

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crivello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2014 del R.G.E.

promossa da

**Banca Mediolanum Spa**

Partita IVA: 10698820155

Via Francesco Sforza

20080 - Basiglio (MI)

contro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

Con udienza del 24/03/2015, il sottoscritto Geom. Crivello Vincenzo, con studio in Via Sansone Chiariano, 2 - 90018 - Termini Imerese (PA), email crivellovincenzo@libero.it, PEC vincenzo.crivello@geopec.it, Tel. 091 81 12 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Lupo Alessia presso il Tribunale di Termini Imerese.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Camerina n.77 e 77/A

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Lercara Friddi, ai limiti della zona del centro storico; l'ingresso principale è dalla via Camerino n.77/A. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso la via Camerino, percorribile in un unico senso di marcia, ma dove vi è buona possibilità di parcheggio. La via Camerino trae origine dalla più larga sovrastante via Scianna e sbocca nella via Ludovico Germanà. (Allegato 1: foto aerea n.1-2).

Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre di vecchia costruzione, composto da 3 elevazioni fuori terra. Il fabbricato realizzato in muratura portante perimetrale, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Camerino e Zanclea (Allegato 1: foto n.3-4).

L'immobile si articola nei seguenti ambienti:

- Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale (allegato 1, foto n.5 e 6) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano attraverso una porta posta sul lato destro di un piccolo ballatoio interno. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio sottoscala ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11,12).

- Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere (allegato 1 foto n.13).

- Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una cameretta, da una piccola zona studio oltre che da un ripostiglio e da un piccolo w.c. (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17).

L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture, balconi e finestre che si affacciano sulle vie Camerino e Zanclea.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Camerina n.77 e 77/A

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'edificio confina NORD con la via Camerino, a SUD con la via Zanclea, ad Est con proprietà [REDACTED] part.lla 2647; a OVEST con proprietà [REDACTED] part.lla 2649. ( Allegato 3: Estratto di Mappa, visure catastali e planimetria catastale immobile pignorato.)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	0,00	120,00 mq	2,75 m	
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1999 al 29/04/1999	[REDACTED] proprietario per quota 1/2; [REDACTED] proprietaria per quota 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2648, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 238,60
Dal 29/04/1999 al 11/10/2005	[REDACTED] proprietario per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2648, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 23.860,00
Dal 11/10/2005 al 20/08/1947	[REDACTED] proprietario per quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 2648, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 23.860,00



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione:	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	2648	3		A4	5	6		238,6			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano terra ( su via Camerino ) una porta d'ingresso è diventata finestra ed una finestra è stata murata;
- al piano secondo risulta una diversa distribuzione interna conseguente alla creazione di un ripostiglio realizzato tra i due vani preesistenti.

Per l'aggiornamento del catasto bisogna presentare un docfa rispondente allo stato di fatto.

Per la regolarità edilizia dell'immobile bisogna presentare al Comune una richiesta di conformità urbanistica in sanatoria ( relativa alla fusione catastale dell'anno 1999), supportata dalla nuova planimetria catastale ed una perizia giurata da un tecnico abilitato.

## PRECISAZIONI

Esiste certificazione notarile a firma del notaio Chiara Branchini, notaio in Bologna.

Dallo stato di famiglia contenuto nel fascicolo in esame al CTU si evince la data di decesso dell'ultimo titolare dell'immobile ( [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] ).

## PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

## CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un edificio a torre, composto da tre elevazioni fuori terra, chiuso su due lati e libero sui rimanenti due fronti (via Camerino e via Zanclea)

L'altezza media interna è di m.2,75.

La struttura è in muratura portante con solai intermedi in latero-cemento e solaio di copertura spiovente, rifinito con tegole del tipo coppo siciliano.

Il prospetto principale, quello sulla via Camerino è rifinito da intonaco del Tipo Li Vigni.

Il prospetto su via Zanclea è rivestito da uno strato di malta di rinzafo al piano terra, mentre il primo ed il secondo piano sono rifiniti da intonaco del Tipo Li Vigni.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, (vedi allegato 1 foto n.18 e 19) e le pareti sono tinteggiate.

Il portone d'ingresso è in alluminio di colore marrone (vedi allegato 1 foto n.5) e le scale interne di collegamento sono rivestite in marmo e prive di corrimano (vedi allegato 1 foto n.6).

Sul fronte principale (via Camerino) si aprono: un portone ed una finestra al piano terra, due finestre al piano primo, una finestra ed un balcone al piano secondo (vedi allegato 1 foto 3).

Sul fronte secondario (via Zanclea) si aprono: due finestre al piano terra, una finestra al piano primo ed un balcone al piano secondo (vedi allegato 1 foto 4).

Gli infissi e le relative persiane sono in alluminio.

Le porte interne sono in legno tamburato del color noce.

I servizi igienici e le due pareti ad angolo del vano cucina sono piastrellati fino ad una altezza di 2,20 circa, i servizi sono forniti di piatto doccia, w.c. e lavabo (VEDI ALLEGATO 1 foto n.7,11,12,16).

