

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO

# CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

## RELAZIONE PERITALE

Il Consulente Tecnico

*Giuseppe Di Mauro*

(Ing. Giuseppe DI MAURO)



Contiene i seguenti documenti:

0. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-16. Produzione documentale generale;

17. Scheda di sintesi.

2		
1		
0	24/01/2024	Prima emissione.
<b>Rev.</b>	<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

### **Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 343/2021 R.G.Es.  
[REDAZIONE]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

#### **1 PREMESSA**

La presente Relazione è stata redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe DI MAURO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, con studio tecnico in Via Mazzini, 24 – 71010 Carpino (FG), nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 343/2021 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

##### **1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti**

L'incarico è stato affidato al sottoscritto Esperto dal Tribunale di Foggia, nella persona dell'Ill.mo Giudice dott. Michele PALAGANO, giusta nomina del 31 maggio 2022, ed è stato accettato con giuramento di rito in forma scritta, autorizzata dal Giudice, nell'udienza del 3 novembre 2022.

I quesiti assegnati – per mere ragioni di brevità nell'esposizione – non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale all'**ALLEGATO 01** alla presente Relazione, estratto dal Decreto di trattazione scritta del 26 ottobre 2022 che li conteneva. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto Consulente di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata del bene pignorato (fabbricato con terreno di sedime e di pertinenza).

Per il compimento dell'incarico affidato ed il deposito dell'Elaborato peritale di stima è stato inizialmente concesso un termine complessivo di 90 giorni, che si è nei fatti ampliato poiché dalle verifiche preliminari è emersa l'incompletezza della documentazione ipocatastale, segnalata al Giudice con nota del 9 novembre 2022.

Le operazioni peritali sono dunque state sospese con Ordinanza del 9 novembre 2022 e, previa integrazione della documentazione ipocatastale da parte della creditrice procedente, sono state riavviate all'Udienza del 30 maggio 2023, nel quale è stato altresì assegnato il nuovo termine di 60 giorni per la loro ultimazione.

L'esame della documentazione integrativa presentava, a giudizio di questo Consulente, ancora



delle criticità che sono state sottoposte all'attenzione del Giudice con nota del 17 giugno 2023. Il Giudice, valutato quanto segnalato dal CTU, con Decreto del 28 novembre 2023, ha infine disposto doversi procedere quanto meno con il terreno, nell'eventualità che dall'accertamento peritale venisse confermata la natura abusiva del sovrastante fabbricato, come desumibile dagli atti di causa.

La data ultima per la consegna dell'elaborato peritale è risultata così fissata al 27 gennaio 2024, in virtù del termine di 60 giorni indicato dal Giudice. Lo svolgimento dell'incarico è infine avvenuto nei tempi assegnati e non ha comportato la richiesta di alcuna proroga.

## 2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo al debitore affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dalla creditrice procedente.

Il pignoramento è stato trascritto in data 15 ottobre 2021 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 15 ottobre 2001.

### 1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ...:

Relativamente all'immobile pignorato, la creditrice ha inizialmente optato per il deposito diretto dei certificati ipo-catastali e successivamente, in sede di richiesta di integrazione, per una specifica certificazione notarile a firma del [REDACTED]. Detta certificazione, secondo l'esame condotto dallo scrivente, **non è sufficiente** per la ricostruzione ultraventennale (fino al primo atto utile) di tutte le vicende traslative e le variazioni catastali del bene pignorato.

Ciò perché viene ivi affermato che l'odierna particella pignorata dalla creditrice procedente, con l'attuale numero di mappale 1805, deriva – per frazionamento – dai terreni oggetto degli espropri fatti nel 1952 dall'*Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria di* [REDACTED] danno [REDACTED].

Premesso che [REDACTED] fu espropriato delle particelle di terreno n. 2, sub. *e-c-g-h* e che [REDACTED] fu espropriato della particella di terreno n. 2, sub. *f*, non è possibile che l'attuale 1805 derivi da entrambi gli espropriati, giacché ad ogni frazionamento le porzioni derivate prendono il primo numero di mappale disponibile e dunque il mappale 1805 può essere stato preso una volta sola o nel frazionamento del complesso di terreni in origine in capo a [REDACTED] o nel frazionamento dell'unico terreno in origine in capo a [REDACTED]. Se è vero l'assunto, il bene pignorato quindi deriva o da uno dei terreni già di [REDACTED] o dal terreno già di [REDACTED], ma potrebbe tuttavia anche essere che l'attuale 1805 derivi da un qualunque altro terreno di un qualunque altro soggetto, poiché tanto la creditrice, quanto il notaio non hanno ricostruito la catena di frazionamenti che ha infine prodotto l'odierna particella. Questo quanto alle vicende catastali.

