

---

# 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**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

- 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



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	1
<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>1. Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.</b> .....	2
Precisazioni del C.T.U. ....	2
<b>2. Inizio operazioni (sopralluogo)</b> .....	2
Precisazioni del C.T.U. ....	3
<b>DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO</b> .....	4
<b>*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:</b> .....	4
<b>1) Lotto ricadente nel Comune di Monreale, Fg. 116, Part.IIIa 568, costituito originariamente dalla particella 500 (sulla quale è stato edificato l'immobile);</b> .....	4
<b>2) Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fg. 11, Part.IIIa 526, costituito originariamente dalle particelle 108, 240, 241 e 242.</b> .....	4
<b>QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</b> .....	4
Suddivisione in lotti .....	5
<b>QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</b> .....	6
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) .....	6
Estensione e Consistenza.....	8
Precisazioni del C.T.U. ....	16
<b>QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....	18
<b>QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</b> .....	18
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento .....	19
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale .....	19
<b>QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</b> .....	20
Prospetto sintetico.....	20
<b>QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</b> .....	21
<b>QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</b> .....	22
Precisazioni del C.T.U. ....	23
<b>QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</b> .....	24
<b>QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</b> .....	24
Elenco formalità pregiudizievoli .....	24
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	25



<b>QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</b> .....	25
<b>QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</b> .....	25
<b>QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</b> .....	25
<b>QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.</b> .....	26
Estimo: criteri e metodi di stima .....	26
Calcolo superficie commerciale .....	27
A. Stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione .....	28
B. Metodo sintetico-comparativo.....	32
Valutazione .....	32
RIEPILOGO .....	34
RIEPILOGO QUOTE .....	34
<b>QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</b> .....	35
Precisazioni del C.T.U. ....	35
<b>ALLEGATI C.T.U.</b> .....	1
1. Avvisi - comunicazione inizio operazioni (Racc. A/R e PEC);	
2. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso del Custode Giudiziario;	
3. Copia atto di compravendita del 06/02/1998 in Notar Vincenzo Fulvio Cascino (con allegato C.D.U. del 28/05/1997);	
4. Copia atto di compravendita del 16/09/1998 in Notar Enrica Lupo (con allegato C.D.U. del 04/09/1998);	
5. Istanza - Richiesta accesso atti del 11/11/2019;	
5.1 - Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 13 del 09/03/2006;	
5.2 - Concessione Edilizia C.E. N. 16 del 24/09/1998;	
5.3 - Copia stralci di progetto (piante, prospetti e sezione);	
6. Istanza - Richiesta certificati anagrafici del 12/11/2019:	
6.1 - Certificato residenza debitore;	
6.2 - Certificato anagrafico matrimonio debitore;	
6.3 - Certificato stato civile debitore;	
7. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) del 11/11/2019 (in bollo):	
7.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/01/2020 (in bollo);	
7.2 - copia versamento/bonifico € 77,46 (diritti di segreteria per rilascio C.D.U.);	
8. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visura e planimetria del bene pignorato);	
9. Foto Google Earth con stralci cartografici;	
10. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;	
11. Elaborati grafici redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.)	
12. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);	
13. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).	



## INCARICO

Con provvedimento del 06/06/2019, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: [studiovivirito@hotmail.it](mailto:studiovivirito@hotmail.it), PEC.: [salvatore.vivirito@ordineingpa.it](mailto:salvatore.vivirito@ordineingpa.it), Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 861/2017 R.G.Es. ed in data 07/06/2019 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

### QUESITI (di cui alla Sez. A “contenuto dell'incarico dell'esperto” allegata al decreto di nomina)

- Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti).
- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 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 dell'immobile 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.

(cfr provvedimento di nomina)

## PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 06/06/2019), precisa che il presente elaborato si compone di una parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.). Al riguardo lo scrivente non può non evidenziare ulteriormente che, con Ordinanza del 03/10/2019 (qui integralmente richiamata) l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo (Dott.ssa Valentina Imperiale), esaminati gli atti del procedimento esecutivo iscritto al N. 43/2019 R.G.Es., nonché quelli del presente procedimento esecutivo N. 861/2017 R.G.Es., rilevato che gli immobili staggiti nella procedura N. 43/2019 R.G.Es. sono già stati pignorati nella procedura esecutiva di cui al N. 861/2017 R.G.Es., ha disposto la riunione del procedimento N. 43/2019 R.G.Es. al presente procedimento recante il N. 861/2017 R.G.Es. (cfr Ordinanza del 03/10/2019 in atti).

In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.



## **1. Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

### **DOCUMENTAZIONE COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la documentazione presentata dal creditore procedente **risulta completa** (come espressamente riportato nel modulo per il controllo della documentazione, redatto unitamente al custode giudiziario, depositato telematicamente in data 08/11/2019). Dall'esame della documentazione depositata si evidenzia altresì che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che riporta in modo corretto i dati catastali dell'immobile pignorato ed analizza dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori esegutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente il pignoramento (cfr certificazione notarile in atti). Infine, in ottemperanza a quanto disposto, lo scrivente ha acquisito gli elaborati catastali ed i certificati anagrafici dell'esecutato (certificato di residenza, certificato anagrafico di matrimonio e certificato di stato civile) e gli stessi saranno depositati telematicamente unitamente a tutti gli allegati del presente elaborato peritale.

### **Precisazioni del C.T.U.**

Si precisa che, analogamente a quanto espletato per la procedura portante (E.I. N. 861/2017 R.G.Es.) anche per la procedura riunita (E.I. N. 43/2019 R.G.Es.), in ottemperanza a quanto disposto, è stato redatto il relativo modello per il controllo della documentazione (ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.), riscontrando che la documentazione depositata in atti **non risulta completa** in quanto non si riscontrano né gli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori ipotecari né altresì all'Unicredit S.p.a. nella qualità di creditore procedente nei confronti del debitore esegutato (Sig. OMISSIS) per la procedura esecutiva n. 861/2017 R.G.Es. (procedura portante). Infine, per completezza espositiva, lo scrivente evidenzia ulteriormente che con comparsa del 13/12/2019 la OMISSIS (rappresentata dalla OMISSIS S.r.l.) si è costituita nella procedura esecutiva N. 861/2017 R.G.Es. in sostituzione della Unicredit S.p.a. (giusta comparsa depositata in data 13/12/2019).

## **2. Inizio operazioni (sopralluogo)**

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (Racc. A/R e PEC), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore, concordemente al Custode giudiziario nominato (Notaio Tommaso Porcelli), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **18/10/2019** alle ore 09:30 nel territorio del Comune di San Cipirello (Pa), C.da Scarpa snc, presso il compendio pignorato de quo. In detto giorno, sui luoghi, alla costante presenza dei Signori:

- Sig. Giuseppe Salamone (n.q. di collaboratore del custode);
- OMISSIS (debitore esegutato);
- Ing. Alfonso Palmisano, n.q. di C.T.P. di parte esegutata;

previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando il compendio pignorato de quo (costituito da un fondo rustico con ivi insistenti un opificio industriale e due fabbricati indipendenti), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (stralci



di mappa, visure e planimetrie catastali etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Palermo a mezzo servizio informatico (PCT), entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni del C.T.U.

In occasione del sopralluogo del 18/10/2019 il debitore esecutato ha autorizzato lo scrivente C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale e/o ogni ulteriore comunicazione inerente la presente procedura, al seguente indirizzo di posta elettronica: xxxxxxxx@xxxxx



## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

**\*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).**

### **QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

**Il diritto reale pignorato è la piena proprietà del compendio immobiliare (fondo rustico con fabbricati) sito nel territorio del Comune di San Cipirello (C.da Scarpa) e nel territorio del Comune di Monreale (C.da Zabia), identificato catastalmente nel Fg. 11 - part.IIa 526/1-2 (Comune di San Cipirello) e nel Fg. 116 - Part.IIa 568 (Comune di Monreale), di proprietà del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato).**

Il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Nello specifico, il compendio immobiliare pignorato de quo indicato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 29/12/2017 ai nn. 51722/40169 a favore di Unicredit S.p.a. (creditore precedente) e contro OMISSIS (odierno debitore esecutato) è il seguente:

- **Fondo rustico** ricadente nel territorio del Comune di San Cipirello, contrada Scarpa, e nel territorio del Comune di Monreale, contrada Zabia, esteso catastalmente ettari 1 are 80 e centiare 8, confinante a Nord con ex feudo Zabia, ad Est con proprietà OMISSIS, a Sud con proprietà OMISSIS ed a Ovest con proprietà OMISSIS. Sul detto fondo veniva costruito 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 di are 52.86, costituito originariamente dalla particella 500 (sulla quale è stato edificato l'immobile) del Fg. 116, giusta frazionamento del 09/05/1997 n. 18809.1/1997; la particella 568 è passata all'urbano con tipo mappale del 20/06/2005 n. 173344.1/2005 – identificato al Catasto al Fg. 116 p.IIa 568, Contrada Scarpa p.t., categ. D/1, r.c. € 759,00.**

**2) Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fg. 11, Part.IIa 526 di ha.1.27.22, costituito originariamente dalle particelle 108, 240, 241 e 242; la particella 526 è passata all'urbano con tipo mappale del 20/06/2005 n. 173337.1/2005 - identificato al Catasto al Fg. 11 particelle : **526 sub 1**, Contrada Scarpa snc, p.t., categ. D/1, r.c. € 16.200,00; **526 sub 2**, Contrada Scarpa snc, p 1, categ. A/4, cl. 5, vani 4,5, r.c. € 198,71.**

(cfr atto di pignoramento immobiliare in atti)

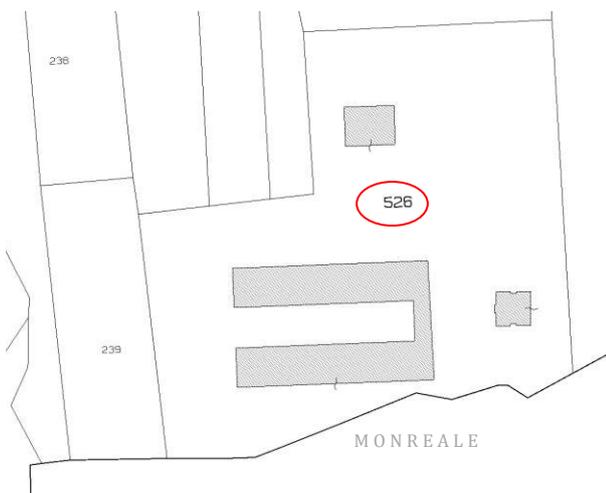


La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso.

