

**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 – OMISSIS**

**INTEGRAZIONE**

**PERIZIA DI STIMA PER PUBBLICITA'**

**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 gli esecutati OMISSIS e 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 OMISSIS e OMISSIS; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 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 e per essa 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 Omissis e Omissis; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 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 Omissis e Omissis; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 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.

**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 Omissis e Omissis; identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al fg. 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.**

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.

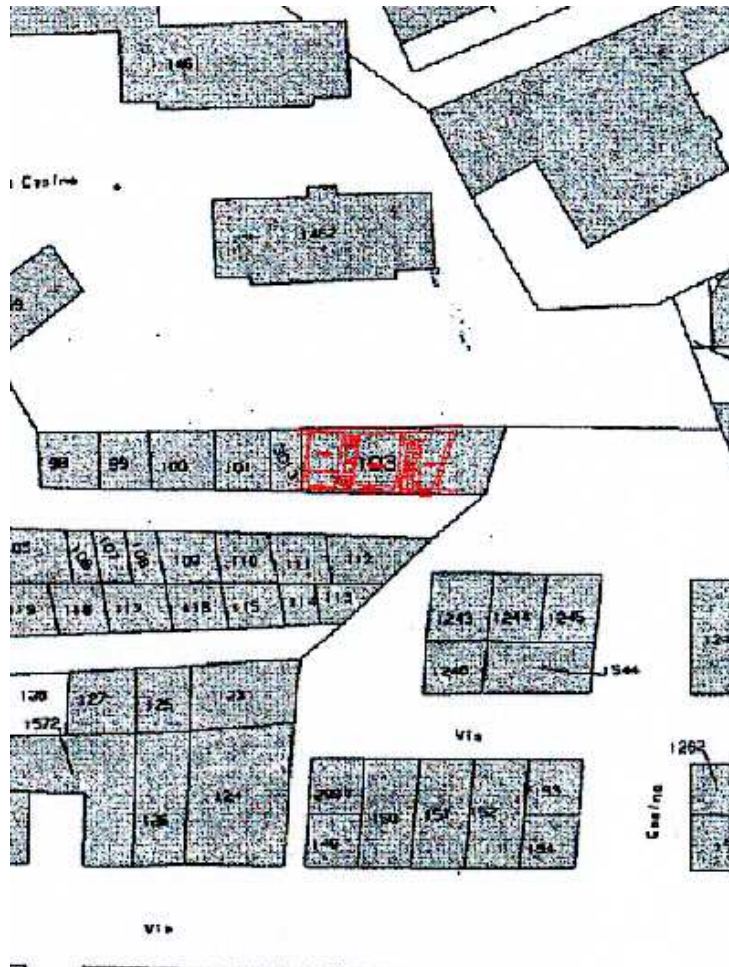
##### IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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*





### **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:

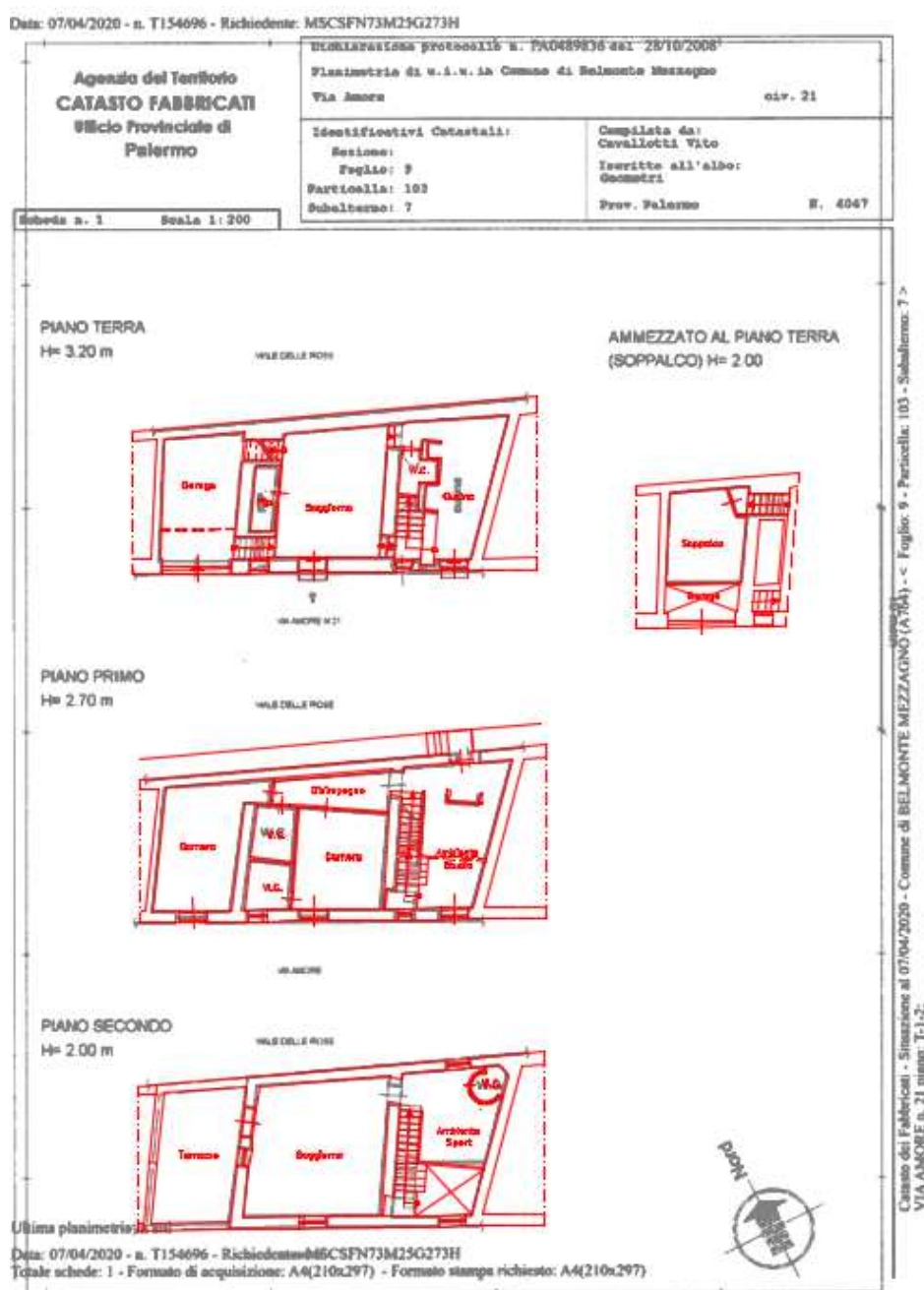
- **Dal 30/06/1987** (impianto meccanografico) **al 25/02/2000**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in testa in piena proprietà a **OMISSIS Fu OMISSIS**;
- Dal **25/02/2000 all' 11/11/2005**, gli immobili censiti al **Fg.9 p.IIa 103 subalterni 3, 4 e 5** risultano in Voltura in piena proprietà a **OMISSIS** per Denunzia 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 Sparti Giangaspere;
- 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.IIa n. PA0489836, Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi

interni;

- Dal 28/10/2008 ad Oggi, l'immobile censito al **Fg.9 p.IIIa 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'Ill.mo

Giudice, rimangono invariate.

Il Sottoscritto CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'Ill.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

