

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G. Es. n. **95/2023** riunita alla Procedura R.G. Es. n. **11/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. **28-11-2023 ore 10:20**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giovanna Debernardi**

Esperto stimatore: **Ing. Vincenzo Barranti**

Custode: **Avv. Andrea Giovanni Cartella**

promossa da

I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

Sede legale: Via Ciro il Grande n.21 - 00144, Roma

Partita IVA – C.F.: 80078750587

Avv.to Adriana Giovanna Rizzo

C.F.: RZZDNG71D49H792R

PEC: avv.adrianagiovanna.rizzo@postacert.inps.gov.it

Avv.to Delia Cernigliaro

C.F.: CRNDLE69E43D423O

PEC: avv.delia.cernigliaro@postacert.inps.gov.it

contro

OMISSIS

Nato a OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Residente in OMISSIS



SOMMARIO

INCARICO	3
Operazioni peritali	3
LOTTO UNICO	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Dati Catastali	5
Confini	6
Cronistoria dati catastali	7
Descrizione	11
Consistenza	12
Stato di occupazione	12
Corrispondenza catastale	13
Schema sintetico descrittivo del Lotto Unico	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Vincoli e oneri condominiali	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Stima	14
ALLEGATI	14



INCARICO

Con provvedimento del 20.07.2023, il sottoscritto Ing. Barranti Vincenzo, con studio in Corso La Masa n.82 – 90019, Trabia (PA), email ing.barranti@libero.it, PEC ing.barranti@pec.it, Tel./Fax 091-8104532, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. In data 26.07.2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento per via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 06.11.202, durante le quali, oltre allo stesso Esperto stimatore, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Andrea Giovanni Cartella e l'esecutato Sig. OMISSIS.

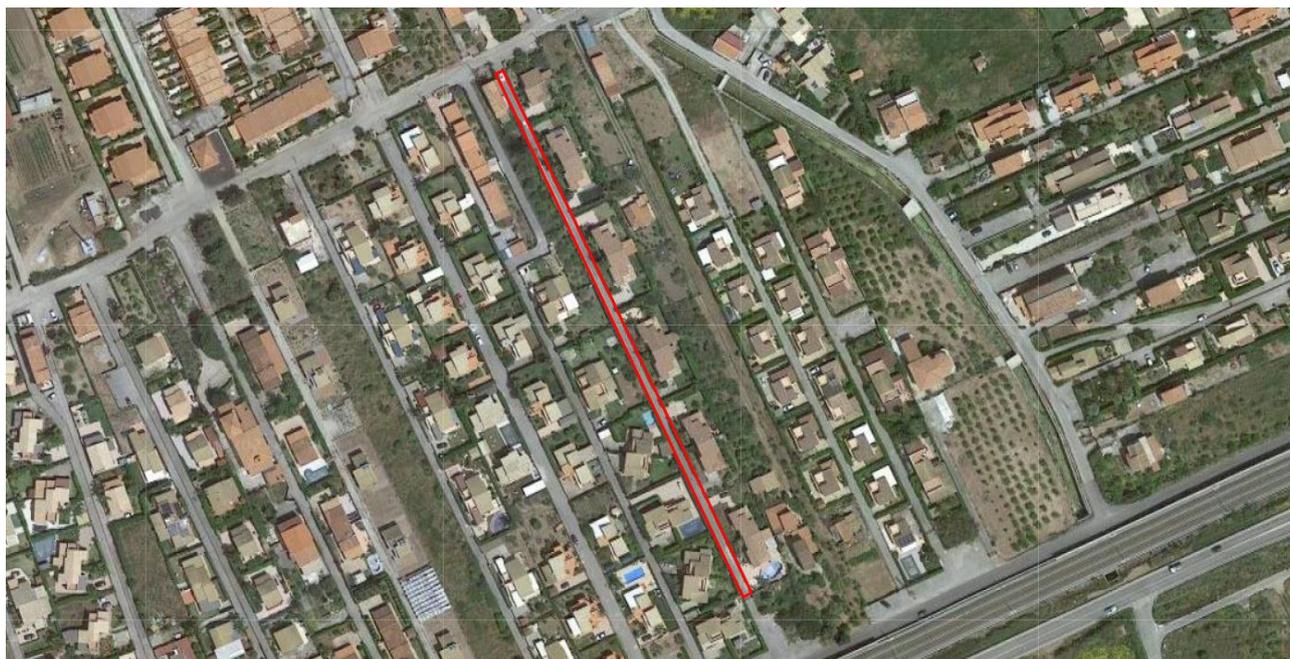
Durante le operazioni peritali veniva effettuato il rilievo metrico e fotografico della strada privata di accesso al Residence “Bahia Beach” e pertanto della stessa villetta bifamiliare pignorata con procedimento avente R.G.Es. n.11/2022.

