

STUDIO TECNICO ING. GIUSEPPE RICCIARDI

Via S. D'Acquisto n. 4 – S. Giovanni Rotondo (FG) – Tel/fax 0882/452071

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa all'esecuzione immobiliare con numero 412/2007 R.G. promossa dalla
GIERRE BETON S.r.l. contro la Sig.ra [REDACTED]

Relazione di C.T.U.

IL C.T.U.
Dott/ Ing. Giuseppe RICCIARDI

Agosto 2009



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE CON NUMERO 412/2007

R. G. PROMOSSA DALLA GIERRE BETON S.R.L. CONTRO LA SIG.RA

██████████
Ill.mo G.I. Dott. Marco GALESÌ del Tribunale Civile di Foggia

1. Premessa.

Con ordinanza del 18-19/02/2009, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Giuseppe RICCIARDI con studio in S. Giovanni Rotondo (Fg) alla Via Salvo D'Acquisto n. 4 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n°2291, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al R.G. n. 412/2007 e promossa dalla Gierre Beton S.r.l. contro la Sig.ra ██████████

invitandomi a comparire all'udienza del 18/03/2009 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato con l'enunciazione dei seguenti quesiti:

visti gli atti, contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
 1. bis *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
3. *alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della*

W. TUG

esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di **pignoramento di un bene indiviso**, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

5. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
6. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
7. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
8. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare per gli **immobili urbani**, il CTU dovrà:

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano

Ing. [firma]

presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Il Giudice, nell'autorizzarmi al ritiro del fascicolo, a richiedere chiarimenti alle parti, informazioni da terzi, acquisire documentazione presso Pubbliche Amministrazioni, a richiedere l'assistenza della forza pubblica, in caso di rifiuto opposto dall'esecutato all'accesso ai beni pignorati e quant'altro necessario per rispondere ai quesiti, ad usufruire del mezzo proprio per gli spostamenti necessari, rinviò la causa all'udienza fissata.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Come previamente comunicato alle parti, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 03/07/2009, in primo tentativo, proseguirono il giorno 16/07/2009, in secondo tentativo e si conclusero in tale data non essendo stato possibile accedere ai luoghi oggetto di pignoramento.

Nel corso del primo sopralluogo, avvenuto in data 03/07/2009 alle ore 9.30, come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 26/06/2009, non era presente nessuno né per la parte ricorrente né per la parte resistente. Il sopralluogo era presidiato dal sottoscritto CTU e dall'Ing. Antonio Girolamo D'Addetta quale collaboratore del sottoscritto. Durante le operazioni peritali sono stati effettuati una ricognizione generale esterna dell'immobile ed opportuni rilievi fotografici. Il sottoscritto CTU, dopo aver chiesto al vicinato notizie circa la presenza in casa della Sig.ra [REDACTED] dopo aver chiesto al vicinato di comunicare alla Sig.ra la propria presenza per conto del Giudice del Tribunale di Foggia, dopo aver suonato più volte il campanello

dell'abitazione della stessa Signora senza alcuna risposta, chiudeva le operazioni peritali alle ore 10,15. Quanto sopra è stato da me stesso relazionato nell'apposito verbale redatto al termine del sopralluogo (cfr. Allegato A – Verbale di sopralluogo n. 1).

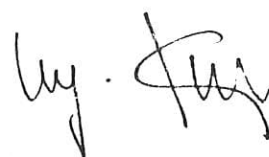
Nel corso del secondo sopralluogo, avvenuto in data 16/07/2009 alle ore 16.30, come previamente comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno del 10/07/2009, non era presente nessuno ne per la parte ricorrente ne per la parte resistente. Il sopralluogo era presidiato dal sottoscritto CTU e dall'Ing. Antonio Girolamo D'Addetta in qualità di collaboratore del sottoscritto. Dopo aver chiesto al vicinato notizie circa la presenza in casa della Sig.ra [REDACTED] dopo aver chiesto al vicinato di comunicare alla Sig.ra la sua presenza per conto del Giudice del Tribunale di Foggia, dopo aver suonato più volte il campanello dell'abitazione della stessa Signora senza alcuna risposta, il sottoscritto CTU chiudeva le operazioni peritali alle ore 17,15. Quanto sopra è stato da me stesso relazionato nell'apposito verbale redatto al termine del sopralluogo (cfr. Allegato A – Verbale di sopralluogo n. 2).