Per quanto invece riguarda la provenienza, l'unica trascrizione certa e di cui la creditrice ha fornito gli estremi è del 2008 e non copre neppure il ventennio. Il Notaio indica la provenienza della detta particella dagli espropri del 1952 ma non è riferito in nessun documento quale sia la prima



trascrizione antecedente a quella del 2008 capace di coprire almeno il ventennio. Fermo restando che il soggetto espropriante nel 1952 non era affatto la Regione Puglia, soggetto alienante nel 2008. Nella documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte, tuttavia, non si trova traccia del necessario passaggio intermedio capace di garantire la continuità dei soggetti proprietari.

Si prosegue comunque con la redazione della presente perizia in adempimento al Decreto del Giudice del 28 novembre 2023.

**1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato e delle sue variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Le tabelle che seguono consentono dunque di ripercorrere, a ritroso, tutte le vicende ipocatastali che è stato possibile ricostruire a partire dall'attualità. Si evidenzia, tuttavia, che alcune informazioni provengono dagli ulteriori documenti che lo scrivente ha acquisito nel prosieguo delle indagini ma non sono rilevabili dagli atti depositati dalla creditrice precedente. Nonostante ciò, la ricostruzione appare tuttora incompleta.

1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Cagnano Varano, foglio 1, p.lla 1805, sub. 4, cat. D/8			
Anno	Id. cat.	Intestazione catastale	Provenienza
2021 2008	1805/4 ---	[REDACTED]	[REDACTED]
2008 2002	1805/4 ---	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] (depositato in atti il 13/09/2022 dal creditore intervenuto), la [REDACTED] vende all'odierno debitore esecutato il terreno sul quale insiste "un fabbricato abusivo" che non è però oggetto di compravendita. All'epoca il fabbricato *de quo* è già censito in Catasto con gli odierni identificativi e con l'odierna intestazione, come da visure prodotte dalla creditrice, ma non è indicato in alcun documento quali siano i detti oneri e quali siano i rispettivi diritti. Nulla risulta nei Registri Immobiliari riguardo al fabbricato (Ispezione n. T77331 del 15/04/2023 depositata in atti il 20/04/2023 dalla creditrice). Il Notaio [REDACTED], infatti, nella trascrizione dell'atto di compravendita – conformemente all'oggetto della stessa – indica solo il terreno (Nota n. 9708/6646 del 17/10/2008 depositata in atti il 20/04/2023 dalla creditrice).

2. Con la variazione catastale n. 5347.1/2002 del 29/04/2002 è stata effettuata la fusione dei preesistenti sub. 1-2-3 e, nello stato risultante da tale accorpamento, l'immobile ha assunto il suo attuale subalterno 4. La verifica delle (sole) vicende catastali prosegue perciò con riferimento alle precedenti unità che – per effetto della anzidetta variazione – hanno originato l'odierno sub. 4.

1.1. Immobile censito al Catasto Fabr. del comune di Cagnano Varano, foglio 1, p.lla 1805, sub. 1, cat. BCNC			
Anno	Id. cat.	Intestazione catastale	Provenienza
2002 1998	1805/1 ---	---	Costituzione di fabbricato n. 1400.2/1998 del 04/11/1998
<b>Nota</b>	Trattandosi di un Bene Comune Non Censibile (percorso di accesso ai sub. 2-3), non è provvisto di intestazione catastale ma appartiene pro-quota ai proprietari dei sub. cui è asservito.		



<b>1.2. Immobile censito al Catasto Fabbr. del comune di Cagnano Varano, foglio 1, p.lla 1805, sub. 2, cat. D/8</b>			
Anno	Id. cat.	Intestazione catastale	Provenienza
2002 2001	<b>1805/2</b> ---	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Variazione n. 6800.1/2002, prot. 94504 del 18/04/2002. Rettifica di intestazione catastale del 28/11/2001
2001 1998	<b>1805/2</b> ---	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Costituzione di fabbricato n. 1400.2/1998 del 04/11/1998
<b>Nota</b>	L'unità fu accatastata nel 1998 da ██████████ che fu poi sostituito nell'intestazione catastale da ██████████. Premesso che già l'accatastamento appare forzato, perché avvenuto quando il terreno era ancora di proprietà dell'ex ██████████ non è stato possibile rinvenire alcun titolo per la successiva "rettifica" di intestazione. Nulla risulta nei Registri Immobiliari.		