Il verbale veniva quindi letto, confermato e sottoscritto e le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:00.

LOTTO

Il lotto in oggetto, formato da strada privata di lottizzazione, formerà Loto Unico con il bene stimato e descritto nel procedimento avente R.G.Es.n 11/2022:

- Strada condominiale, ubicata all'interno del complesso residenziale sito in viale San Francesco n.54 nel Comune di Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata.



Si precisa che la foto satellitare individua il perimetro dell'intero della strada oggetto del presente pignoramento.



Completezza documentazione ex art. 567

È presente nel fascicolo, il Certificato Notarile a rogito del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo redatto in data 10.07.2023 depositato in data 12.07.2023. Detta Certificazione risulta completa, ovvero i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (avvenuta in data 06.07.2023 Reg. Gen. 34276 Reg. Part. 26650) e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Titolarità

La stradella, oggetto del presente procedimento, appartiene al seguente esecutato:

- **OMISSIS (Proprietà 1/11)**

Nato a OMISSIS

C.F.: OMISSIS

Residente in OMISSIS

L'unità in oggetto perveniva all'odierno esecutato in forza dell'Atto di compravendita Rep.54537 Racc.15940 del 18.07.2007 a rogito del Notaio Renato Caruso di Palermo, ed ivi registrato in data 18.07.2007 al n.5394 serie 1T e trascritto a Palermo il 19.07.2007 rep. 54309 racc. 34761.

Si precisa che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12.09.1995 a Palermo con la Sig.ra. OMISSIS, Atto n.123 parte II serie A, come riportato nel certificato di matrimonio e che in data 17.07.2007 lo stesso ha adottato il regime di separazione dei beni in forza dell'Atto Rep. n. 54532 Racc. n. 15938 a rogito del Notaio Renato Caruso di Palermo ed ivi registrato il 18.07.2007 al n.5387 serie 1T. Pertanto alla data della stipula dell'Atto di compravendita nonché del Contratto di mutuo, oggi titolo esecutivo nel presente procedimento, l'esecutato aveva titolarità esclusiva sul bene oggetto di pignoramento.

Dati catastali

La strada privata di lottizzazione è censita al C.T. del Comune di Campofelice di Roccella (Codice B532) con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	2943	Vigneto	2		03	02	€ 6,00	€ 1,72

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, piena proprietà per 1/11 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

Fg. 7 P.IIa 2943 (Catasto Terreno):

Unità immobiliare dal 11.10.2004:



- FRAZIONAMENTO del 08.10.2004 Pratica n.PA0298042 in atti dal 11.10.2004 (n.298042.1/2004)

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	2946	Seminativo	2		02	82	€ 1,60	€ 0,36

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

Fig. 7 P.lla 2947 (catasto terreno):

Unità immobiliare dal 11.10.2004:

- FRAZIONAMENTO del 08.10.2004 Pratica n.PA0298042 in atti dal 11.10.2004 (n.298042.1/2004)

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	2947	Seminativo	2		01	61	€ 0,91	€ 0,21

Lo stesso immobile è catastalmente intestato a:

- **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da:

Fig. 7 P.lla 2947 (catasto terreno):

Unità immobiliare dal 11.10.2004:

- FRAZIONAMENTO del 08.10.2004 Pratica n.PA0298042 in atti dal 11.10.2004 (n.298042.1/2004)

