

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R. G. Es. 61/2018**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT. LAURA DI BERNARDI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da**

**OMISSIS**

**Contro**

**OMISSIS**

**INTEGRAZIONE**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO:**

- **Piena Proprietà di casa indipendente, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno, via Amore n°21, piano terra, primo e secondo (mansarda), annotata in catasto fabbricati al Fg. 9, p.IIa 103, sub 7.**

**Il C.T.U.**

**Ing. Stefano Muscarella**



**PREMESSO CHE**

- come accertato nella perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio già depositata presso la Cancelleria dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Di Bernardi, l'atto di pignoramento promosso da OMISSIS contro OMISSIS, notificato in data 20/02/2018 e trascritto in data 27/02/2018 ai nn. 11048/8621, riguardava il seguente bene:
  - Piena proprietà di casa per civile abitazione, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via Amore n°21, composta di due vani, accessori e garage al piano terra, da tre vani ed accessori al primo piano e da due mansardati e w.c. al piano secondo; confinante con via Amore, con Via delle Rose, con aventi causa Pizzo Giuseppe e Pizzo Girolama; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fq. 9, p.lla 103 **sub 6**, Via Amore n°21, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92
- come da risultanze della visura catastale storica, l'immobile, seppure corrispondente nella consistenza a quello indicato nell'atto di pignoramento, risulta variato dal 28/10/2008 nel **sub 7** per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
- in data 17/09/2021, l'Avv. OMISSIS nella qualità di legale rappresentante della OMISSIS provvedeva alla Rettifica dell'Atto di Pignoramento notificato agli esecutati in data 27/09/2021 e trascritto il 03/11/2021 ai nn. 50518/39370 sottoponendo a pignoramento il bene con il dato catastale aggiornato come di seguito indicato:
  - Piena proprietà di casa per civile abitazione, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via Amore n°21, composta di due vani, accessori e garage al piano terra, da tre vani ed accessori al primo piano e da due mansardati e w.c. al piano secondo; confinante con via Amore, con Via delle Rose, con aventi causa Pizzo Giuseppe e Pizzo Girolama; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fq. 9, p.lla 103 **sub 7**, Via Amore n°21, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92.

Tutto ciò premesso, su disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Laura Di Bernardi,

**AD INTEGRAZIONE**

della Perizia di Stima già depositata, il Sottoscritto Ing. Stefano Muscarella, incaricato CTU



nell'Esecuzione in oggetto, sostituisce le risposte esclusivamente ai seguenti quesiti:

### **CAPITOLO III**

#### **Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

##### **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI**

Il pignoramento, in danno a OMISSIS e OMISSIS per ½ ciascuno, colpiva originariamente il seguente cespite:

- Piena proprietà di casa per civile abitazione, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via Amore n°21, composta di due vani, accessori e garage al piano terra, da tre vani ed accessori al primo piano e da due mansardati e w.c. al piano secondo; confinante con via Amore, con Via delle Rose, con aventi causa Pizzo Giuseppe e Pizzo Girolama; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 9, p.IIa 103 sub 6, Via Amore n°21, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92.

Sulla scorta della Rettifica del 17/09/2021, il pignoramento, in danno a OMISSIS e OMISSIS per ½ ciascuno, colpisce il seguente cespite:

- Piena proprietà di casa per civile abitazione, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (PA) in via Amore n°21, composta di due vani, accessori e garage al piano terra, da tre vani ed accessori al primo piano e da due mansardati e w.c. al piano secondo; confinante con via Amore, con Via delle Rose, con aventi causa Pizzo Giuseppe e Pizzo Girolama; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 9, p.IIa 103 sub 7, Via Amore n°21, piano T-1-2, Cat. A/4, Cl.5, Cons. 11 vani, Rendita Euro 232,92.

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza di Atto di Acquisto del 2006.

##### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

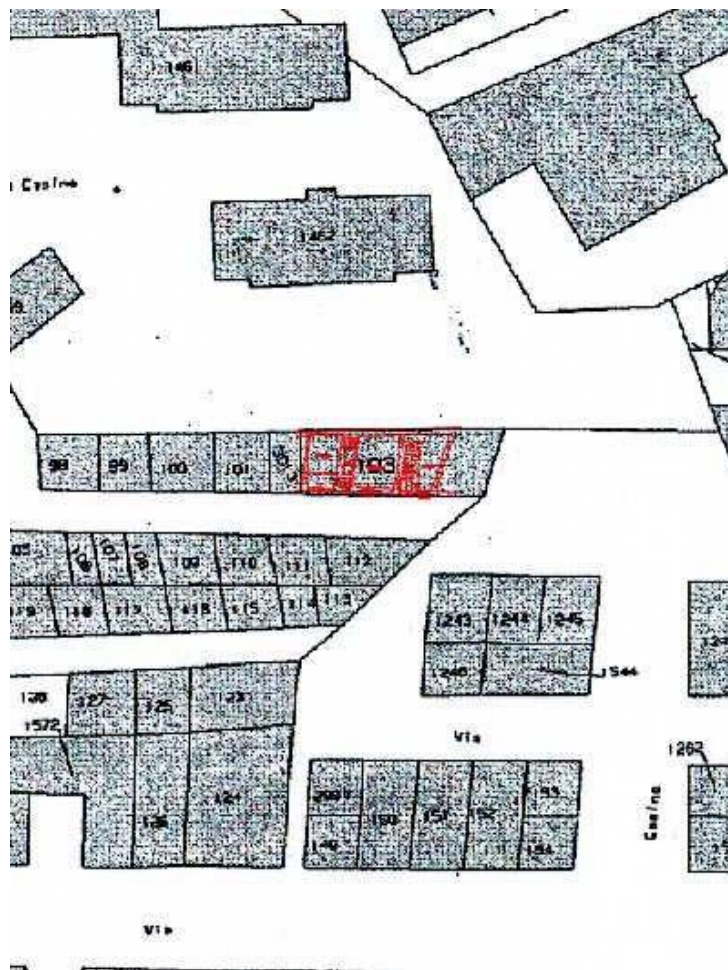
In ordine al bene pignorato, tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di



pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo si riscontrava solo una difformità formale riguardante l'identificazione catastale del subalterno; l'immobile risulta variato nel subalterno 7 al posto del subalterno 6 (soppresso) in data 28/10/2008 per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni. Poiché tale difformità non pregiudicava la titolarità del bene a favore degli esecutati né l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, il Sottoscritto procedeva dunque regolarmente con le operazioni di perizia e di stima.

**Tuttavia, in virtù della Rettifica dell'Atto di Pignoramento, la sopracitata anomalia di carattere formale è da intendersi superata.**

Premesso che il bene oggetto di pignoramento, fa parte di un più ampio fabbricato (*Fig.1*), censito alla p.lla 103, al fine dell'esatta individuazione dello stesso si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth, con l'estratto di mappa catastale (*Fig.2*).



*Fig.1 - Stralcio di mappa catastale  
Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento*





*Fig.2 Immagine acquisita da Google Earth  
Sovrapposizione dell'immagine con stralcio di mappa catastale*

Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento; inoltre il predetto bene non risulta interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto, non ritenendo opportuno procedere alla formazione di più lotti, si procede con lotto unico come di seguito denominato:

- **LOTTO UNICO:** Unità residenziale sita nel Comune di Belmonte Mezzagno, Via Amore n°21, Piano T - Primo – Secondo, annotato in catasto al Fig. 9, p.IIa 103, sub7.
- **Confini:**
  - A nord con Via Delle Rose;
  - A sud con Via Amore;
  - A est con immobili censiti alla p.IIa 103
  - A ovest con immobile censito alla p.IIa 3013.



**Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI****RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE**

Come accennato in precedenza e precisamente in risposta al quesito n°1, l'immobile indicato nell'originario atto di pignoramento al Fg. 9 p.IIa 103 subalterno 6, risulta variato dal 28/10/2008 nel subalterno 7 per Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni.

**Si precisa tuttavia che sulla scorta della Rettifica dell'Atto di Pignoramento già più volte citata, l'immobile viene indicato nella corretta annotazione catastale, ovvero con l'identificativo catastale Fg. 9 p.IIa 103 subalterno 7.**

A sua volta il subalterno 6 derivava dalla Fusione - Diversa distribuzione degli spazi interni degli immobili censiti al Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5.

Per quanto concerne dunque l'immobile in oggetto, censito al Fg. 9, p.IIa 103 sub 7, in base alla visura storica in riferimento al ventennio, si evince che:

- **Dal 30/06/1987** (impianto meccanografico) **al 25/02/2000**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in testa in piena proprietà a **OMISSIS**;
- Dal **25/02/2000 all' 11/11/2005**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in Voltura in piena proprietà a OMISSIS per Denuncia nei passaggi di causa di morte in atti – Successione di OMISSIS (n. 18912.1/2005);
- In data **11/11/2005**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano soppressi per costituzione dell'immobile censito al **Fg.9 p.IIa 103 subalterno 6**, per Variazione p.IIa n. PA0308375, Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni;
- **Dall' 11/11/2005 al 12/04/2006** il predetto **subalterno 6** risulta ancora in testa in piena proprietà a **OMISSIS**;
- **Dal 12/04/2006 al 28/10/2008** l'immobile censito al **Fg.9 p.IIa 103 subalterno 6** risulta in Voltura a **OMISSIS e OMISSIS** per ½ ciascuno per Compravendita, Rep. N° 12128, Rogante OMISSIS;
- In data **28/10/2008**, l'immobile censito al **Fg.9 p.IIa 103 subalterno 6** risulta soppresso per costituzione dell'immobile censito al **Fg.9 p.IIa 103 subalterno 7** per



Variazione p.llo n. PA0489836, Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni;

- Dal 28/10/2008 ad Oggi, l'immobile censito al **Fg.9 p.lla 103 subalterno 7** risulta in testa per ½ ciascuno a **OMISSIS e OMISSIS**.