Al fine di consentire l'esatta individuazione del compendio pignorato de quo, lo scrivente C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (appresso riportati).



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



Stralcio Catastale - Fig. 11 - Part.Illa 526 (San Cipirello)



Stralcio Catastale - Fig. 116 - Part.Illa 568 (Monreale)

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

### Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con capannone e fabbricati), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare sin da subito che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.



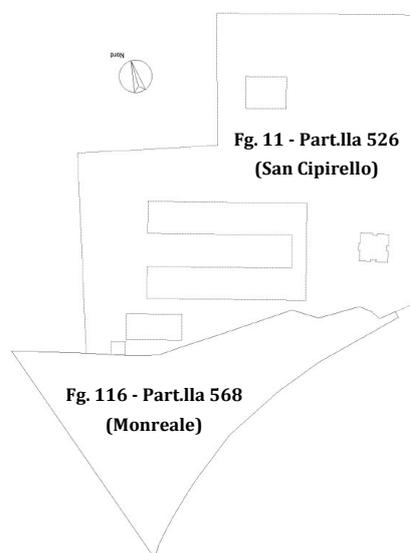
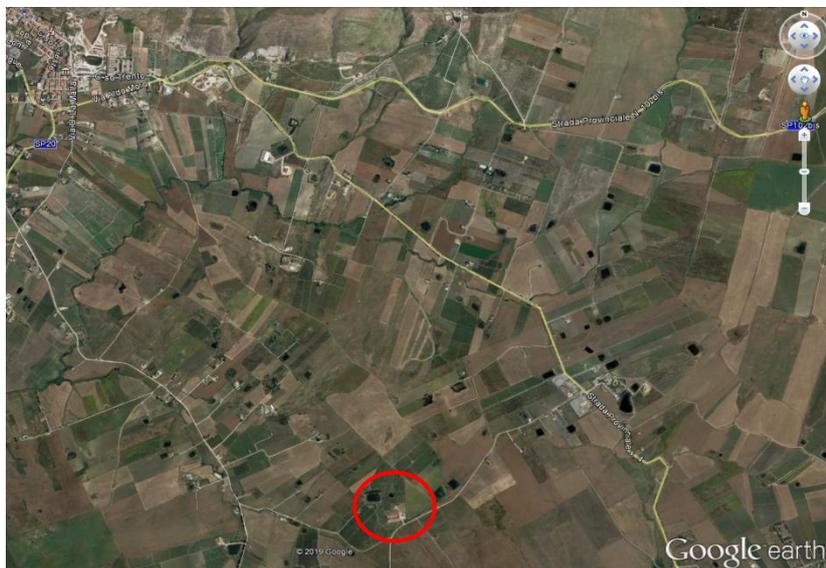
## **QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**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:**

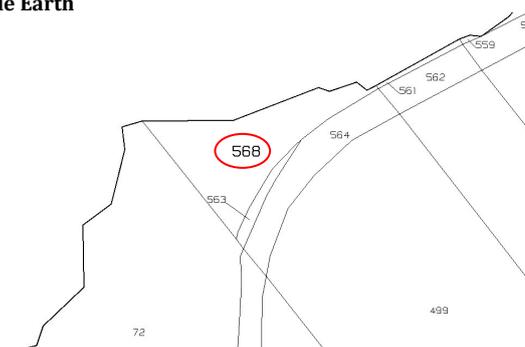
- 1) Lotto ricadente nel Comune di Monreale, Fig. 116, Part.Illa 568, costituito originariamente dalla particella 500 (sulla quale è stato edificato l'immobile);
- 2) Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fig. 11, Part.Illa 526, costituito originariamente dalle particelle 108, 240, 241 e 242.

### 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.Illa 526), ed in parte nel territorio del Comune di Monreale, in C.da Zabia (Fig. 116 - Part.Illa 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.Ille: 238-239-103-104-105-107-109 (del Fig. 11 - San Cipirello) e 72-963-564-561 (del Fig. 116 - Monreale).



Stralcio Catastale - Fig. 11 - Part.Illa 526 (San Cipirello)



Stralcio Catastale - Fig. 116 - Part.Illa 568 (Monreale)

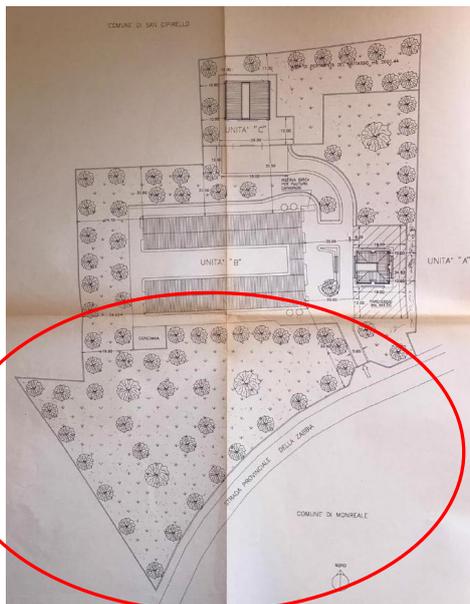


Il fondo rustico de quo è formato, come detto, da due particelle di terreno limitrofe e confinanti, ricadenti in parte nel territorio del Comune di Monreale (part.Illa 568) ed in parte nel territorio del Comune di San Cipirello (part.Illa 526). Nell'atto di pignoramento immobiliare (in atti) dette particelle risultano rispettivamente indicate 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 C.T.U. 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. Alla luce di quanto sopra esposto, in risposta al presente quesito, lo scrivente procederà alla descrizione materiale del fondo rustico pignorato de quo nel suo complesso, individuando, singolarmente, i singoli beni che lo compongono (come appresso dettagliatamente riportato).



### 1) Lotto ricadente nel Comune di Monreale, Fg. 116, Part.Illa 568 (terreno)

Ubicato nella zona a Nord, a ridosso della stradella d'accesso denominata strada Zabbia (che prende il nome dall'omonima contrada), trattasi di una porzione di terreno facente parte del più ampio complesso immobiliare (fondo rustico) destinato all'allevamento cunicolo (già denominato "OMISSIS di OMISSIS"). Sottostante il capannone industriale (opificio) denominato corpo B (appresso descritto), trattasi di un'area a verde con piantumazioni sparse, libera da fabbricati, caratterizzata da un andamento in parte pianeggiante ed in parte acclive, con lieve pendenza verso la strada. Costituita originariamente dalla part.Illa 500 e successivamente passata all'urbano (come appresso dettagliatamente riportato), occupa un'estensione catastale di are 52 e c. 86 (pari a 5.286 mq).



Stralcio planimetria generale



Foto panoramica raffigurante la part.Illa 568



2) **Lotto ricadente nel Comune di San Cipirello, Fig. 11, Part.Illa 526/1-2 (capannone e fabbricati)**Estensione e Consistenza**Tab. Computo superfici**

Piano	Destinazione <sup>(2)</sup>	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale <sup>(1)</sup>	Altezza h
P.T.	A) Fabbricato Part.Illa 526/1	95,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,10 m
1°P.	A) Fabbricato Part.Illa 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.Illa 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.Illa 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>	

<sup>(1)</sup> Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- delle superfici coperte, ove 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%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

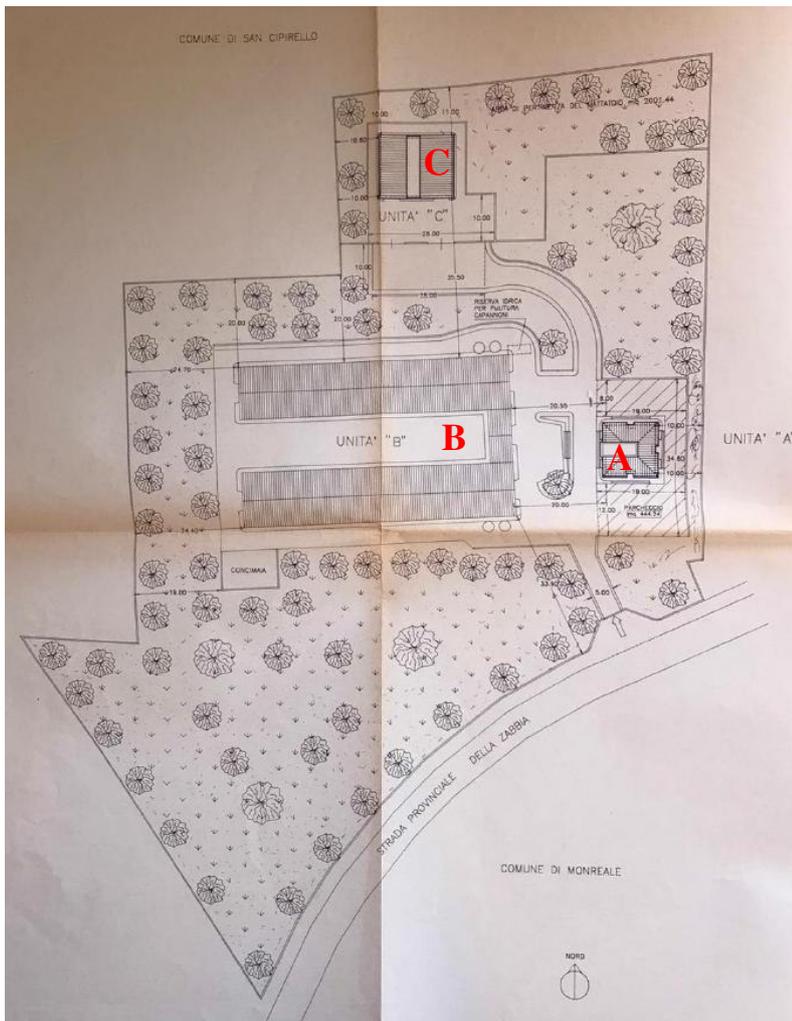
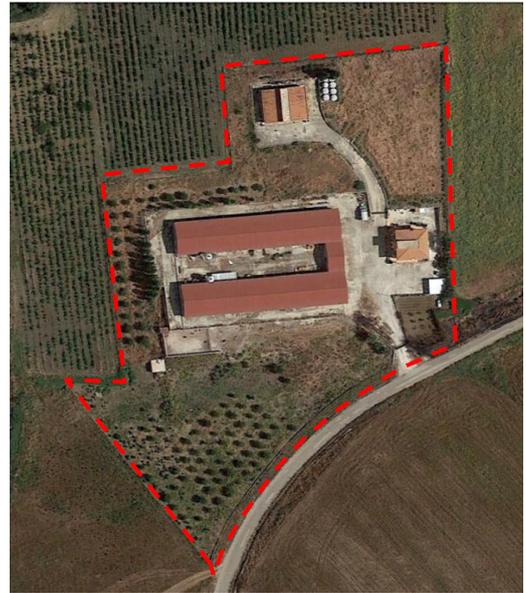
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