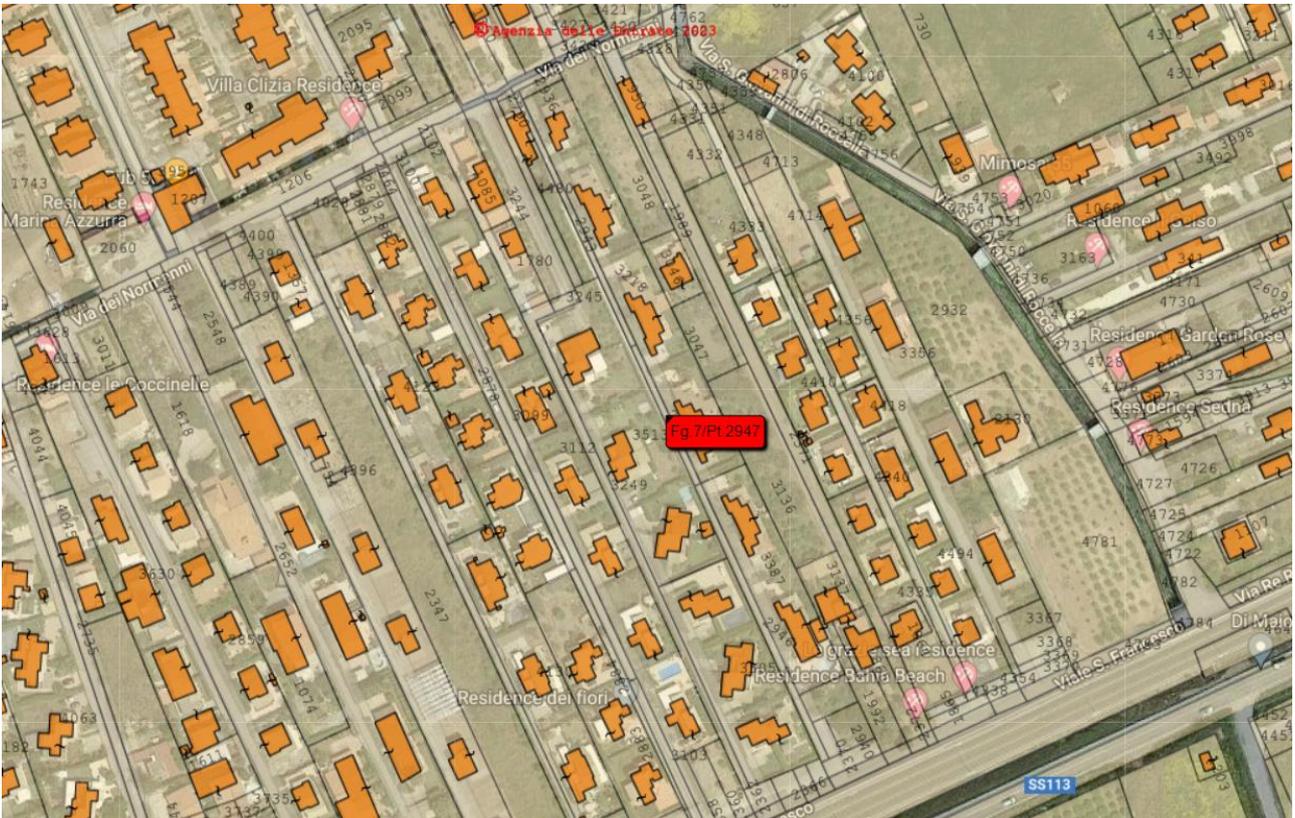


Stralcio del foglio di mappa catastale n. 7 con individuazione della strada oggetto del presente pignoramento



Confini

La strada privata di lottizzazione confina a Nord-Ovest con la via dei Normanni, a Nord-Est con le particelle 2936, 3387 e 3218 sub.2 e sub.1, quest'ultima costituente la villetta bifamiliare oggetto del pignoramento avente R.G. Es. n. 11/2022, a Sud-Est con Viale S. Francesco e a Sud-Ovest con la particelle 2790, 2789, 3513, 35050 ovvero proprietà di terzi.



Sovrapposizione tra l'ortofoto satellitare ed il foglio di mappa n. 7 con individuazione delle P.lle 2943, 2946 e 2947.

