

TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carubia Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2014 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INCARICO

In data 21/01/2016, il sottoscritto Ing. Carubia Andrea, con studio in c/da Canfuto - 92010 - Bivona (AG), email andreacarubia89@gmail.com, Tel. 347 1150338, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Sciacca.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, identificati da una lettera, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene "A"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 97
Negozio ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 95
Magazzino ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 93
- **Bene "B"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 27
- **Bene "C"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 6

In ordine all'incarico del Giudice dell'esecuzione Dott. Filippo Marasà, seguono le risposte puntuali ai quesiti richiesti e le relazioni per singoli lotti.

1) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione presentata dal creditore, nonché i documenti di cui all'articolo 567 del c.p.c, dopo una attenta analisi al fine di verificare la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, risulta completa.

2) VERBALE DI SOPRALLUOGO

Previo avviso con RR alle parti, è stato effettuato il sopralluogo tecnico peritale il giorno 29/03/2016 alle ore 15.00; allo stesso erano presenti, oltre al sottoscritto, il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) [REDACTED] (collaboratore di studio).

Si è proceduto quindi al rilievo tecnico e fotografico dei beni oggetto di stima, nonché all'esame dei documenti prodotti dal Sig. Mirabile Giuseppe, dai quali emerge:

- a) Dall'esame dei beni oggetto di pignoramento, si è proceduto in prima analisi alla determinazione dei singoli lotti autonomamente commerciabili; all'uopo si è ritenuto di dover determinare n.3 lotti indipendenti, commerciabili e dotati di autonomi identificativi catastali. Si è ritenuto opportuno valutare l'unità immobiliare destinata a negozio separatamente rispetto al resto del bene, poiché presenta delle valenze, nonché una destinazione d'uso diversa e quindi un valore commerciale unitario differente. Altresì si ritiene opportuno considerare il bene comunque in un unico lotto al fine di non alienarne una parte e per avere una maggiore caratteristica di vendibilità.

Il primo bene (lotto n.1), individuato con la lettera **A)** è composto da un Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 93,95,97, articolato in n.3 unità immobiliari così distinte:

Locale posto al piano terra, con accesso diretto dal prospetto Est, attualmente destinato a magazzino, riportato al NCEU sul F. 16 p.la n.715 sub n.1 Cat.C1; la planimetria catastale corrisponde all'immobile a meno della parte posteriore che è stata frazionata per costituire il bagno a favore del secondo locale destinato a negozio e con accesso diretto dalla Via Roma n.95 (prospetto principale); il locale viene utilizzato in comodato d'uso gratuito da un parente del proprietario, senza alcun contratto.

Seconda unità destinata a negozio e con accesso diretto dalla Via Roma n.95 riportato in NCEU sul F.16 p.la n.716 sub. n.1 Cat. C1, la planimetria catastale corrisponde a meno del bagno di cui sopra;

Terza unità destinata a civile abitazione con accesso da vano scala su via Roma 97 riportato in NCEU sul F.16 p.la n.716 sub. n.3 graffato con la p.la 715 sub n.2, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Il secondo bene (lotto n.2), individuato dalla lettera **B)**, è composto da un fabbricato civile di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. L'accesso è su strada al civico 27 della Via Prato ed è costituito da un vano scala che porta ai piani superiori e da un accesso diretto al locale del piano terra. L'immobile è riportato in NCEU sul F.16 p.la n. 230 sub 1 P. T-1-2.

Il terzo bene (lotto n.3), individuato dalla lettera **C)**, è composto da un fabbricato civile di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. L'accesso è su strada al civico 16 della Via Prato ed è costituito da un vano scala che porta ai piani superiori e da un accesso diretto ai locali garage-magazzini del piano terra. L'immobile è riportato in NCEU sul F.16 p.la n. 231 P.T-1-2-3.

Le risultanze catastali risultano idonee all'esatta individuazione del bene.

E' stata accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; e di fatto vi è rispondenza in tutti e tre i beni.

b) Corrispondenza catastale

Bene A) In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si sono riscontrate discrepanze tra planimetria catastale e stato dei luoghi. In catasto infatti il fabbricato risulta diviso diversamente tra le due unità immobiliari poste al piano terra (p.la 715/1 e 716/1), inoltre in catasto le unità immobiliari risultano registrate ai civici 101-95-105 della Via Roma, così come anche riportato nell'atto di pignoramento. In fase di sopralluogo è emerso invece che i civici sono diversi e rispettivamente 93-95-97 della stessa via.

Per regolare la posizione in catasto occorre presentare pratica docfa per divisione e successiva fusione, oltre che per la rettifica dei numeri civici.

Si quantificano gli oneri per tale correzione in euro 400, oltre euro 100 di tassa di presentazione dei modelli in Catasto (Agenzia delle entrate).

Bene B) In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, è stata riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, a meno di una variazione della distribuzione interna degli spazi al piano secondo, dovuta all'apertura e alla chiusura di due aperture.

Per regolare la posizione in catasto occorre presentare pratica docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

Si quantificano gli oneri per tale correzione in euro 150, oltre euro 50 di tassa di presentazione dei modelli in Catasto (Agenzia delle entrate).

Bene C) In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, è stata riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

c) Regolarità edilizia:

Bene A) Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio risulta essere stato realizzato prima del 1967 per cui non esiste una concessione edilizia o autorizzazione alcuna. L'immobile risulta in regola sotto il profilo edilizio.

Bene B) L'edificio è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85, giusta domanda di sanatoria allegata alla presente; come da richiesta dell'Uff. tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina, occorre integrare l'istanza di concessione in sanatoria con documentazione tecnica (vedi allegato Atti dell'UTC del Comune di S.Stefano Quisquina) Per espletare l'incarico al fine di completare tutto l'iter amministrativo, compresa la pratica al genio civile, si stima un impegno di spesa di €.3.000,00 (che saranno detratti al fine di determinare il valore di stima)

Bene C) L'edificio è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85, giusta domanda di sanatoria allegata alla presente; come da richiesta dell'Uff. tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina, occorre integrare l'istanza di concessione in sanatoria con documentazione tecnica (vedi allegato Atti dell'UTC del Comune di S.Stefano Quisquina) Per espletare l'incarico al fine di completare tutto l'iter amministrativo, compresa la pratica al genio civile, si stima un impegno di spesa di €.3.000,00 (che saranno detratti al fine di determinare il valore di stima)

- d) I beni in oggetto, dopo attenta verifica documentale, non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà e non derivante da altri titoli.
- e) I beni in oggetto sono indipendenti e non facenti parte di alcun condominio; su di essi non gravano debiti di tipo condominiale, né debiti per eventuali procedimenti giudiziari, oltre a quello in oggetto.

Seguono le relazioni di stima dei lotti in fascicoli separati e gli allegati.

L'acconto previsto dal G. E. a carico del creditore procedente, nonostante sia stata emessa fattura ed inviata secondo le modalità richieste, non è stato versato.

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

Bivona, li 19/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carubia Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Relazione di stima lotto 1
- ✓ Relazione di stima lotto 2
- ✓ Relazione di stima lotto 3
- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Richiesta della parte esecutata di ricevere la perizia tramite p.e.c.
- ✓ Identità debitori e terzi
- ✓ Atti dell'UTC del Comune di S.Stefano Quisquina
- ✓ Ricevute di avvenuta consegna alle parti
- ✓ Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