<sup>(2)</sup> Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

**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)

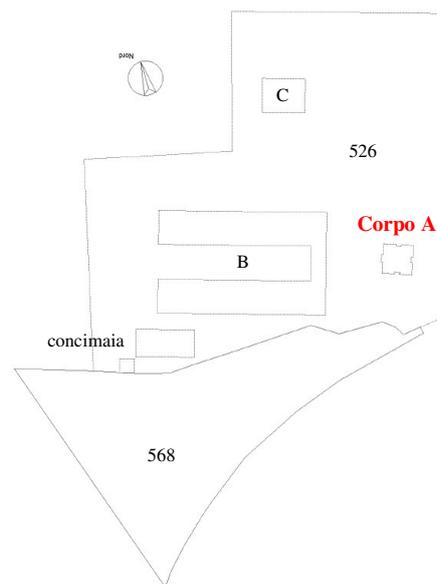


Preliminarmente lo scrivente ritiene doveroso precisare sin da subito che l'attività lavorativa esercitata dalla Società "OMISSIS" di OMISSIS (allevamento cunicolo consistente nell'allevamento, lavorazione e trasformazione dei conigli) non è più in esercizio dal 2014 (come riferito dal Sig. OMISSIS in occasione del sopralluogo espletato). Alla luce di quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati in occasione del sopralluogo del 18/10/2019, lo scrivente procederà alla descrizione materiale dei singoli fabbricati, come appresso dettagliatamente riportato.

### Corpo A: Fabbricato indipendente a due elevazioni f.t. (Fig. 11 - Part.lla 526/1-2)

Trattasi di un immobile (fabbricato) costituito da due unità immobiliari indipendenti, l'una all'altra soprastanti e confinanti, non comunicanti e con accessi indipendenti. Avente struttura portante in c.a (travi e pilastri), muratura esterna (tompagni) costituita da blocchi squadri, solaio di interpiano in latero cemento e copertura-tetto a falde (con soprastanti tegole), allo stato attuale si presenta in sufficienti-normali condizioni di conservazione e manutenzione, con tutti i prospetti intonacati (apparentemente privi di evidenti segni di deterioramento), con la fascia bassa rivestita da materiale lapideo (banconata).

- **Piano terra (526/1):** vi si accede da un portone in legno posizionato sul prospetto lato Nord (foto 9) e risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: un unico grande ambiente (in parte destinato a soggiorno ed in parte a cucina-pranzo), corridoio-disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici (un W.C.D. ed un W.C.B. con annesso rip./lav.). Allo stato attuale l'unità immobiliare si presenta completa e rifinita in tutto e per tutto, con il pavimento rivestito con mattoni di forma quadrata (tipo gres o similari), muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate-tinteggiate in colori differenti; nella zona living alcune porzioni di parete sono rivestite da materiale lapideo (foto 13-14); gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, con vetro camera, persiane esterne oscuranti e zanzariere; l'angolo cucina (foto 11) ha le pareti parzialmente rivestite da piastrelle in corrispondenza del piano cottura e del lavello. Il W.C.D. (foto 17) ha le pareti rivestite da piastrelle colorate (in parte con mosaici) e risulta munito di tutti i pezzi sanitari, di ottima marca nazionale (lavandino, w.c., doccia). Analogamente anche il W.C.B. (foto 18-19), cui vi si accede attraversando il rip./lav. (foto 20), ha le pareti rivestite da piastrelle colorate (di diversa forma, colore e tipologia) e risulta munito di tutti i pezzi sanitari (lavello a colonna, w.c., bidet e vasca da bagno lunga).



**Piano terra (stato attuale)**





Foto 9

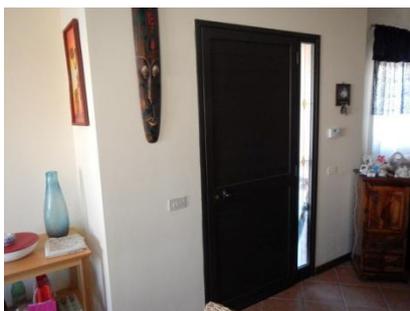


Foto 10



Foto 11

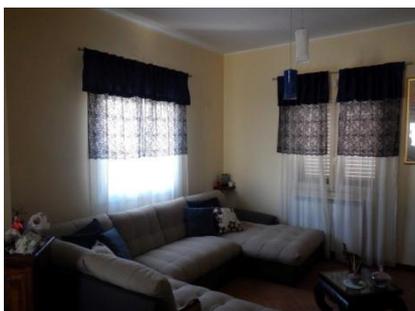


Foto 12



Foto 13



Foto 14

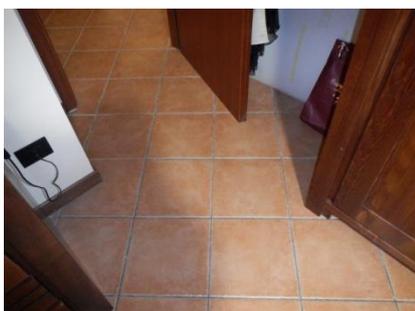


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

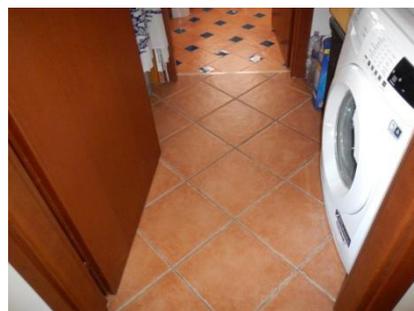


Foto 20

- **Primo piano (526/2):** soprastante il precedente e con accesso indipendente dal corpo scala (foto 21) risulta internamente suddiviso in diversi ambienti, precisamente: cucina-pranzo, soggiorno, due camere da letto e d un ampio servizio igienico (W.C. con bagno e doccia) oltre un rip. e quattro balconi. Allo stato attuale l'unità immobiliare si presenta completa e rifinita in tutto e per tutto, con una consistenza analoga al sottostante piano terra; il pavimento è rivestito con mattoni di forma quadrata (tipo gres o similari), muniti di relativo zocchetto-battiscopa; le pareti ed il soffitto (intradosso



Primo piano (stato attuale)

solaio) sono intonacate-tinteggiate in colori differenti; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, con vetro camera, persiane esterne oscuranti e zanzariere; l'angolo cucina (foto 22) ha le pareti parzialmente rivestite da piastrelle, in corrispondenza del piano cottura e del lavello. Il servizio igienico (foto 25) ha le pareti rivestite da piastrelle e risulta munito di tutti i pezzi sanitari, di ottima marca nazionale (lavandino, w.c., bidet, vasca da bagno lunga e doccia).

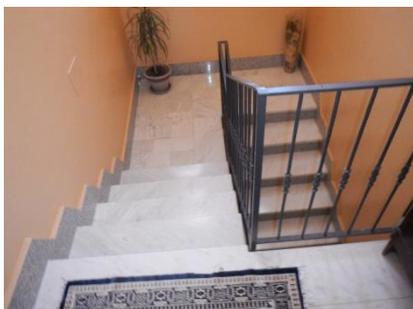


Foto 21

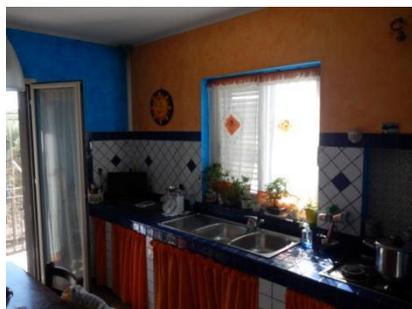


Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

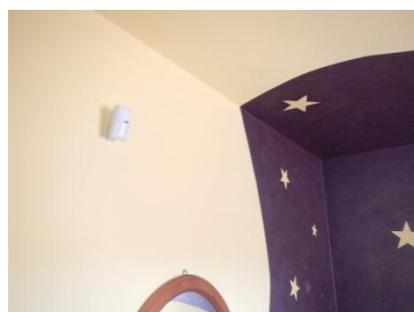


Foto 26

Al fine di completare il quadro descrittivo dell'immobile pignorato de quo (corpo A), costituito, come detto, da due unità immobiliari l'uno all'altra soprastanti (piano terra e primo piano), in merito alle dotazioni dello stesso, si precisa quanto appresso:

- è munito di tutti gli impianti (idrico, elettrico, di scarico, citofonico ecc...) sotto traccia e funzionanti, verosimilmente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti;
- è munito di impianto di allarme (con sensori di movimento a parete);
- è munito di impianto di riscaldamento (funzionante) alimentato da generatore fossile (caldaia a legna e caldaia a gas), con elementi radianti in alluminio montati a parete, negli ambienti interni;
- l'acqua calda sanitaria (acs) è garantita dalla caldaia (servizio combinato riscaldamento e acs);
- è dotato di impianto di raffrescamento (pompe di calore) con elementi radianti (split) collocati a parete ed unità centrale (motore) montata esternamente;
- è munito di impianto solare termico per la produzione di acs;
- è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), come comunicato dagli stessi interessati intervenuti alle operazioni peritali.