Si precisa, che come anticipato, entrambe i sopralluoghi sono stati preceduti da due lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, che la Sig.ra [REDACTED] ha vidimato per ricezione (cfr. Allegato D)

3. Risposte ai quesiti.

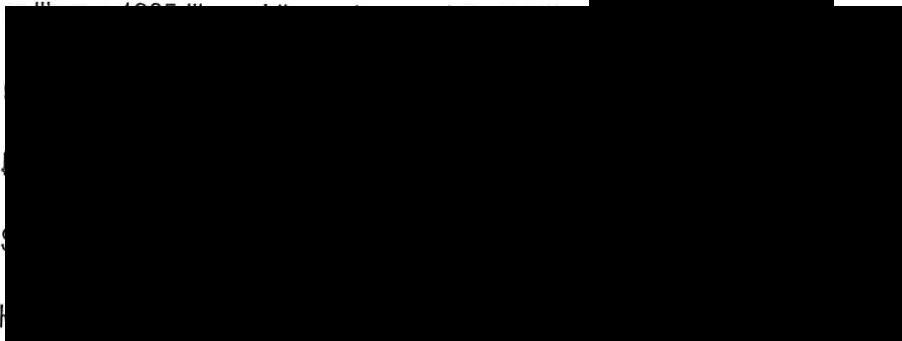
3.1 In risposta al punto 1) del quesito posto dal Giudice, si riporta quanto segue:

I documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., contenuti nel fascicolo ai sensi del suddetto articolo risultano completi ed esatti. Sulla base della documentazione in atti le vicende traslative degli immobili pignorati possono



essere così ricostruite:

dall' 01/01/1985 al 28/04/2009




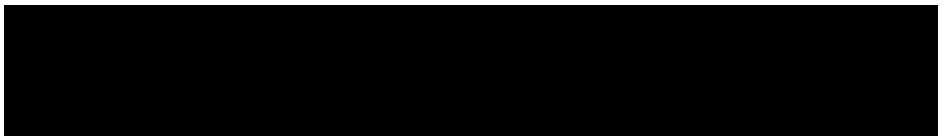
iscrizioni: n. 432/96 – n. 2836/98 – n. 3811/99 (con annotazione n. 2830/2004) – n. 3812/99;

trascrizione: n. 11062/2004;

trascrizione a favore: n. 183489/85;

dall' 01/06/2004 al 23/04/2008 (data rilascio ispezione)

il 04/06/2004 mediante atto pubblico con numero di repertorio 11252/5564 l'immobile, di cui innanzi, veniva venduto dai Sg.ri  e



iscrizioni: n. 2426/2004;

trascrizione: n. 20899/2007.

3.2 In risposta al **punto 2)** dei quesiti posti dal Giudice si riporta quanto segue:

l'immobile è ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo (Fg) al Vicolo Sant'Orsola n. 60 piano 1-2 ed è riportato nel N.C.E.U. di detto comune sul foglio 143, p.lla 645, sub. 3, Cat. A/4, Classe 3, vani 5, superficie catastale mq 103,00, rendita € 374,43. Tale immobile confina a sud con Vicolo Sant'Orsola, a nord, a est ed ad ovest con altra ditta (cfr. Allegato B e C).

3.3 In risposta al **punto 3)** dei quesiti posti dal Giudice si riporta quanto segue:

Come anticipato precedentemente non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato, che a giudicare da una ricognizione esterna, attualmente versa in buono stato; dall'analisi della planimetria catastale, ritirata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, risulta caratterizzato da un piano primo, a cui si accede per mezzo di una scala esterna, di pertinenza esclusiva, composto da una sala da pranzo, una camera e un ripostiglio, e da un piano secondo costituito da un soggiorno e un bagno. Si precisa, inoltre, che a tale fabbricato appartiene anche un ripostiglio ricavato nel sottoscala della scalinata di accesso esterna (cfr. Allegato B e C).

