 - Part.IIa 526 (San Cipirello)



Stralcio Catastale - Fg. 116 - Part.IIa 568 (Monreale)

**NOTE: Il fondo rustico (con fabbricati) trovasi ubicato in massima parte nel territorio del Comune di San Cipirello (Fg. 11 - Part.IIa 526) ed in parte nel territorio del Comune di Monreale (Fg. 116 - Part.IIa 568).**

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

Il compendio pignorato de quo (fondo rustico con capannone e fabbricati) trovasi ubicato, come detto, in massima parte nel territorio del Comune di San Cipirello, in C.da Scarpa (Fig. 11 - Part.IIa 526), ed in parte nel territorio del Comune di Monreale, in C.da Zabia (Fig. 116 - Part.IIa 568). Posto a circa 4 km dal centro abitato del limitrofo Comune di San Cipirello, vi si accede direttamente da una stradella che si diparte dalla limitrofa Strada Provinciale S.P. N. 4. Il compendio pignorato de quo confina perimetralmente con la detta stradella (a Sud) e con altri fondi individuati dalle part.IIe: 238-239-103-104-105-107-109 (del Fig. 11 - San Cipirello) e 72-963-564-561 (del Fig. 116 - Monreale).

Estensione e Consistenza

Piano	Destinazione <sup>(2)</sup>	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale <sup>(1)</sup>	Altezza h
P.T.	A) Fabbricato Part.IIa 526/1	95,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,10 m
1°P.	A) Fabbricato Part.IIa 526/2	95,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,10 m
	Sup. scoperte (balconi)	11,00 mq	11,00 mq	0,25	3,00 mq	
P.T.	B) Capannone/Opificio Part.IIa 526/1	1.490,00 mq	1.580,00 mq	1,00	1.580,00 mq	3,90÷5,50 m
P.T.	C) Mattatoio Part.IIa 526/1	170,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,05÷5,60 m
<b>Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)</b>					<b>1.988,00 mq</b>	



Foto 1 (corpo B - capannone industriale/opificio)



Foto 2 (corpo A)



Foto 3 (corpo C - mattatoio)



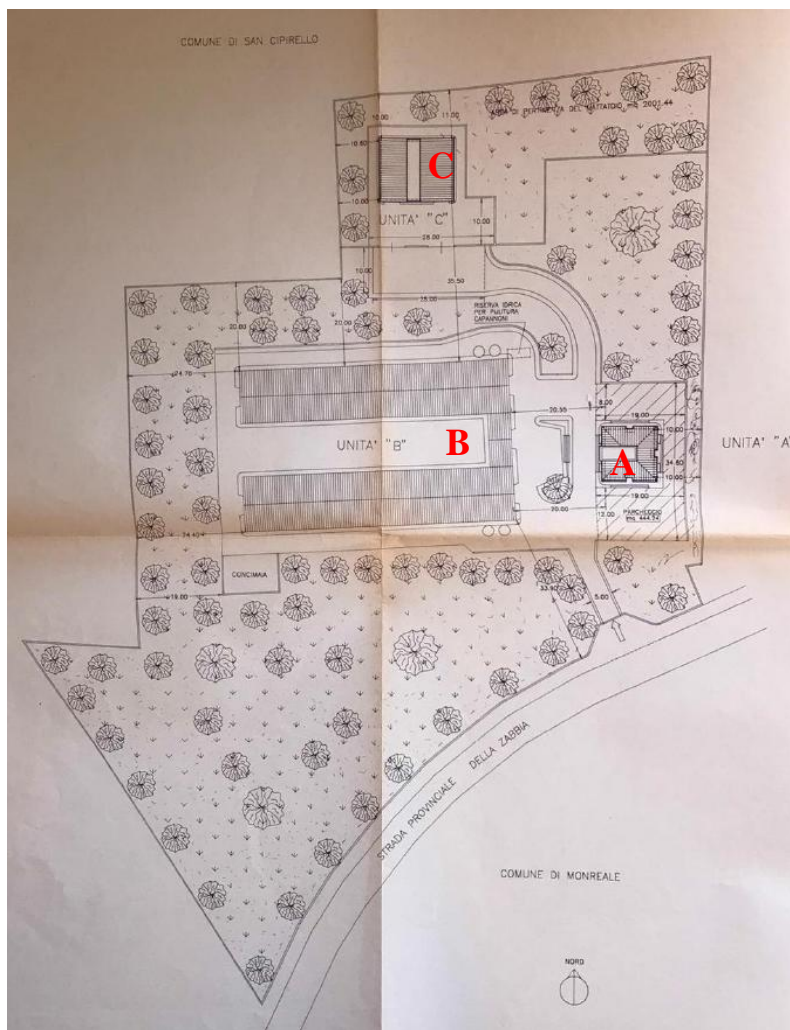
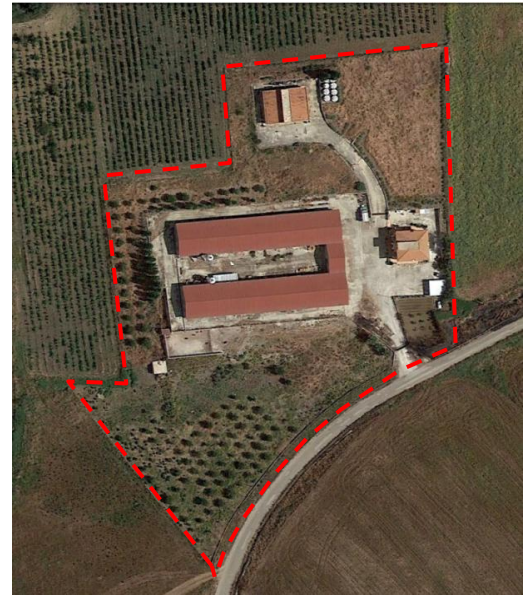
Foto 4 (corpo A)