L'immobile pignorato de quo (corpo A), 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 del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato). Il fabbricato de quo (Corpo A) così rappresentato e descritto, allo stato attuale, si presenta nel suo complesso (piano terra e primo piano) in **buone-normali condizioni di conservazione e manutenzione.**

**Corpo B: Capannone industriale (opificio) destinato all'allevamento dei conigli (Fig. 11 - Part.lla 526/1)**

Trattasi di un capannone industriale (opificio) da sempre destinato all'allevamento dei conigli, a servizio dell'attività lavorativa svolta all'interno del fondo rustico de quo (allevamento cunicolo, come detto non più in esercizio dal 2014). Nello specifico trattasi di un capannone costituito da tre corpi contigui e comunicanti la cui disposizione (c.d. a ferro di cavallo), consente la delimitazione di un'area esterna perimetralmente chiusa su tre lati (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata).

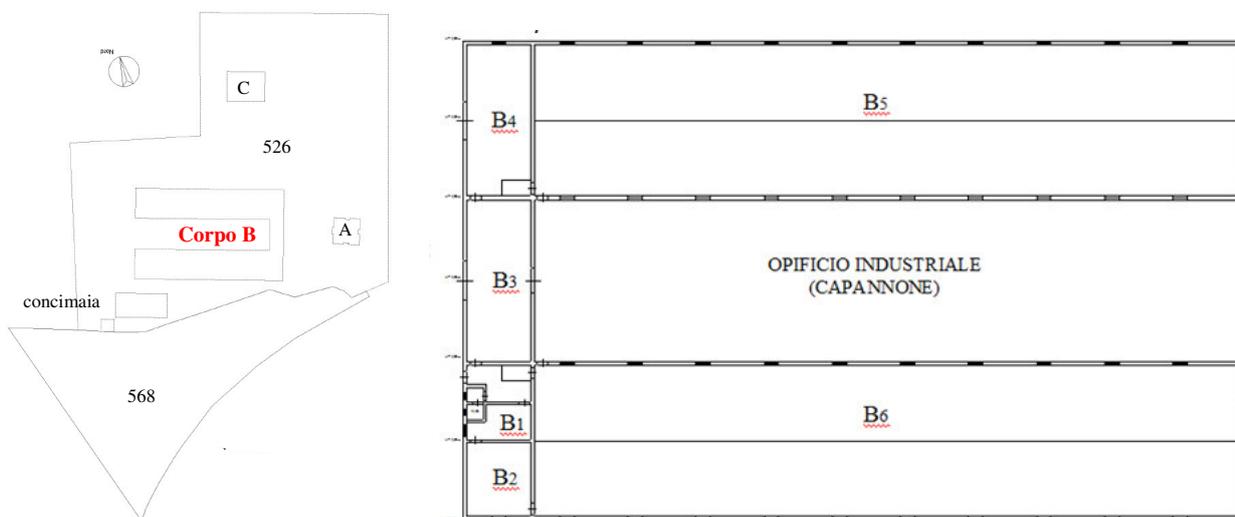


Foto 27



Foto 28



Avente struttura portante in muratura con pareti esterne costituite da blocchi di mattoni squadrati (tipo forati di cemento o similari) e copertura a falde con struttura in acciaio (capriate/arcarecci) con soprastanti pannelli coibentati, l'immobile de quo, allo stato attuale, si presenta in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, con tutti i prospetti rifiniti a "rinzafo", privi di intonaco di finitura (foto 27-28). Con accesso diretto dalla corte antistante, il capannone industriale (opificio) risulta internamente suddiviso in una zona servizi (B<sub>1-2-3-4</sub>), con diversi ambienti-locali, originariamente a supporto dell'attività lavorativa svolta (foto 29-30), allo stato attuale adibiti a magazzino-locale di sgombero, con ivi ubicati i servizi igienici (foto 31), e due corpi longitudinali (B<sub>5-6</sub>), disposti specularmente, con ivi collocate tutte le file di gabbie per l'allevamento dei conigli (foto 32-33-34). Il capannone è dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sicuramente da revisionare.



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33

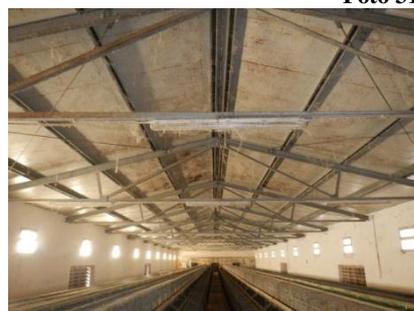


Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

L'immobile pignorato de quo (opificio), allo stato attuale, risulta inutilizzato da oltre 5 anni e precisamente dal 2014, anno in cui l'attività lavorativa esercitata (allevamento cunicolo) è stata cessata/interrotta (come comunicato dallo stesso debitore esecutato durante lo svolgimento delle operazioni peritali). Cionondimeno, sulla scorta degli accertamenti espletati, si evidenzia che l'immobile pignorato de quo, nel suo complesso, risulta in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione a causa del lungo periodo di mancato utilizzo dello stesso (consistenti prevalentemente in lavori di pulizia, tinteggiatura ed eventuale rimozione delle attrezzature deteriorate dal tempo).



### Corpo C: Fabbricato indipendente (mattatoio) ad una elevazione f.t. (Fig. 11 - Part.IIa 526/1)

Trattasi di un immobile indipendente ad una elevazione f.t. (piano terra), da sempre destinato alla lavorazione/trasformazione dei conigli (mattatoio), a servizio dell'attività lavorativa svolta all'interno del fondo rustico de quo (allevamento cunicolo, come detto non più in esercizio dal 2014). Avente struttura portante in c.a. (pilastri e travi), con pareti esterne costituite da blocchi di mattoni squadri (tipo forati di cemento o similari), e copertura (tetto) a falde inclinate con soprastante manto di tegole, l'immobile de quo, allo stato attuale, si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, con tutti i prospetti rifiniti con intonaco di tipo civile per esterni (tipo Li Vigni). Al riguardo lo scrivente precisa sin da subito che i prospetti esterni, allo stato attuale, risultano parzialmente deteriorati e/o scrostati, soprattutto in corrispondenza della fascia bassa perimetrale, verosimilmente a causa di fenomeni di umidità di risalita (foto 38-39), necessitando di interventi di manutenzione. Con accesso diretto dalla corte antistante, l'immobile de quo (mattatoio) risulta internamente suddiviso in diversi ambienti/zone, differenziate a seconda del ciclo di lavorazione del coniglio (cfr elaborato grafico e documentazione fotografica allegata). Nella zona centrale trovasi collocato il blocco servizi, con lo spogliatoio, i servizi igienici e le docce (foto 41). All'interno dell'immobile trovasi ubicato l'impianto completo per la lavorazione del coniglio, con la linea di movimentazione, banconi, tavoli da lavoro, cella frigorifera ecc... (foto 44-45-46). In merito alla consistenza si evidenzia che il pavimento risulta interamente rivestito da mattoni di forma quadrata, muniti di relativo zocchetto; le pareti sono rivestite da piastrelle quadrate di colore bianco per un'altezza  $h = 2,20$  m e la restante parte è intonacata (con intonaco di tipo civile per interni); gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con vetro semplice. E' dotato di tutti gli impianti (idrico, elettrico e di scarico) sicuramente da revisionare.

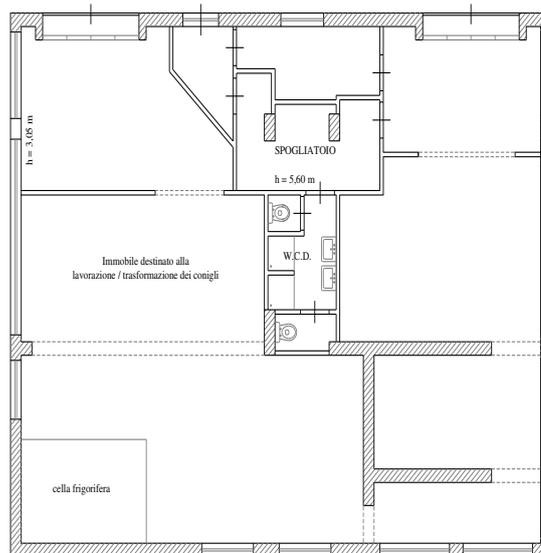
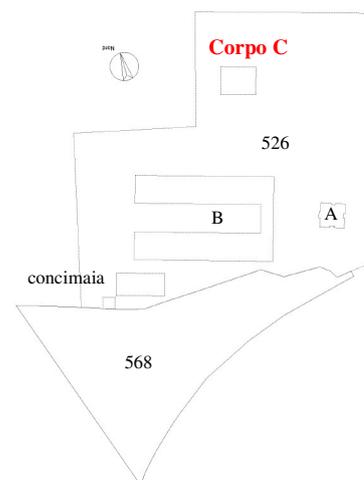


Foto 38



Foto 39



Foto 40





Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46

Analogamente a quanto già riportato per il capannone industriale (corpo B) sopra descritto, l'immobile pignorato de quo (mattatoio), allo stato attuale, risulta inutilizzato da oltre 5 anni e precisamente dal 2014, anno in cui l'attività lavorativa esercitata (allevamento cunicolo) è stata cessata/interrotta (come comunicato dallo stesso debitore eseguito durante lo svolgimento delle operazioni peritali). Cionondimeno, sulla scorta degli accertamenti espletati, si evidenzia che l'immobile pignorato de quo (mattatoio), nel suo complesso, risulta in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione**, necessitando di interventi di manutenzione principalmente per quanto riguarda i prospetti esterni (come detto interessati da fenomeni di umidità di risalita), oltre ad interventi di manutenzione ordinaria a causa del lungo periodo di mancato utilizzo dello stesso (consistenti prevalentemente in lavori di pulizia, tinteggiatura ed eventuale rimozione delle attrezzature deteriorate dal tempo).

#### Precisazioni del C.T.U.

Al fine di completare il quadro descrittivo del compendio immobiliare pignorato de quo, lo scrivente ritiene doveroso evidenziare ulteriormente che nella zona adiacente e retrostante il Corpo A, trovasi ubicato un piccolo e modesto manufatto in muratura con soprastante copertura, costituita da un pannello di lamiera grecata (foto 47). Trattasi di un locale tecnico con ivi collocati la caldaia a legna ed il boiler (foto 48-49) a servizio del limitrofo fabbricato (corpo A).