3.3 In risposta al **punto 4)** del quesito posto dal Giudice si riporta quanto segue:

immobile urbano ricadente sul foglio 143 part.^{lla} 645 subalterno 3, a cui applicando un prezzo al mq pari a € 1.200,00, che tiene conto del prezzo di mercato della zōna (centro storico) in cui l'immobile è ubicato, dello stato esterno in cui attualmente si trova l'immobile, della scalinata di accesso esterno e del relativo sottoscala, si ottiene, riferendosi alla superficie ricavata dai certificati catastali:

$$mq\ 103,00 \times €/mq\ 1.200,00 = €\ 123.600,00$$

3.4 In risposta al **punto 5)** del quesito posto dal giudice si riporta quanto segue:

non ci sono lotti da porre in vendita.

3.5 In risposta al **punto 6)** del quesito posto dal giudice si riporta quanto segue:

Il bene è di proprietà dell'esecutato ed è stato acquistato con atto notarile pubblico per notar XXXXXXXXXX numero di repertorio 11252/5564

sull'immobile.

3.7 In risposta al **punto 8)** del quesito posto dal giudice si riporta quanto segue:

non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

3.8 In risposta al **punto 9)** e alle lettere seguenti **a), b), c) e d)** del quesito posto dal giudice si riporta quanto segue:


l'immobile di cui innanzi risulta realizzato nel rispetto della regolarità edilizia ed urbanistica e nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, inoltre risulta realizzato prima del 01/09/1967 pertanto non risultano atti inerenti la dichiarazione di agibilità.

4. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, concludo sottolineando che il valore di mercato stimato dell'immobile è pari a € 123.600,00 (diconsi euro centoventitremilaseicento/00), pertanto rassegno la presente relazione e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