Cronistoria dati catastali

1. Vigneto, censito al C.T. al Fg.7, P.la 2943

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14.09.2007 ad oggi	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i>	Terreno : Fg. 7, P.la 2943



	OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i>	
Dal 18.07.2007 al 14.09.2007	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.la 2943
Dal 27.04.2007 al 18.07.2007	OMISSIS <i>Proprietà 545/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.la 2943
Dal 24.04.2007 al 27.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.la 2943
Dal 24.01.2005 al 24.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 364/1000</i>	Terreno : Fig. 7, P.la 2943
Dal 08.10.2004 al 24.01.2005	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 24.01.2005</i>	Terreno : Fig. 7, P.lle 2943
Dal 30.07.2004 al 08.10.2004	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 08.10.2004</i>	Terreno : Fig. 7, P.lle 2934 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.la 2943)
Dal 05.03.1982 (antecedente impianto meccanografico del 08.03.1988) al 30.07.2004	OMISSIS Proprietà 1000/1000 fino al 30.07.2004	Terreno : Fig.7, P.lle 199 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.la 2934)



2. Seminativo, censito al C.T. al Fig.7, P.Ila 2946

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14.09.2007 ad oggi	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ila 2946
Dal 18.07.2007 al 14.09.2007	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ila 2946
Dal 27.04.2007 al 18.07.2007	OMISSIS <i>Proprietà 545/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ila 2946
Dal 24.04.2007 al 27.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ila 2946
Dal 24.01.2005 al 24.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 364/1000</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ila 2946
Dal 08.10.2004 al 24.01.2005	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 24.01.2005</i>	Terreno : Fig. 7, P.Ile 2946



Dal 30.07.2004 al 08.10.2004	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 08.10.2004</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2937 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.lla 2946)
Dal 15.11.2002 al 30.07.2004	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 30.07.2004</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2369 (unità immobiliare soppressa che ha generato le p.lle 2936-2937)
Dal 05.03.1982 (antecedente impianto meccanografico del 08.03.1988) al 15.11.2002	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 30.07.2004</i>	Terreno : Fig.7, P.lle 350 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.lla 2369)

3. *Seminativo, censito al C.T. al Fig.7, P.lla 2947*

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14.09.2007 ad oggi	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2947
Dal 18.07.2007 al 14.09.2007	OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 454/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2947
Dal 27.04.2007 al 18.07.2007	OMISSIS <i>Proprietà 545/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/22</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2947



	OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	
Dal 24.04.2007 al 27.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 273/1000</i> OMISSIS <i>Proprietà 1/11</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2947
Dal 24.01.2005 al 24.04.2007	OMISSIS <i>Proprietà 7/11</i> OMISSIS <i>Proprietà 364/1000</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2947
Dal 08.10.2004 al 24.01.2005	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 24.01.2005</i>	Terreno : Fig. 7, P.lle 2947
Dal 30.07.2004 al 08.10.2004	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 08.10.2004</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2937 (unità immobiliare soppressa che ha generato le p.lle 2947-2946)
Dal 15.11.2002 al 30.07.2004	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 30.07.2004</i>	Terreno : Fig. 7, P.lla 2369 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.la 2937)
Dal 05.03.1982 (antecedente impianto meccanografico del 08.03.1988) al 15.11.2002	OMISSIS <i>Proprietà 1000/1000 fino al 30.07.2004</i>	Terreno : Fig.7, P.lla 350 (unità immobiliare soppressa che ha generato la p.la 2369)

Descrizione

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, consiste in una strada privata di lottizzazione ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato "Bahia Beach", raggiungibile tramite l'Autostrada A19, uscita Buonfornello, percorrendo poi la SS113 direzione Messina e svoltando a destra dopo circa 2,00 km. Si attraversa quindi un sottopassaggio che immette al Viale San Francesco, dove al civico numero 54, tramite un accesso carrabile ed uno pedonale, ci si immette nel complesso residenziale di cui prende parte l'unità pignorata. Il residence è dotato inoltre di un secondo accesso carrabile lato mare, ovvero su Via dei Normanni al civico n. 100.

