

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

Via Taormina,6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel./Fax: 091 8885086 - Cell. 339 8373877

@: studiouvivirito@hotmail.it

P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

**Data: 14/05/2020****Ill.mo G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale**  
**Tribunale di Palermo****e p.c. Notaio Tommaso Porcelli n.q.**  
**Custode Giudiziario****c/o A.S.P.E.P. Notai Palermo****TRIBUNALE DI PALERMO****E.I. N. 861/2017 R.G. (riunita con E.I. N. 43/2019)****G.E.: Dott.ssa Valentina Imperiale****OGGETTO: UNICREDIT S.P.A. (E PER ESSA DOBANK S.P.A.) + ALTRI C/ [REDACTED]****Provvedimento del G.E. 13/05/2020**

Il sottoscritto **Ing. Salvatore Vivirito** (C.F. VVR SVT 75L20 L112C), iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, con Studio in Termini Imerese, in Via Taormina n. 6 (Cell. 339/8373877), n.q. di esperto stimatore/C.T.U. nell'E.I. sopra segnata, in collaborazione con l'A.S.P.E.P. Notai di Palermo di cui il Custode Giudiziario Notaio Tommaso Porcelli è associato (che in copia ci legge), facendo seguito a quanto richiesto dalla S.V. Ill.ma con il provvedimento del 13/05/2020 (ricevuto a mezzo PEC in data 14/05/2020), con la presente riferisce quanto appresso riportato.

Sulla scorta della consulenza tecnica d'ufficio (relazione di stima) depositata in data 18/02/2020 (qui integralmente richiamata), lo scrivente, preliminarmente, precisa che il compendio immobiliare pignorato indicato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 29/12/2017 ai nn. 51722/40169 a favore di Unicredit S.p.a. (creditore procedente) e contro [REDACTED] (odierno debitore esecutato) è il seguente:

**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).**

Il fondo rustico de quo è formato da due particelle di terreno limitrofe e confinanti, ricadenti in parte nel territorio del Comune di Monreale (part.IIa 568) ed in parte nel territorio del Comune di San Cipirello (part.IIa 526). Come si evince dall'atto di pignoramento immobiliare (in atti), dette particelle risultano rispettivamente indicate



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

Via Taormina,6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel./Fax: 091 8885086 - Cell. 339 8373877

@: studiouvivirito@hotmail.it

P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

come Lotto 1 e Lotto 2. Cionondimeno, analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con capannone e fabbricati), lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che **il suddetto bene, complessivamente, costituisce di fatto un lotto unico, già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.** Al riguardo, al fine di consentire l'esatta individuazione dell'intero compendio immobiliare pignorato (fondo rustico) e nello specifico individuare l'ubicazione dei singoli corpi che lo compongono (dallo scrivente indicati con le lettere A-B-C), si rimanda alle allegate foto satellitari (Google Earth) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale (insieme planimetrico) appresso riportati.

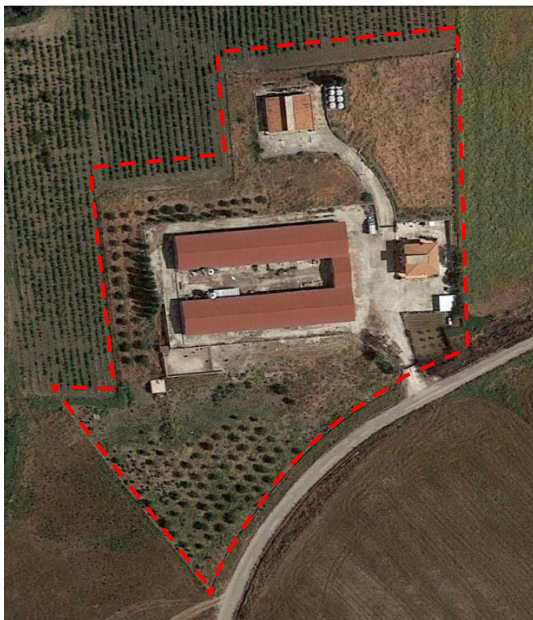
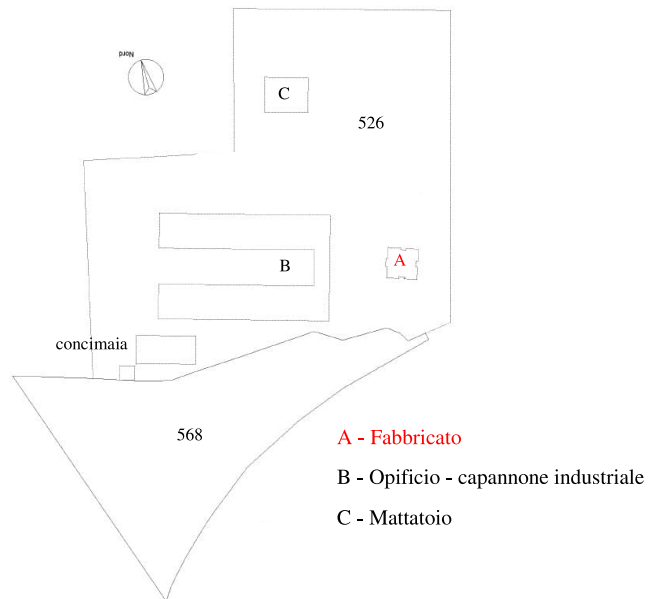