Foto 47



Foto 48



Foto 49



A ridosso del confine lato Nord-Nord/Ovest, trovasi collocata una tettoia in acciaio (struttura di tipo precario, facilmente amovibile) con ivi collocati alcuni pannelli solari (foto 50-51). Nelle immediate vicinanze trovasi la riserva di gas (cisterna), collocata esternamente su un base di cemento, delimitata perimetralmente da recinzione metallica, sorretta da paletti di ferro (foto 52). Adiacente il corpo C (mattatoio) trovasi ubicate tutta una serie di vasche in Pvc di riserva idrica collocate su un base di cemento (foto 53). Ancora, nella zona adiacente il corpo B (opificio), trovasi ubicata un'area delimitata su tre lati da muri in c.a., già destinata a "concimaia" (foto 54-55), con ivi collocata una cisterna in c.a. per la raccolta dei liquami provenienti dal ciclo di lavorazione dell'attività svolta (allevamento cunicolo).



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



**QUESITO 3: Procedere alla 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

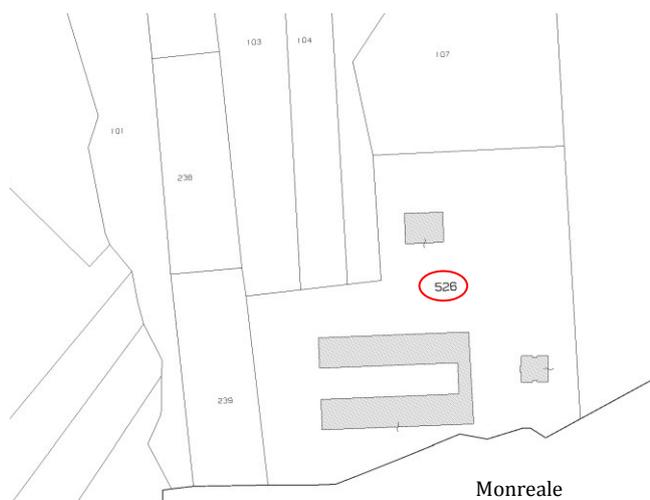
(\*) D/1 = opificio

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

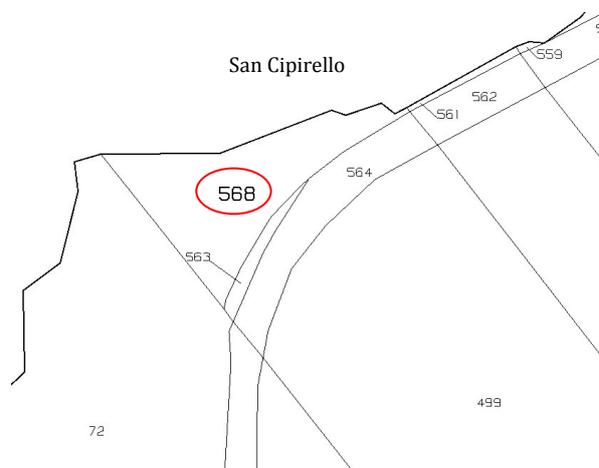
**Foglio 116 - Particella: 568****Tab. Dati catastali**

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)

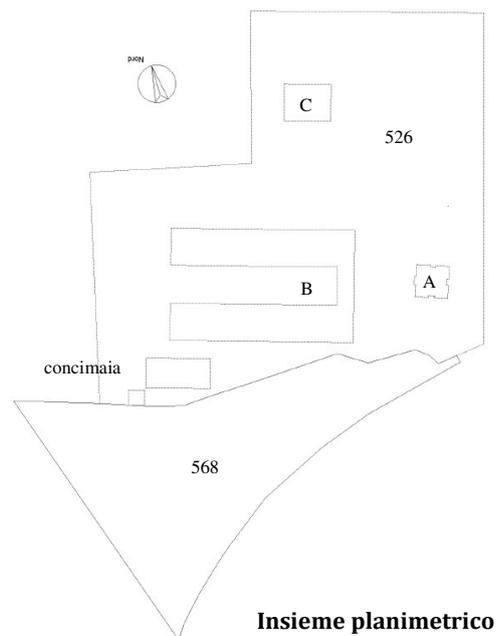


Stralcio Catastale - Fg. 116 - Part.IIa 568 (Monreale)





Stralcio foglio di mappa catastale storico



Insieme planimetrico

NOTE: Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente riferisce che la particella 568 del foglio 116 del Comune di Monreale (Pa) era originariamente costituita dalla particella 500, estesa are 52.86 ed attivata a seminativo (giusto frazionamento del 09/05/1997). Successivamente la detta part.lla 500 è passata all'urbano giusto tipo mappale del 20/06/2005 protocollo n. PA0173344 in atti dal 20/06/2005 e la soppressione ha originato l'attuale particella 568 del foglio 116 (cfr visura catastale allegata). Relativamente alla particella 526 del foglio 11 del Comune di San Cipirello (Pa) si evidenzia che la stessa era originariamente costituita dalle particelle 108-240-241-242 (con una estensione catastale di Ha 1.27.22), passate all'urbano giusto tipo mappale del 20/06/2005 protocollo n. PA0173337 in atti dal 20/06/2005 e la soppressione ha originato l'attuale particella 526 del foglio 11 (cfr visura catastale allegata).

#### Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali dell'immobile pignorato de quo consistente, come detto, in un fondo rustico con fabbricati, identificato catastalmente nel Fg. 11 - Part.lla 526 (Comune di San Cipirello, C.da Scarpa) e Fg. 116 - Part.lla 568 (Comune di Monreale, C.da Zabia).

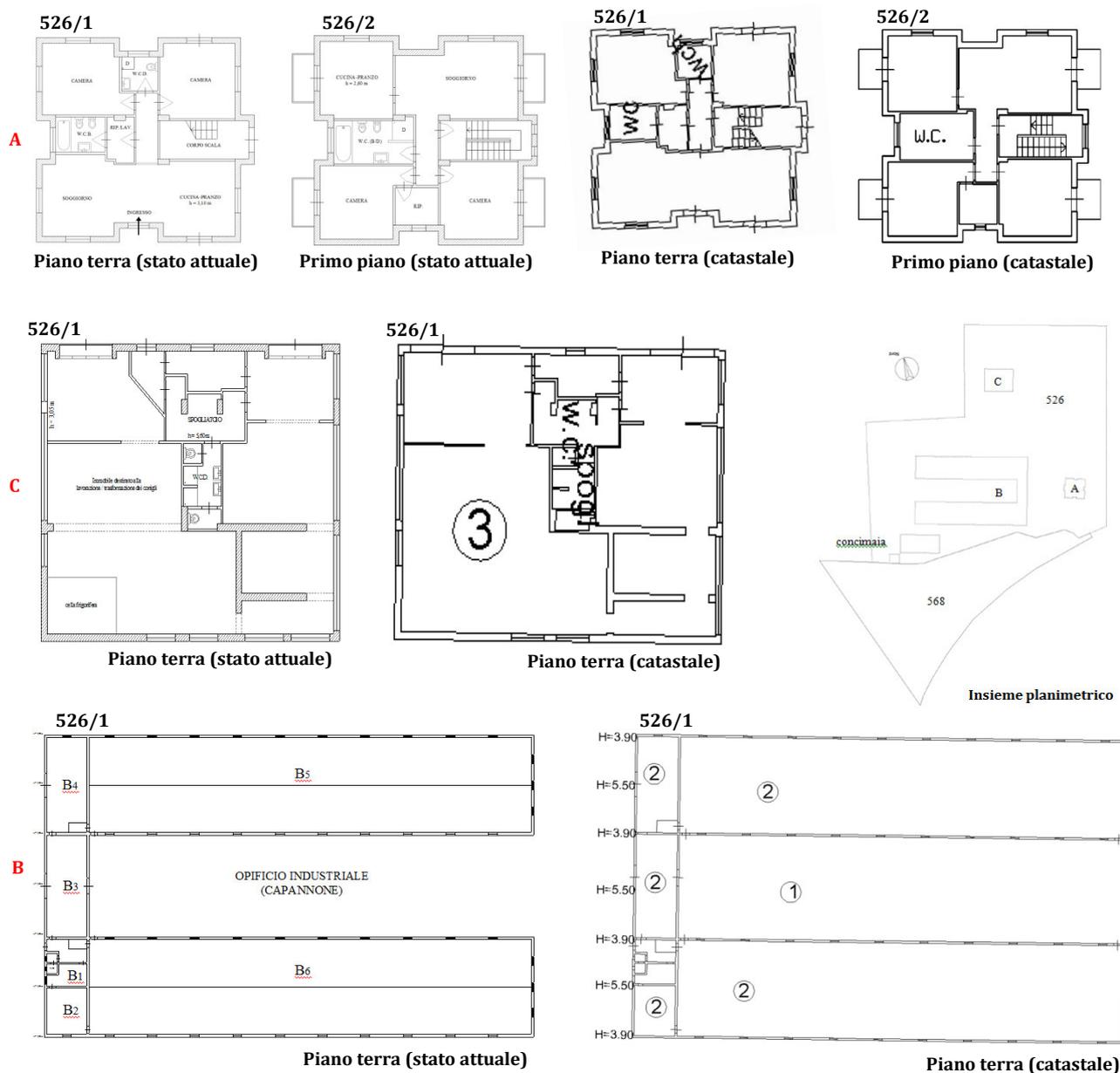
#### Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **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).



#### QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente C.T.U. riporta per ciascun lotto individuato e descritto il seguente prospetto sintetico riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

##### Prospetto sintetico

**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.**

- Il diritto reale pignorato è: piena proprietà
- Il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con capannone e fabbricati) trovasi ubicato in massima parte nel territorio del Comune di San Cipirello, in C.da Scarpa (Fg. 11 - Part.IIa 526), ed in parte nel territorio del Comune di Monreale, in C.da Zabia (Fg. 116 - Part.IIa 568).
- Occupa la complessiva estensione catastale Ha 1.80.08 (pari complessivamente a 18.008 mq).
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale riportata nelle planimetrie catastali.
- I fabbricati ubicati all'interno del fondo rustico pignorato de quo sono stati realizzati da circa 15 anni.
- In merito alla regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato de quo si precisa che lo stesso è stato realizzato in forza di **C.E. N. 16/1998 del 24/09/1998** rilasciata dal Comune di San Cipirello al Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato) e per lo stesso è stato successivamente rilasciato il **Certificato di Agibilità/Abitabilità n. 13/2006 del 09/03/2006 - prot. n. 4153** (alla presente allegato).
- Sulla scorta degli accertamenti espletati ed esaminato lo stato attuale dei luoghi, a parere dello scrivente sembrerebbe verosimile ritenere che il compendio immobiliare pignorato de quo risulta conforme al progetto approvato e pertanto lo stesso non presenta difformità sotto il profilo urbanistico - edilizio.
- **Stato attuale dei luoghi: sufficiente - normale** (il compendio immobiliare, allo stato attuale, risulta in uso e possesso dell'odierno esecutato).
- **Prezzo base d'asta: € 570.000,00 (cfr Riepilogo Valori).**

#### **QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il fondo rustico de quo è formato, come detto, da due particelle di terreno limitrofe e confinanti, ricadenti in parte nel territorio del Comune di Monreale (Fg. 116 - part.IIa 568) ed in parte nel territorio del Comune di San Cipirello (Fg. 11 - part.IIa 526). Nello specifico, in risposta al quesito posto, lo scrivente riferisce quanto appresso.

- **Part.IIa 568 (ex 500) del foglio 116 del Comune di Monreale (Pa)**

è pervenuta all'odierno debitore esecutato giusto **atto di compravendita del 06/02/1998 rep. n. 32615** in Notar Vincenzo Fulvio Cascino del, trascritto il 02/03/1998, ai nn. 5554/4734 da potere di OMISSIS (cfr atto di compravendita alla presente allegato).

- **Part.IIa 526 (ex 108-240-241-242) del foglio 11 del Comune di San Cipirello (Pa)**

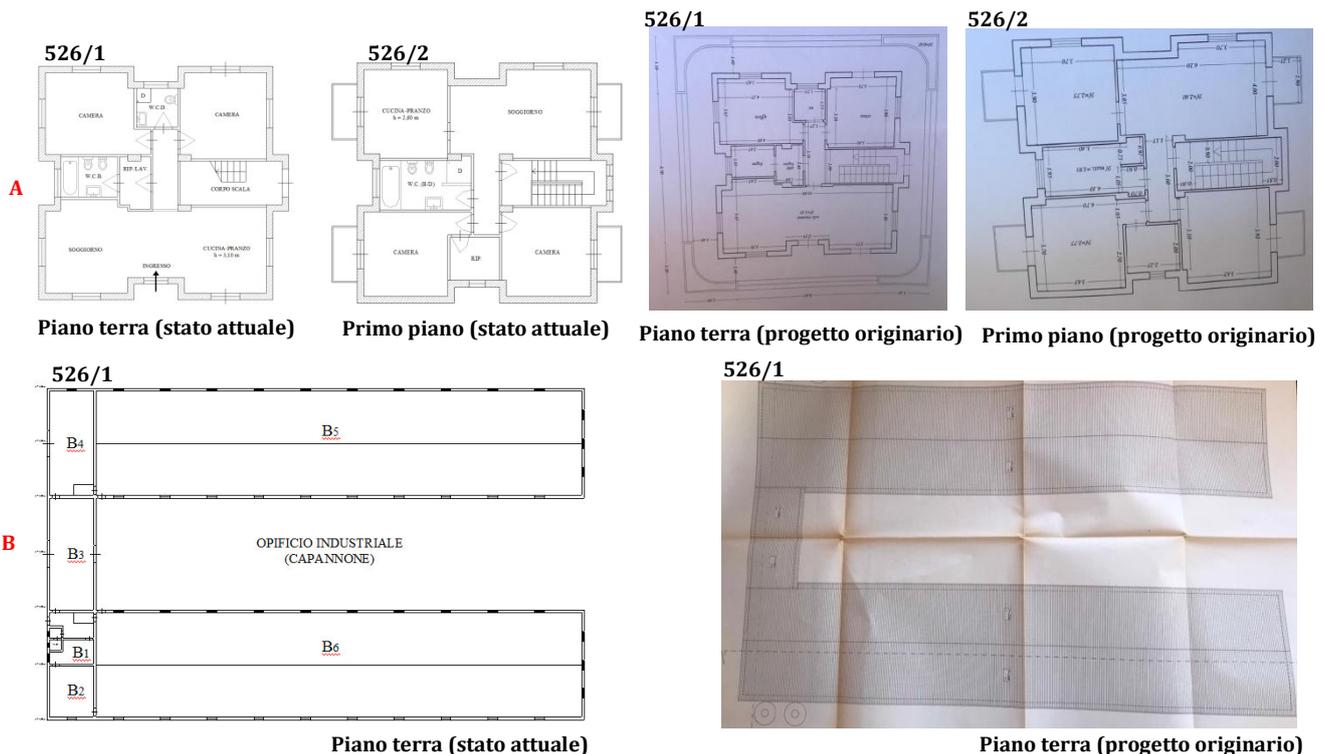
è pervenuta all'odierno debitore esecutato giusto **atto di compravendita del 16/09/1998 rep. n. 17410** in Notar Lupo Enrica del, trascritto il 09/10/1998, ai nn. 31581/25817 da potere di OMISSIS e OMISSIS (cfr atto di compravendita alla presente allegato).

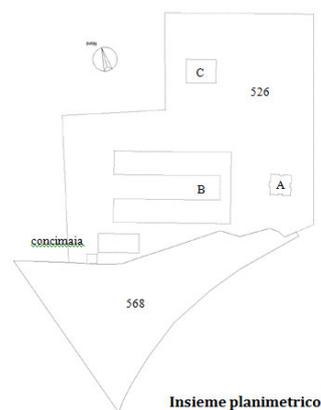
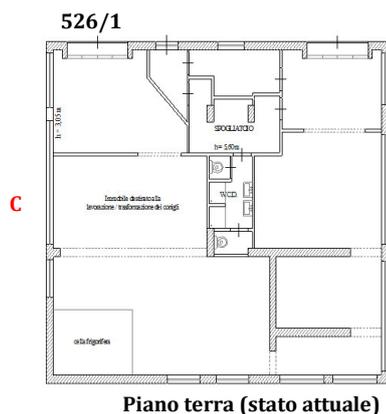


## QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- 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

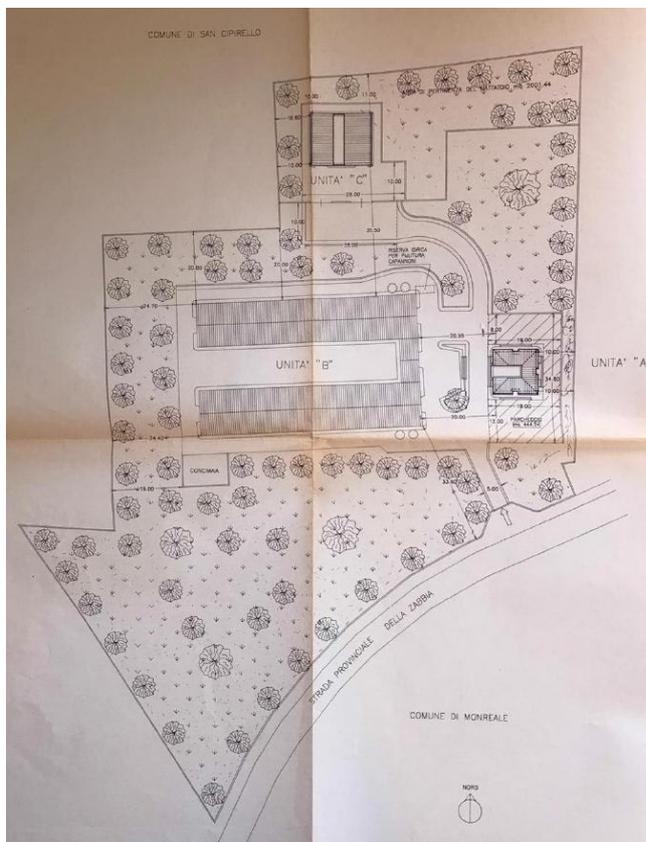
In seguito a quanto sopra riportato, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente C.T.U. riferisce che il compendio immobiliare pignorato de quo, costituito da un fondo rustico con ivi insistenti un capannone industriale (opificio) ed alcuni fabbricati a servizio dell'attività lavorativa svolta (allevamento cunicolo, già denominato OMISSIS di OMISSIS), è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia N. 16 del 24/09/1998** rilasciata dal Comune di San Cipirello (Pa), in seguito ad istanza del 15/09/1997 presentata dal Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato). Successivamente, vista l'istanza presentata in data 16/01/2006 dal Sig. OMISSIS, il Comune di San Cipirello (Pa) ha rilasciato il **Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 13 del 09/03/2006, prot. n. 4153**, con il quale è stata autorizzata la relativa abitabilità/agibilità dell'allevamento cunicolo con annessi corpi di fabbrica a servizio dell'attività lavorativa svolta (cfr documentazione alla presente in copia allegata). Alla luce di quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati in occasione del sopralluogo svolto, tenuto conto della documentazione richiesta e/o fornita (alla presente allegata), a parere dello scrivente C.T.U. **lo stato attuale dei luoghi corrisponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo sopra menzionato** (come si evince chiaramente da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e la documentazione grafica inerente il progetto presentato presso il Comune di San Cipirello).





### Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra esposto, in risposta al presente quesito, a parere dello scrivente risulta doveroso precisare che, il fabbricato denominato A originariamente era destinato ad uffici (piano terra) ed alloggio custode (primo piano), a servizio dell'attività lavorativa svolta all'interno del fondo rustico pignorato de quo (allevamento cunicolo). Cionondimeno, in seguito all'interruzione della suddetta attività (avvenuta come detto nel 2014), allo stato attuale il fabbricato A risulta interamente destinato a civile abitazione, nonché residenza del Sig. OMISSIS (odierno debitore esecutato) che vi abita/risiede (come dallo stesso dichiarato in occasione del sopralluogo espletato). Al riguardo corre l'obbligo precisare ulteriormente che a fronte di una diversa destinazione d'uso del corpo A, non si riscontrano, come detto, modifiche e/o variazioni della distribuzione interna dei vari ambienti, né a piano terra né a primo piano (cfr elaborati grafici allegati). Infine, per completezza espositiva, lo scrivente non può non evidenziare ulteriormente che, il piccolo e modesto manufatto ubicato nella zona adiacente e retrostante il Corpo A (foto 47), adibito a rip./locale tecnico, non risulta rappresentato e/o indicato nelle previsioni di progetto e pertanto lo stesso sembrerebbe essere stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo (cfr planimetria generale sopra riportata ed alla presente allegata).