Foto 5 (corpo A)



Il compendio pignorato de quo (fondo rustico con capannone e fabbricati) trovasi ubicato, come detto, in massima parte nel territorio del Comune di San Cipirello, in C.da Scarpa (Fig. 11 - Part.IIa 526), ed in parte nel territorio del Comune di Monreale, in C.da Zabia (Fig. 116 - Part.IIa 568). Trattasi di una zona esterna e periferica con andamento collinare, ricadente in zona "E" Verde Agricolo (cfr certificato di destinazione urbanistica allegato). Con accesso da un ampio cancello carrabile posto direttamente sulla strada (lato Sud trattasi, per quanto qui di interesse, di un fondo rustico destinato all'allevamento cunicolo (già denominato "OMISSIS di OMISSIS") con ivi insistenti un immobile a due elevazioni f.t. (piano terra e primo piano), originariamente destinato ad uffici ed alloggio custode (corpo A), un capannone industriale (opificio), destinato all'allevamento dei conigli (corpo B), un fabbricato (mattatoio) destinato alla lavorazione e trasformazione dei conigli (corpo C), oltre ad una concimaia, agli spazi esterni antistanti i corpi di fabbrica (destinati prevalentemente a parcheggi e viabilità interna) ed al terreno di pertinenza (cfr elaborati grafici e documentazione fotografica alla presente allegata ed appresso riportata).



Planimetria generale



Foto 6 (ingresso fondo rustico)



Foto 7 (foto d'insieme)



Foto 8 (corpo C)



Identificazione catastale del bene pignorato.

Il compendio immobiliare de quo (fondo rustico con fabbricati), è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Pa) e San Cipirello (Pa), in testa a:

- OMISSIS

**Foglio 116 - Particella: 568****Tab. Dati catastali**

CATASTO FABBRICATI: Comune di Monreale (Pa)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.IIa	Sub.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Luogo
	<b>116</b>	<b>568</b>		D/1				759,00	P.T.	C.da Scarpa