S. Giovanni Rotondo, li 10/08/2009

10-8-09
033
IL CANTIERE
M.V. FLORE
ICTU
CANTIERE
FLORE



STUDIO TECNICO ING. GIUSEPPE RICCIARDI

Via S. D'Acquisto n. 4 – S. Giovanni Rotondo (FG) – Tel/fax 0882/452071

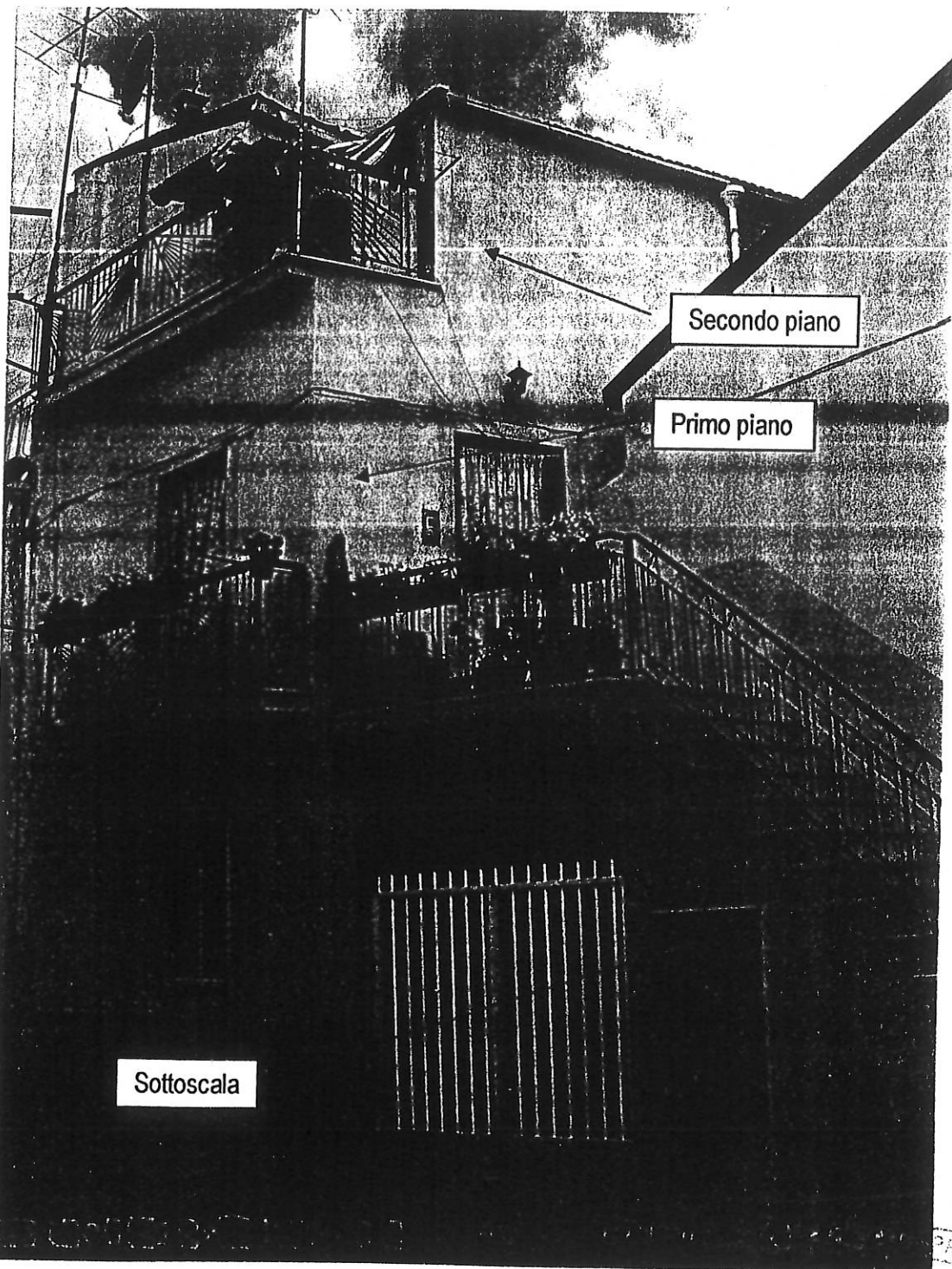
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ativa all'esecuzione immobiliare con numero 412/2007 R.G. promossa dalla
GIERRE BETON S.r.l. contro la Sig.ra [REDACTED]

Allegato "A"