**In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, 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).**

#### **QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Allo stato attuale il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), identificato catastalmente nel Fg. 11 - part.IIa 526/1-2 (Comune di San Cipirello) e Fg. 116 - part.IIa 568 (Comune di Monreale), risulta in uso e possesso dell'odierno debitore esecutato, che vi abita/risiede (come comunicato dallo stesso in occasione del sopralluogo espletato).

#### **QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Preliminarmente lo scrivente C.T.U., in risposta al presente quesito, ritiene doveroso evidenziare sin da subito che con Ordinanza del 03/10/2019 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo (Dott.ssa Valentina Imperiale), esaminati gli atti della procedura esecutiva iscritta al N. 43/2019 R.G.Es., nonché quelli della presente procedura esecutiva (iscritta al N. 861/2017 R.G.Es.), rilevando l'esatta corrispondenza degli immobili staggiati nelle due procedure, ha disposto la riunione del procedimento N. 43/2019 R.G.Es. con la presente procedura esecutiva (cfr Ordinanza del 03/10/2019 in atti).

In seguito a quanto sopra, sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile in atti, lo scrivente precisa ed evidenzia sin da subito che sul compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati) non gravano provvedimenti di sequestro penale.

#### **Elenco formalità pregiudizievoli**

- Iscrizione n. 25839/4189 del 19/06/2003 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato in Notar Frosina Margherita del 13/06/2003 n. 16801, a favore del OMISSIS e contro OMISSIS per capitale € 180.000,00 (ipoteca € 360.000,00 - durata 15 anni).
- Iscrizione n. 52789/16389 del 04/10/2005 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in Notar Frosina Margherita del 29/09/2005 n. 21364/4452, a favore del OMISSIS e contro OMISSIS per capitale € 200.000,00 (ipoteca € 300.000,00 - durata 15 anni).
- Iscrizione n. 42991/4632 del 22/10/2015 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 21/01/2015 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Iscrizione n. 14505/1877 del 21/04/2016 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 23/12/2014 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
- Trascrizione n. 11310/8799 del 25/03/2015 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato



in data 10/03/2015 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

- Trascrizione n. 51722/40169 del 29/12/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 26/11/2017 a favore di OMISSIS e e contro OMISSIS.

(cfr relazione certificazione in atti)

**N.B.:** Si precisa che dalla relazione notarile in atti si evince un pignoramento precedente e precisamente trascrizione nn. 11310/8799 del 25/03/2015 nascente da verbale di pignoramento notificato il 10/03/2015, rep n. 891, a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (odierno debitore esecutato). Cionondimeno, in seguito a espressa richiesta dell'Ill.mo G.E. (cfr provvedimento del 24/05/2019), la Cancelleria del Tribunale di Palermo, dalle ricerche telefoniche e cartacee effettuate, ha attestato che nei riguardi del Sig. OMISSIS non risultano precedenti pignoramenti (cfr attestazione di cancelleria del 04/06/2019 in atti).

#### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie riscontrate (dismissione/rimessione in pristino del locale tecnico adiacente il corpo A): ..... € 5.000,00
- Certificato di Attestazione Energetica (A.P.E.): ..... € 1.000,00

**\* Sommano complessivamente (a corpo) € 6.000,00**

\* L'importo di cui sopra (a carico dell'aggiudicatario e comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico) sarà detratto dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" in risposta al quesito 12).

#### **QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), identificato catastalmente nel Fg. 11 - part.IIa 526/1-2 (Comune di San Cipirello) e Fg. 116 - part.IIa 568 (Comune di Monreale), non ricade su suolo demaniale.

#### **QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

##### **Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.**

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente risulta verosimile affermare che il compendio immobiliare pignorato de quo non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

#### **QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il compendio immobiliare pignorato de quo non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione. Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso si precisa ancora una volta che con Ordinanza del 03/10/2019 (qui integralmente richiamata) l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Palermo (Dott.ssa Valentina Imperiale) ha disposto la riunione del procedimento esecutivo iscritto al N. 43/2019 R.G.Es. al presente procedimento recante il N. 861/2017 R.G.Es. (cfr Ordinanza del 03/10/2019 in atti).



## **QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.**

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), identificato catastalmente nel Fg. 11 - part.Illa 526/1-2 (Comune di San Cipirello) e Fg. 116 - part.Illa 568 (Comune di Monreale), lo scrivente C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

### Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene). Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.



Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato “analitico”, universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di “crisi” che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene generalmente tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo, che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Alla luce di quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del complesso edilizio pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta evidenti caratteristiche di non ordinarietà, a parere dello scrivente risulta opportuno applicare il criterio indiretto, mediante determinazione del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione, tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione dei fabbricati. Cionondimeno, tenuto conto delle oggettive difficoltà del caso specifico, lo scrivente procederà ugualmente alla stima del compendio pignorato avvalendosi anche del metodo di stima sintetico-comparativo che, a fronte di tutte le evidenti problematiche dettate dalla ridotta dinamicità del mercato immobiliare a destinazione produttiva (ndr il compendio immobiliare pignorato de quo presenta, come detto, evidenti caratteristiche di non ordinarietà), costituisce il criterio più appropriato in relazione allo scopo della stima richiesta (prezzo base d’asta).

I valori così determinati (metodo analitico e metodo sintetico) saranno a sua volta comparati e mediati al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), in relazione allo scopo della stima richiesta (prezzo base d’asta).

### Calcolo superficie commerciale

*Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale*

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. 1 - Computo superfici a pag. 7), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l’eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.



### A. Stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame (fondo rustico con fabbricati), avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta evidenti caratteristiche di non ordinarietà, considerata la ridotta “dinamicità” del mercato immobiliare a destinazione “produttiva”, lo scrivente applicherà il criterio del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione, tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione dei fabbricati.

#### CRITERIO GENERALE: STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE ( $V_{TR}$ )

Il metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione” consiste nello stimare il valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

#### VALORE DEL LOTTO ( $V_M$ ) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

dove

$V_m$  = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

CA = Costo di acquisto dell’area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)

CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

Of = Oneri finanziari

Up = Utile del promotore

$\Delta$  = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (oneri finanziari e costo delle opere di idoneizzazione dell’Area). Al riguardo si precisa quanto appresso:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l’intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l’edificio sia breve;

- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell’Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l’area si presenti già idonea all’edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all’obsolescenza funzionale, in quanto ritenuto non sussistente.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

determinazione dei costi diretti ed indiretti dell’area;

determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

individuazione dell’utile del promotore;

calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;

definizione del deprezzamento;

calcolo del valore di mercato deprezzato.

#### COSTI DELL’AREA DIRETTI E INDIRETTI

In linea generale il costo dell’area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, il valore dell’area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell’area). In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell’edificio ( $V_n = C_c + U_p$ ) con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti; successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale  $p\%$  del valore complessivo  $V$  di cui il valore a nuovo è la parte restante. Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + V_N \text{ con } C_{AA} = p\% V \text{ da cui } V_N = V \times (1 - p\%)$$



Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:

$$C_{AA} = VN / (1-p\%) - VN$$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'10%

#### ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oltre ad oneri fiscali e di imposta. Al riguardo si ipotizza una percentuale complessiva pari a 15%.

#### DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione: nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...). I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti sulla scorta del vigente prezzario regionale per tipologie edilizie simili a quella in esame, con l'ausilio di fonti e/o dati comunemente reperibili, oltre che da personale esperienza. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali e gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa. Nello specifico, i Corpi A e C si considerano assimilabili ad una fabbricato residenziale per i quali è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 650,00/mq; il Corpo B si considera invece assimilabile a capannoni industriali finalizzati all'allevamento, per il quale è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 450,00/mq. Detti costi sono stati a sua volta opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica (cfr tab. appresso riportata). Infine, per la sistemazione delle aree esterne (spianamenti, livellamenti, viali, spiazzi, parcheggi, accessi, muretti, recinzioni ecc...), in relazione alla complessiva estensione di fondo rustico pignorato de quo (Ha 1.80.08, pari a 18.008 mq) è stato stimato (prudenzialmente) un valore complessivo di € 50.000,00.

<b>Compendio immobiliare pignorato (fondo rustico con fabbricati)</b>	<b>Valore rilevato €/mq</b>	<b>Coeff. <sup>1</sup> K</b>	<b>Valore di mercato ponderato in c.t. <sup>2</sup> €/mq</b>
<b>A. Fabbricato (part.lla 426/1-2)</b>	650,00	0,85	<b>550,00</b>
<b>C. Immobile/mattatoio (part.lla 426/1)</b>	650,00	0,85	<b>550,00</b>
<b>B. Capannone industriale (part.lla 426/1)</b>	450,00	0,85	<b>380,00</b>

<sup>1</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>2</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche della tipologia di vendita (pignoramento immobiliare) e delle relative difficoltà in caso di quote indivise, oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

<b>TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	
Costo superfici coperte: 360,00 mq x 550,00 €/mq = € 198.000,00 1.490,00 mq x 380,00 €/mq = € 566.200,00	€ 764.200,00
Costo superfici scoperte	€ 50.000,00
<b>TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 814.200,00</b>



**COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE**

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli oneri di urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

**Oneri di urbanizzazione**

- Nel caso in esame (attività produttiva), tenuto conto dell'effettiva superficie coperta (pari a 1.850 mq) gli oneri di urbanizzazione (prudenzialmente) si assumono pari a:  $10,00 \text{ €/mq} \times 1.850,00 \text{ mq} = \text{€ } 18.500,00$

**Costi di gestione dell'operazione**

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, detti oneri, prudenzialmente, si assumono pari al 10% del Costo Tecnico di Costruzione. Secondo tale incidenza percentuale adottata, detti costi ammontano a:  $O_p = 10\% \times \text{€ } 814.200,00 = \text{€ } 81.420,00$