Foto Google



Insieme planimetrico

Come dettagliatamente riportato nella relazione di stima in atti, il fondo rustico pignorato de quo (destinato all'allevamento cunicolo, già denominato [REDACTED] non più in esercizio dal 2014), nel suo complesso risulta costituito da 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 allegata alla perizia di stima).

**Al riguardo lo scrivente evidenzia sin da subito che il Corpo A, come detto originariamente destinato ad uffici/sala riunioni (a piano terra) ed alloggio custode (a primo piano), a servizio dell'attività lavorativa svolta (allevamento cunicolo, come detto non più in esercizio dal 2014), allo stato attuale risulta destinato a fabbricato residenziale di civile abitazione, con due unità immobiliari indipendenti (appartamenti), uno a piano terra (sub. 1) ed uno a primo piano (sub. 2), in uso e possesso de [REDACTED] (odierno debitore esecutato) che vi abita/risiede (come dallo stesso dichiarato in occasione del sopralluogo espletato e di cui al certificato di residenza storico in atti ed alla presente allegato).**



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

Via Taormina,6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel./Fax: 091 8885086 - Cell. 339 8373877

@: studiouvivirito@hotmail.it

P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

**Alla luce di quanto sopra sinteticamente esposto, richiamando integralmente la perizia di stima in atti, analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, a parere dello scrivente il suddetto compendio (fondo rustico con fabbricati), come detto, costituisce un unico lotto già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile. Nello specifico, per quanto qui di interesse, in risposta a quanto espressamente richiesto con il provvedimento del 13/05/2020, si evidenzia ulteriormente che - allo stato attuale - i corpi B (opificio/capannone industriale) e C (mattatoio) facenti parte del compendio immobiliare pignorato de quo, seppur non destinati ad abitazione principale del debitore, a parere dello scrivente non possono essere autonomamente venduti in quanto facenti parte di un più ampio fondo rustico come detto già destinato all'allevamento "Cunicolo" (non più in esercizio dal 2014).**

N.B.: In seguito a quanto sopra riportato lo scrivente non può non precisare ulteriormente che il compendio pignorato de quo manifesta, nel suo complesso, una consistenza prevalentemente industriale. Come si evince chiaramente dalla visione dell'insieme planimetrico sopra riportato, l'ubicazione dei vari corpi e la distribuzione degli spazi esterni risulta strettamente correlata all'originaria destinazione d'uso (allevamento cunicolo) ed a parere dello scrivente, ogni immobile ivi insistente (A-B-C), singolarmente, risulterebbe privo di una autonoma appetibilità immobiliare. Cionondimeno, a fronte di una oggettiva individuazione del compendio immobiliare (allo stato attuale) come lotto unico, a parere dello scrivente risulta doveroso precisare ulteriormente che il compendio immobiliare pignorato de quo potrebbe essere diviso, previa una precisa e mirata richiesta da parte di un eventuale aggiudicatario (ad esempio finalizzata a scorporare la porzione di terreno con ivi ubicato il capannone industriale dalla restante porzione con il fabbricato di civile abitazione), intervento questo che comporterebbe tutta una serie di adempimenti (ad esempio frazionamento e riorganizzazione degli spazi esterni) da quantificare accuratamente in funzione delle effettive esigenze (come espressamente riportato nelle precisazioni a pag. 35 della relazione di stima in atti, qui integralmente richiamata).

Assolto il proprio mandato, in risposta a quanto espressamente richiesto dalla S.V. III.ma con il provvedimento del 13/05/2020, il sottoscritto esperto stimatore/C.T.U. deposita la presente relazione mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- Certificato residenza debitore (già allegato alla perizia di stima in atti).

Con Osservanza.

**Il C.T.U.**  
Esperto per la stima dei beni  
Ing. Salvatore Vivirito



N.B.: La presente richiesta è stata redatta in ottemperanza a quanto disposto dall'III.mo G.E. precisando che tutti i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale vengono resi (ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.).