In base alla ricostruzione catastale, non si riscontrano difformità.

Per quanto concerne la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dalla sovrapposizione della prima con i grafici di rilievo effettuato in sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità (Fig.15)

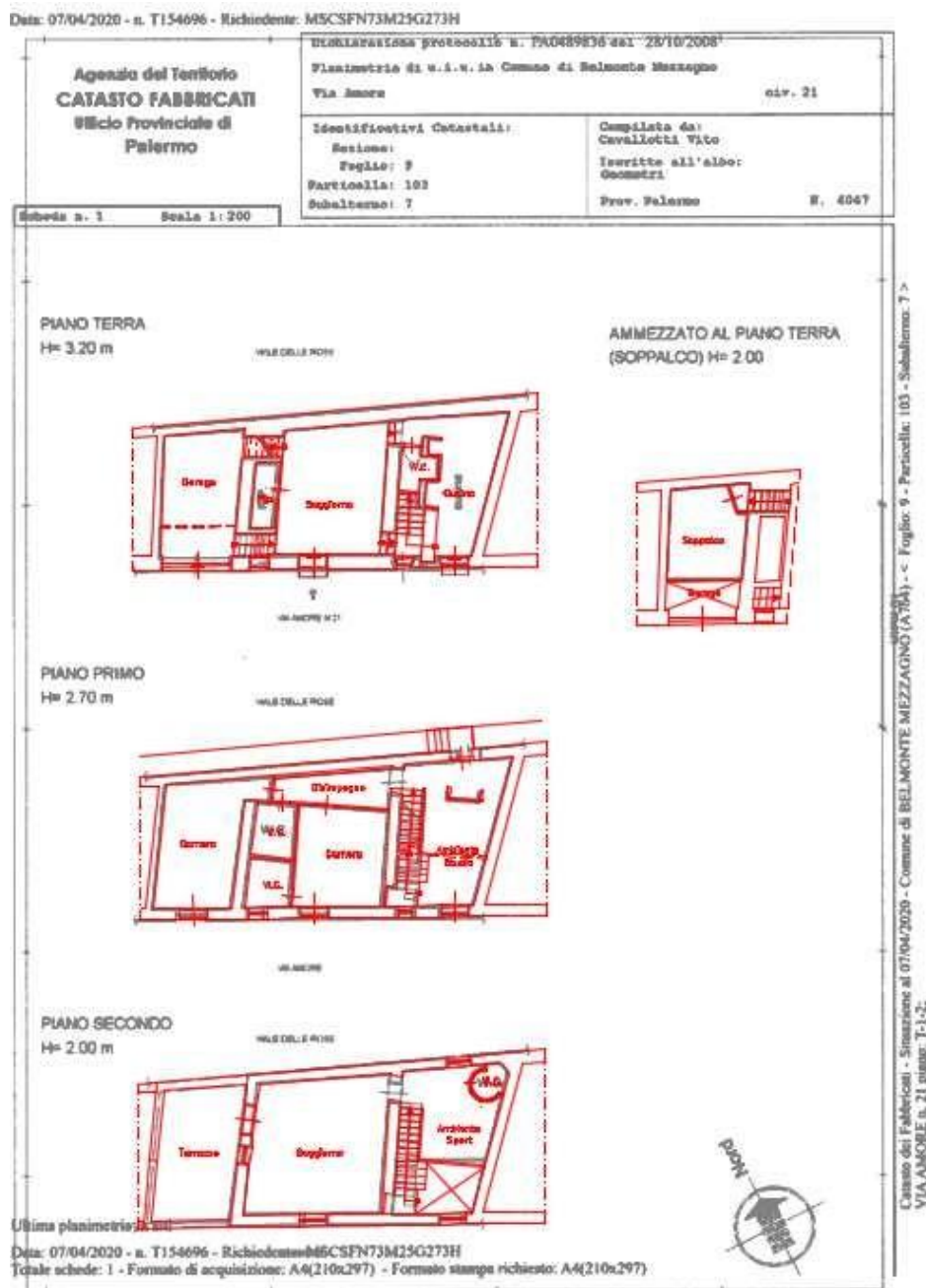


Fig. 15- Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la planimetria catastale

Ad esclusione delle sostituzioni sopra citate, tutte le altre risposte ai quesiti posti dall'III.mo Giudice, rimangono invariate.

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'III.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo li 26/05/2022

IL C.T.U.

Ing. Stefano Muscarella