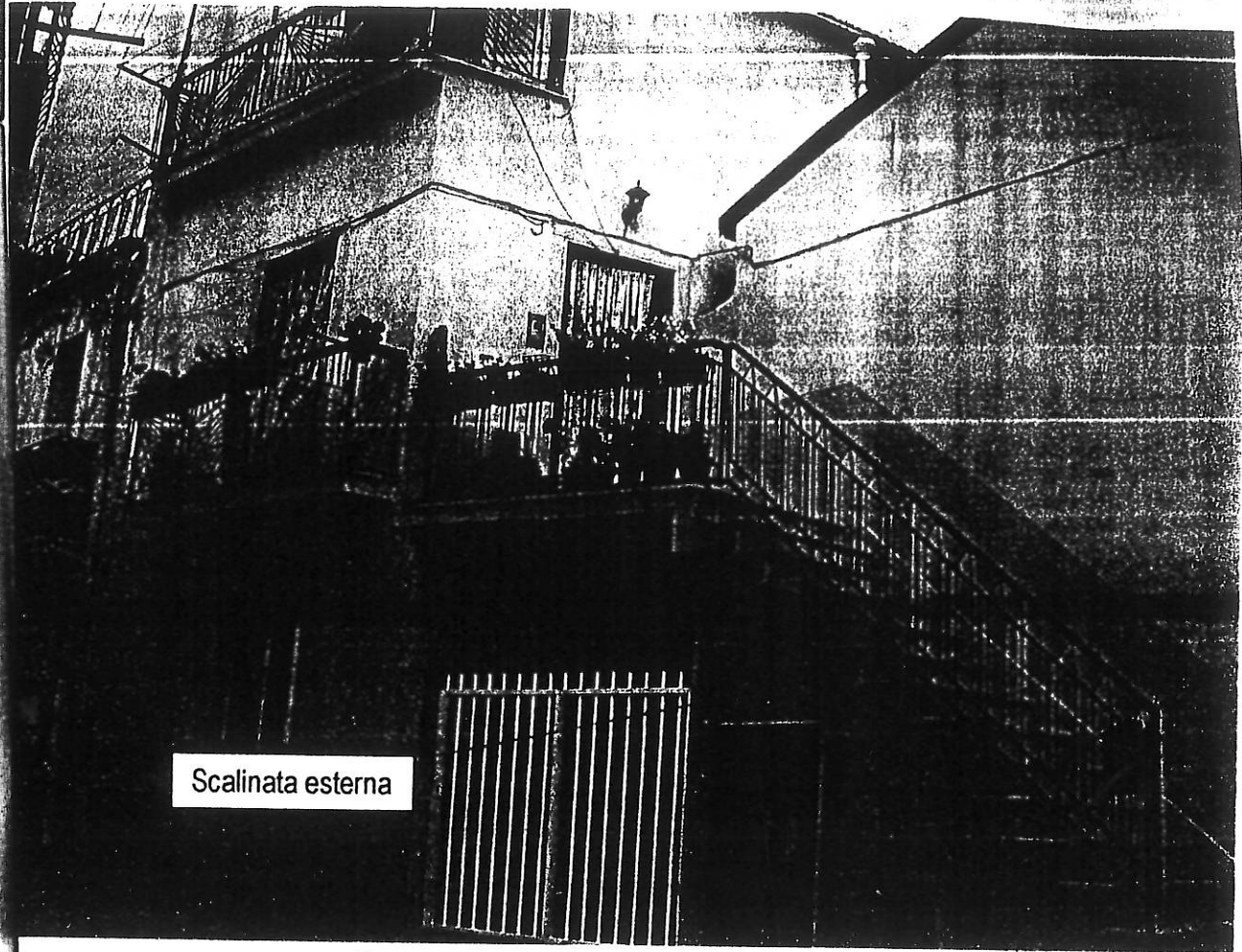
Verbali di sopralluogo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna immobile ubicato in Vicolo S. Orsola

Handwritten signature
Circular stamp: **PROF. ING. ARCH. ...**




Scalinata esterna

Stampa circolare con testo illeggibile e firma manoscritta.

STUDIO TECNICO ING. GIUSEPPE RICCIARDI

Via S. D'Acquisto n. 4 – S. Giovanni Rotondo (FG) – Tel/fax 0882/452071

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

all'esecuzione immobiliare con numero 412/2007 R.G. promossa dalla
GIERRE BETON S.r.l. contro la Sig.ra 

Allegato "C"

Planimetria e certificati catastali

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 143
Particella: 645
Subalterno: 3

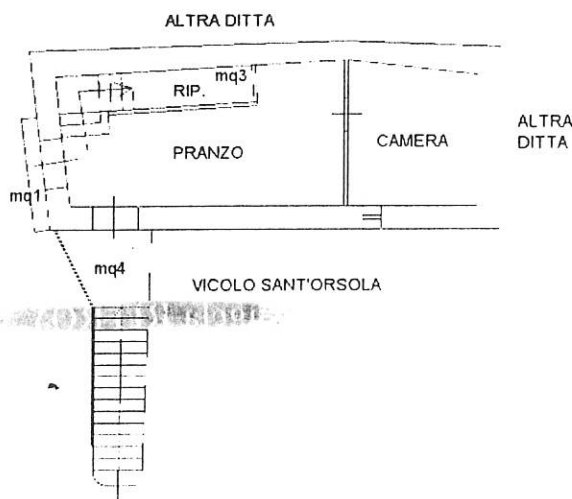
Compilata da:
Canistro Antonio
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Foggia

N. 537

1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=m3,00



PIANO SECONDO
(sottotetto)
Hm=m2,05