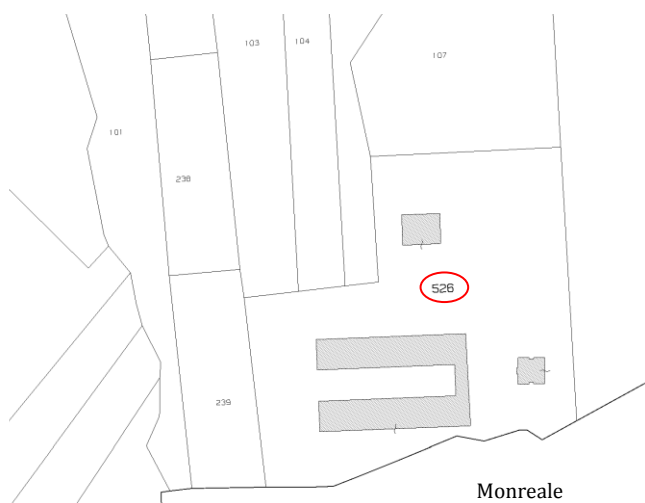
(\*) D/1 = opificio

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

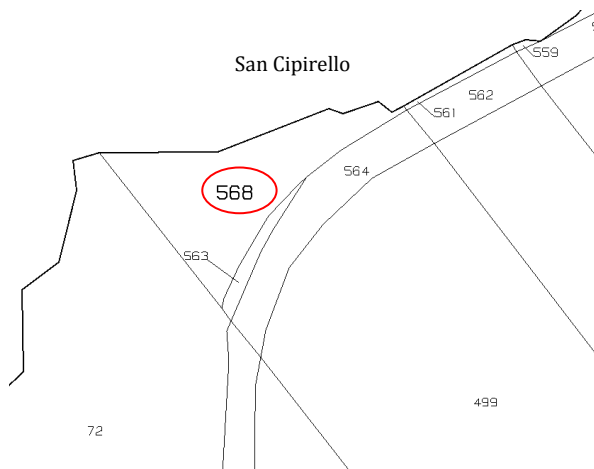
**Foglio 116 - Particella: 568****Tab. Dati catastali**

CATASTO FABBRICATI: Comune di San Cipirello (Pa)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.IIa	Sub.	Catg.*	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Luogo
	<b>11</b>	<b>526</b>	<b>1</b>	D/1				16.200,00	P.T.	C.da Scarpa
			<b>2</b>	A/4	5	4,5 vani	115 mq	198,71	1°P.	

(\*) D/1 = opificio A/4 = abitazioni di tipo popolare



Stralcio Catastale - Fg. 11 - Part.IIa 526 (San Cipirello)



Stralcio Catastale - Fg. 116 - Part.IIa 568 (Monreale)



- **Conformità catastale: SI**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali) relative agli immobili pignorati ricadenti nel fondo rustico de quo (fabbricati e capannone industriale) rilevando che la stessa **risulta congrua con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto)**, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (appresso riportati ed alla presente allegati).

Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione degli immobili: circa 15 anni**
- **C.E. N. 16/1998 del 24/09/1998 rilasciata dal Comune di San Cipirello al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato)**
- **Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: SI**
- **Sono state riscontrate irregolarità: NO**
- **L'immobile è munito di Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 13/2006 del 09/03/2006 - prot. n. 4153**
- **In seguito a quanto sopra riportato, sulla scorta degli accertamenti Epoca di realizzazione degli immobili: circa 15 anni**
- **C.E. N. 16/1998 del 24/09/1998 rilasciata dal Comune di San Cipirello al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato)**
- **Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo: SI**
- **Sono state riscontrate irregolarità: NO**
- **L'immobile è munito di Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 13/2006 del 09/03/2006 - prot. n. 4153**

**Sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente lo stato attuale dei luoghi corrisponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo sopra menzionato e pertanto il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati già adibito ad allevamento cunicolo), nel suo complesso, risulta regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico, fatta eccezione per il piccolo e modesto manufatto adiacente il corpo A (destinato a rip./locale tecnico) che non rientrando nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (DPR n. 380/2001, L.R. N. 16/2016 e ss.mm.ii.), dovrà essere oggetto di dismissione - rimessione in pristino, ed il costo del suddetto intervento sarà detratto dal valore dell'immobile (come appresso riportato).**



RIEPILOGO

**LOTTO UNICO: Fondo rustico ricadente nel territorio del Comune di San Cipirello, (C.da Scarpa) e nel territorio del Comune di Monreale (C.da Zabia) con ivi insistente un opificio industriale costituito da un capannone (composto da due strutture intelaiate in cemento armato unite longitudinalmente), da un mattatoio e da un fabbricato destinato ad alloggio custode ed uffici, tutti ricadenti sui due lotti aventi i seguenti identificativi:**

- 1) Lotto ricadente nel Comune di Monreale, Fg. 116, Part.lla 568, costituito originariamente dalla particella 500 (sulla quale è stato edificato l'immobile);
- 2) Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fg. 11, Part.lla 526, costituito originariamente dalle particelle 108, 240, 241 e 242.

**A. VALORE DI MERCATO (metodologia indiretta/analitica):** € 725.174,69

**B. VALORE DI MERCATO (metodologia diretta/sintetica):** € 616.000,00

**Valore medio del compendio immobiliare pignorato** € 670.587,35

**VALORE DI MERCATO (fondo rustico con fabbricati)** € 670.587,35

A detrarre:

Riduzione in c.t. del 15%<sup>1</sup> rispetto al valore di mercato - € 100.588,10

**Sommano** € 569.999,25

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (fondo rustico con fabbricati in c.t.)** € 570.000,00

*nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.*

RIEPILOGO QUOTE

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)** € 570.000,00

**Quota in testa a OMISSIS (in c.t.)** € 570.000,00

*I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).*

Termini Imerese, li 17/02/2020

**L'esperto stimatore / C.T.U.**

<sup>1</sup> Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