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi si assumono pari, prudenzialmente, al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo tale incidenza percentuale tali costi risultano pari a:  $S_G = 2\% \times (\text{€ } 814.200,00 + \text{€ } 18.500,00) = \text{€ } 16.654,00$

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto:  $S_c = 1\% \times (\text{€ } 814.200,00 + \text{€ } 18.500,00 + \text{€ } 81.420,00 + \text{€ } 16.654,00) = \text{€ } 9.307,74$

<b>RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI</b>	
Costo superfici coperte	€ 764.200,00
Costo superfici scoperte	€ 50.000,00
<b>A - TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 814.200,00</b>
Oneri di urbanizzazione	€ 18.500,00
<b>B - TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>€ 18.500,00</b>
Oneri professionali	€ 81.420,00
Oneri per allacciamenti e spese generali	€ 16.654,00
Oneri di commercializzazione	€ 9.307,74
<b>C - TOTALE COSTI DI GESTIONE</b>	<b>€ 107.381,74</b>
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI (A+B+C)</b>	<b>€ 940.081,74</b>

**UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore (ndr il promotore, incassando a fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati). Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato; nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta (per ovvie ragioni) al momento sconosciuta, la determinazione dello stesso sarà effettuata in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene (prudenzialmente) pari al 15% e cioè:  $U_p = 15\% \times \text{€ } 940.081,74 = \text{€ } 141.012,26$



**DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO**

Nel corso della sua vita ogni bene immobile subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento  $\Delta$  si esprime come percentuale  $\delta$  del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

$V_n$  è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

$V_d$  è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come detto, verrà considerato il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

**VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO ESCLUSA L'AREA ( $V_N$ )**

Ai fini del calcolo del deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati. Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura. La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, tiene conto della somma di tutti i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria formule di natura empirica che tengono conto della vita utile, dell'età apparente, dell'incidenza % sul costo di costruzione complessivo ecc... Estrapolando le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture, impianti ecc...), in relazione alla durata della vita utile (da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento), considerato l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare pignorato de quo, a parere dello scrivente (prudenzialmente) il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato risulta pari a 30%.

**DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA**

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda ed alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di immobili ed in particolare il capannone industriale (opificio) è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della dimensione del complesso e della specifica destinazione (allevamento cunicolo). Alla luce di quanto sopra esposto, a fronte di evidenti difficoltà di vendita (soprattutto nel breve periodo), a parere dello scrivente (prudenzialmente) il coefficiente di deprezzamento da applicare risulta pari al 20%.

**DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI**

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto precedentemente riportato/calcolato il costo dell'area ed i relativi oneri risultano pari a:

$$C_{AA} = V - V_n = V_n / (1 - p\%) - V_n = (\text{€ } 940.081,74 / 0,90) - \text{€ } 940.081,74 = \text{€ } 104.453,53$$

$$O_A = 15\% C_{AA} = 0,15 * \text{€ } 104.453,53 = \text{€ } 15.668,03$$

$$C_A = C_{AA} + O_A = \text{€ } 104.453,53 + \text{€ } 15.668,03 = \text{€ } 120.121,56$$

**VALORE DI MERCATO**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta pari a

$$V_M = C_A + C_C + U_P - \Delta$$

$$V_M = \text{€ } 120.121,56 + \text{€ } 940.081,74 + \text{€ } 141.012,26 - (\text{€ } 940.081,74 * 0,30) - (\text{€ } 940.081,74 * 0,20) = \text{€ } 731.164,69$$

**RIEPILOGO**

<b>A. VALORE DI MERCATO (metodologia indiretta/analitica):</b>	€	<b>731.174,69</b>
- A detrarre:		
<b>oneri a carico dell'aggiudicatario</b> (così come determinati in risposta al quesito 8)	- €	6.000,00
<b>A. VALORE DI MERCATO (metodologia indiretta/analitica):</b>	€	<b>725.174,69</b>



## B. Metodo sintetico-comparativo

Il metodo “sintetico o comparativo” consiste nell'accertare il mercato per l'immobile de quo, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali. In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame (fondo rustico con fabbricati), avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta, come detto, evidenti caratteristiche di non ordinarietà, lo scrivente ha effettuato delle ricerche di mercato (per quanto possibile) tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI) riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Si precisa infine che nel determinare e attribuire tali valori, si è tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
  - le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);
- tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

## Valutazione

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. ritiene doveroso precisare che il compendio immobiliare pignorato de quo, identificato catastalmente nel Fg. 11 - part.lla 526/1-2 (Comune di San Cipirello) e Fg. 116 - part.lla 568 (Comune di Monreale), costituisce, di fatto, un fondo rustico con fabbricati a servizio dell'attività lavorativa svolta consistente, come detto, nell'allevamento cunicolo (già denominato OMISSIS di OMISSIS). Seppur non più in attività dal 2014, il fondo rustico pignorato de quo, allo stato attuale, si presenta complessivamente in normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, necessitando di interventi di manutenzione (per lo più ordinaria) dettati principalmente dal mancato utilizzo dello stesso. Al riguardo, a parere dello scrivente corre l'obbligo evidenziare ulteriormente che trattandosi di un complesso sorto con finalità produttive a carattere prettamente industriale (allevamento cunicolo), lo stesso presenta carattere di non ordinarietà, con tipologie costruttive, consistenza e disposizione strettamente correlate alle originarie finalità progettuali (elementi questi di cui si terrà conto in fase di individuazione del valore di mercato).

**Tab. Valutazione compendio immobiliare**

<b>Compendio immobiliare pignorato (fondo rustico con fabbricati)</b>	<b>Indagini di mercato<sup>1</sup> €/mq</b>	<b>Banca dati (OMI)<sup>2</sup> €/mq</b>	<b>Valore di mercato applicato €/mq</b>	<b>Coeff.<sup>3</sup> K</b>	<b>Valore di mercato ponderato in c.t.<sup>4</sup> €/mq</b>
<b>A. Fabbricato (part.lla 426/1-2)</b>	250 ÷ 500	260 ÷ 370	350,00	0,95	<b>330,00</b>
<b>B. Capannone industriale (part.lla 426/1)</b>	250 ÷ 500	205 ÷ 295	400,00	0,85	<b>320,00</b>
<b>A. Immobile/mattatoio (part.lla 426/1)</b>	200 ÷ 400	200 ÷ 350	250,00	0,95	<b>235,00</b>

<sup>1</sup> Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame, che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

<sup>2</sup> Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'ultimo periodo disponibile.

<sup>3</sup> Coefficienti di differenziazione o correttivi “K” che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

<sup>4</sup> Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche della tipologia di vendita (pignoramento immobiliare), delle relative difficoltà in caso di quote indivise, nonché delle caratteristiche di non ordinarietà del compendio immobiliare pignorato de quo, oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.



In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

**1. 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.**

- Corpo A - Fabbricato (residenziale): Superficie commerciale complessiva (piano terra e primo piano) pari a 223,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 330,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di ..... € 73.000,00
- Corpo B - Capannone industriale (opificio): Superficie commerciale complessiva (piano terra) pari a 1.580,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 320,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di ..... € 505.000,00
- Corpo C - Fabbricato (mattatoio): Superficie commerciale complessiva (piano terra) pari a 235,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 190,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di ..... € 44.000,00

Sommano € 622.000,00

- A detrarre:  
**oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) ..... - € 6.000,00

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

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



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

<b>A. VALORE DI MERCATO (metodologia indiretta/analitica):</b>	€	<b>725.174,69</b>
<b>B. VALORE DI MERCATO (metodologia diretta/sintetica):</b>	€	<b>616.000,00</b>
<b>Valore medio del compendio immobiliare pignorato</b>		<b>€ 670.587,35</b>
<b>VALORE DI MERCATO (fondo rustico con fabbricati)</b>		<b>€ 670.587,35</b>
A detrarre:		
Riduzione in c.t. del 15% <sup>1</sup> rispetto al valore di mercato	- €	100.588,10
<b>Sommano</b>		<b>€ 569.999,25</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (fondo rustico con fabbricati in c.t.)</b>		<b>€ 570.000,00</b>

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

RIEPILOGO QUOTE

<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta)</b>	€	<b>570.000,00</b>
<b>Quota in testa a OMISSIS (in c.t.)</b>		<b>€ 570.000,00</b>

*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).*

<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.



**QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il diritto sul bene è di proprietà.

Esaminato e descritto il compendio immobiliare pignorato de quo (fondo rustico con fabbricati), analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dello stesso, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno evidenziare che il suddetto bene costituisce un **unico lotto** già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

**Precisazioni del C.T.U.**

Sulla scorta degli accertamenti espletati, tenuto conto dell'effettiva consistenza dell'intero compendio immobiliare pignorato ed a fronte di una oggettiva complessità dettata dalla specifica destinazione d'uso dello stesso (come detto già destinato ad allevamento cunicolo, non più in esercizio dal 2014), con la presenza di un capannone industriale (opificio), di un immobile indipendente ad una elevazione f.t. (già destinato a mattatoio) e di un fabbricato indipendente a due elevazioni f.t. (già destinato a corpo uffici ed alloggio custode, oggi edificio residenziale con due unità immobiliari indipendenti), a parere dello scrivente risulta doveroso evidenziare che il suddetto compendio immobiliare potrebbe essere comodamente divisibile. Al riguardo corre l'obbligo precisare che l'uso del condizionale è d'obbligo stante che la suddetta potenziale divisibilità del bene non può non essere subordinata ad una precisa e mirata richiesta da parte di un eventuale aggiudicatario, ad esempio in relazione ad una eventuale esigenza di incorporare la porzione di terreno con ivi ubicato il capannone industriale (opificio) dalla restante porzione con il fabbricato che, come detto, riveste oggi carattere di immobile di civile abitazione. Va da se che un suddetto intervento (come detto tecnicamente realizzabile) comporterebbe tutta una serie di adempimenti (ad esempio frazionamento e riorganizzazione degli spazi esterni) da quantificare accuratamente in funzione delle effettive esigenze.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto esperto stimatore/C.T.U. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (PCT), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 17/02/2020

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