I suddetti ingressi, caratterizzati da cancelli automatici, immettono alla stradella privata di lottizzazione oggetto del presente accertamento; quest'ultima, avente larghezza compresa tra 3,35 e 3,70 m e lunghezza di circa 300 m, è ricoperto con tappetino di asfalto bituminoso nonché delimitata perimetralmente, nel lato Nord-Ovest, da un muretto in c.a. alto circa 50 cm con soprastante ringhiera ancorata a paletti in



ferro, mentre nel lato Nord-Est è delimitato da muretto in pietra calcarea alto circa 50 cm con soprastante ringhiera in ferro alternato a cancelli carrabili e pedonali indipendenti. Mediante quest'ultimi si accede alle singole unità abitative del complesso residenziale e nello specifico all'interno n.5, ossia la villetta bifamiliare oggetto del procedimento avente R.G.Es.n. 11/2022 riunito alla presente procedura.



Foto 1- Accesso da viale San Francesco



Foto 2- Accesso da via dei Normanni



Foto 3- Accesso alla villetta bifamiliare



Foto 4- Accesso alla villetta bifamiliare



Foto 5- Strada privata di lottizzazione



Foto 6- Strada privata di lottizzazione

Consistenza

Stima delle consistenze

Descrizione	P.lla	Superficie
Strada privata di lottizzazione	P.lla 2943	302 mq
	P.lla 2946	282 mq
	P.lla 2947	161 mq
Totale		745 mq



Stato di occupazione

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G. Es.n.11/2022.

Corrispondenza catastale

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G.Es.n.11/2022.

Schema sintetico descrittivo del lotto unico

Proprietà pari ad 1/11 strada privata di lottizzazione ubicata nel complesso residenziale Bahia Beach, in Contrada Piana Calzata nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale San Francesco n.54 e con secondo accesso carrabile da Via dei Normanni n.100. Il Lotto è censito al C.T. dello stesso Comune al foglio 7, P.lla 2943-2946-2947. Si specifica che la stessa strada privata consente l'accesso all'unità immobiliare, oggetto del procedimento avente R.G. Es. n. 11/2022 riunita alla procedura in oggetto, ubicata all'interno n.5 dello stesso complesso residenziale.

Servitù, censo, livello, usi civici

Con nota protocollo del 07.09.2023 n. 79741, allegata alla presente perizia, il Commissariato per la liquidazione degli usi civici comunicava che "(...) visti gli atti d'archivio, si comunica che i terreni ricadenti nel territorio del Comune di Campofelice di Roccella censiti catastalmente al foglio 7, particelle 2943-2946-2947, non sono interessati da diritti di uso civico".

Provenienze ventennali

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G.n.11/2022.



Formalità pregiudizievoli

Per la risposta al seguente quesito si rimanda, parzialmente, alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G.n.11/2022.

Trascrizioni

Trascrizione nn.34276/26650 del 06.07.2023

A favore di: I.N.P.S.

Contro: OMISSIS

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 29.05.2023 Rep. 994/2023 del Tribunale di Termini Imerese.

Formalità a carico della procedura.

Vincoli e oneri condominiali

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G. Es. n.11/2022.

Normativa urbanistica

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G. Es. n.11/2022.

Regolarità edilizia

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla perizia redatta nell'ambito del procedimento avente R.G. Es. n.11/2022.

Stima

Il valore di stima dell'unità immobiliare, consistente nella quota di 1/11 della stradella privata di lottizzazione, che consente l'accesso alla villetta bifamiliare, oggetto di pignoramento nel procedimento avente R.G. Es. n.11/2022 riunita al presente procedimento, è già stata compresa nel valore di stima dell'unità immobiliare pignoramento nel procedimento suddetto con il quale costituisce unico lotto da porre in vendita, per la quale si rimanda alla relazione in atti della procedura.



ALLEGATI

Allegato A - Documentazione catastale Strada privata di lottizzazione;

Allegato B – Usi Civici;

Allegato C - Relazione per pubblicità.

Con la presente relazione, composta di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati, lo stimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trabia li, 09.11.2023

L'Esperto alla stima
Ing. Vincenzo Barranti