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non è dato asserirne il funzionamento poiché le utenze non sono attive.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1971 al 29/04/1999	[REDACTED] proprietario per quota 1/2; [REDACTED] proprietaria per quota 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Lomeo	20/12/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			30/12/1971	45648	36195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1999 al 11/10/2005	██████████ proprietario per quota 1/1.	Atto di compravendita:			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Crescimanno Ugo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/1999	16390	11777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2005 al 20/08/2010	██████████ proprietario per quota 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Livvia Coco	11/10/2005	1665	1203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/10/2005	54727	32223
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Palermo il 06/05/1999



Reg. gen. 16391 - Reg. part. 2395  
Importo: € 25.822,00  
A favore di Banca di Credito cooperativo  
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 13/10/2005  
Reg. gen. 54728 - Reg. part. 17029  
Importo: € 32.020,00

A favore di Fonspa - Istituto per i finanziamenti e medio e lungo termine Spa  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Tribunale di Termini Imerese il 08/07/2014  
Reg. gen. 29875 - Reg. part. 23691  
A favore di Banca Mediolanum Spa  
Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di regolarità edilizia in data 05/05/2015 presso il Comune di Lercara Friddi. In data 27/05/2015 il Comune di Lercara Friddi rispondeva all'istanza suddetta dichiarando che dal punto di vista urbanistico non risulta rilasciata alcuna concessione o autorizzazione edilizia, né prodotta e rilasciata alcuna richiesta di abitabilità, precisando che gli archivi dell'Area tecnica risalgono al 1961. (VEDI ALLEGATO 4).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano terra ( su via Camerino ) una porta d'ingresso è diventata finestra ed una finestra è stata murata;
- al piano secondo risulta una diversa distribuzione interna conseguente alla creazione di un ripostiglio realizzato tra i due vani preesistenti.

Per ottenere la regolarità edilizia bisogna presentare al Comune una richiesta di conformità urbanistica in sanatoria ( relativa alla fusione catastale dell'anno 1999), correlata dalla nuova planimetria catastale e da una perizia giurata da un tecnico abilitato.

Per l'aggiornamento del catasto bisogna presentare un docfa rispondente allo stato di fatto.

Le spese a supporto di dette azioni ammontano a circa 2.000,00.

Si ritiene opportuno evidenziare che i balconi su via Camerino e via Zanclea necessitano urgentemente di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Lercara Friddi (PA) - via Camerina n.77 e 77/A  
Il fabbricato in oggetto è sito nel Comune di Lercara Friddi, ai limiti della zona del centro storico; l'ingresso principale è dalla via Camerino n.77/A. L'immobile è facilmente raggiungibile con gli automezzi attraverso la via Camerino, percorribile in un unico senso di marcia, ma dove vi è buona possibilità di parcheggio. La via Camerino trae origine dalla più larga sovrastante via Scianna e sbocca nella via Ludovico Germanà. ( Allegato 1: foto aerea n.1-2). Trattasi di una fabbricato della tipologia a torre di vecchia costruzione, composto da 3 elevazioni fuori terra. Il fabbricato realizzato in muratura portante perimetrale, è chiuso su due lati e presenta affacci sulle vie Camerino e Zanclea ( Allegato 1: foto n.3-4). L'immobile si articola nei seguenti ambienti: - Al piano terra, (vedi allegato n.2), è l'ingresso principale ( allegato 1, foto n.5 e 6 ) che immette ai piani superiori tramite una scala e agli ambienti dello stesso piano attraverso una porta posta sul lato destro di un piccolo ballatoio interno. Detti ambienti sono: un ampio vano adibito a cucina soggiorno (allegato 1 foto n.7), un piccolo ripostiglio sottoscala ed un piccolo w.c. (vedi allegato 1 foto n. 8,9,10,11,12 ). - Piano primo, (vedi allegato 2), è composto da due vani adibiti a camere ( allegato 1 foto n.13 ). - Piano secondo, (vedi allegato 2), è composto da una cameretta, da una piccola zona studio oltre che da un ripostiglio e da un piccolo w.c. (vedi allegato 1 - foto n.14,15,16,17). L'illuminazione interna di tutti gli ambienti è garantita da aperture, balconi e finestre che si affacciano sulle vie Camerino e Zanclea.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 2648, Sub. 3, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 46.796,75  
I due metodi fondamentali, con cui il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2014. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti: - A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni e edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto); - A destinazione commerciale (negozi); - A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturali); - A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori). L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta attendibile. Il C.T.U. ha adottato per l'immobile in





oggetto, il valore di mercato € 552,50/mq che ricade tra il prezzo minimo di € 445,00/mq e quello massimo di € 660,00/mq. Applica inoltre il coefficiente di vetustà relativo allo stato di manutenzione dell'immobile pari allo 0,70. ( 552,50 x 0,70 ) = 386,75 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Lercara Friddi (PA) - via Camerina n.77 e 77/A	121,00 mq	386,75 €/mq	€ 46.796,75	100,00	€ 46.796,75
Totale lotto:					€ 46.796,75

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 27/07/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Crivello Vincenzo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Foto
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Rilievi
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Estratto di mappa, visure e planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Comune di Lercara Friddi
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Trasmissione relazione
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Tabella OMI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TERMINI ISTERESE

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.E. DOTT.SSA ALESSIA LUPO - R.G. 44/2014

ETU GEOM. VINCENZO CRIVELLO

VERBALE DI SOPRALUOGO

L'anno 2015, il giorno 5 del mese di maggio, alle ore 10.00, convocate le parti mediante comunicazioni a mezzo PEC, il sottoscritto Geom. Vincenzo Crivello, nominato ETU nell' esecuzione immobiliare indicata in oggetto giungeva insieme al suo collaboratore Arch. Francesca Angiusano sul luogo convenuto per l'approntamento con le parti per il CTU incaricava l'avv. to Renato Fabio. Il CTU insieme al suo collaboratore Arch. Francesca Angiusano eseguono la ricognizione ed ispezione dell'immobile, prendono misure e scattano due foto. Alle ore 11.00 il presente verbale viene letto e sottoscritto dai presenti.

Leonio Fardoli, 05/05/2015

IL CREDITORE

IL COLLABORATORE

IL CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