<b>1.3. Immobile censito al Catasto Fabbr. del comune di Cagnano Varano, foglio 1, p.lla 1805, sub. 3, cat. A/4</b>			
Anno	Id. cat.	Intestazione catastale	Provenienza
2002 2001	<b>1805/3</b> 2,5 vani	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Variazione n. 6800.1/2002, prot. 94504 del 18/04/2002. Rettifica di intestazione catastale del 28/11/2001
2001 1998	<b>1805/3</b> 2,5 vani	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Costituzione di fabbricato n. 1400.2/1998 del 04/11/1998
<b>Nota</b>	L'unità fu accatastata nel 1998 ██████████ che fu poi sostituito nell'intestazione catastale da ██████████. Premesso che già l'accatastamento appare forzato, perché avvenuto quando il terreno era ancora di proprietà ██████████, non è stato possibile rinvenire alcun titolo per la successiva "rettifica" di intestazione. Nulla risulta nei Registri Immobiliari.		

<b>1.4. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Cagnano Varano, foglio 1, p.lla 1805, qual. Ente Urbano</b>			
Anno	Id. cat.	Intestazione catastale	Provenienza
2021 2008	<b>1805</b> 0.19.82	---	Compravendita del 18/09/2008, rep. 39820, rogata da ██████████ contro: ██████████
2008 1998	<b>1805</b> 0.19.82	---	Tipo mappale n. 1792.1/1998 del 12/10/1998, con frazionamento da particella di maggiore estensione
1998 1996	<b>1675</b> 3.41.59	██████████ ██████████	Tipo mappale n. 586.1/1996 del 08/03/1996, con frazionamento da particella di maggiore estensione
1996 1990	<b>92</b> 3.48.50	██████████ ██████████	Variazione d'ufficio n. 20.1/1990 del 10/09/1990, con divisione da particella di maggiore estensione
1990 1987	<b>92</b> 3.96.10	██████████ ██████████	Frazionamento n. 46.1/1987 del 13/11/1987, da particella di maggiore estensione



1987 1982	92 3.96.35	████████████████████ ████████████████████	Atto amministrativo (Decreto) del 1982 di cui si ignorano gli estremi
ante 1982	92 3.96.35	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	████████████████████
████████		████████████████████ tipo mappale con frazionamento, fu accatastato il fabbricato. Il terreno perde così la sua qualità agricola e viene classificato come Ente Urbano, qualità che conserva tuttora. A partire da quel momento, dalla particella di terreno vengono rimossi i nomi degli intestatari catastali, per i quali occorre dunque fare riferimento alle unità che compongono il fabbricato.	

Si ritiene di far notare, come già riferito nelle note, che alla data della dichiarazione in Catasto del fabbricato il terreno era di proprietà ██████████ e ██████████ che si è intestato il fabbricato al momento dell'originario accatastamento, non risulta mai nominato in alcun precedente documento ufficiale (per la sua identità si rinvia alla risposta al quesito n. 10).

**1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...:**

Gli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con gli immobili effettivamente pignorati. Per tutti gli immobili è stata altresì verificata la corrispondenza dei dati catastali sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione n. 8987 (r.g.)/7631 (r.p.) del 1 ottobre 2021 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Lucera e depositata nel fascicolo di causa.

**1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...:**

La certificazione notarile prodotta in atti dalla creditrice ha esaminato le vicende ipotecarie del bene immobile pignorato fino alla data del pignoramento. Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito, è stata quindi effettuata un'ulteriore specifica ispezione ipotecaria estesa fino all'attualità. Questa nuova ispezione è prodotta in **ALLEGATO 02.1**.

Non si riscontrano ulteriori procedure esecutive oltre alla presente. Dall'ispezione effettuata emerge tuttavia l'esistenza, sulla particella 1805, di una ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo iscritta nei RR.II. della Conservatoria di Lucera ai numeri 2070 r.p. e 9709 r.g. del 17 ottobre 2008.

Nella documentazione ipocatastale prodotta dal notaio ██████████ e depositata in atti in allegato alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. è presente la nota di iscrizione della riscontrata ipoteca, da cui si evince che il soggetto creditore è ██████████, intervenuta nel corrente procedimento, per una somma all'epoca iscritta pari a 109.007,48 euro. La nota di iscrizione dell'ipoteca è qui nuovamente prodotta in **ALLEGATO 02.2**.

**1-quinquies) verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione:**

Dalle verifiche effettuate risulta che il ██████████ ha contratto matrimonio in data 7 settembre 2012 con ██████████. I coniugi hanno optato per il regime di



comunione legale dei beni, come risulta dall'assenza di annotazioni sull'Estratto dell'atto di matrimonio rilasciato [redacted] e prodotto in **ALLEGATO 03**. Il bene pignorato è comunque bene personale perché acquisito dal debitore prima del matrimonio.

### 3 FORMAZIONE DEI LOTTI (*quesito n. 6*)

Poiché risulta pignorato un solo bene immobile, non può costituirsi altro che un unico lotto, comprendente il solo bene pignorato.

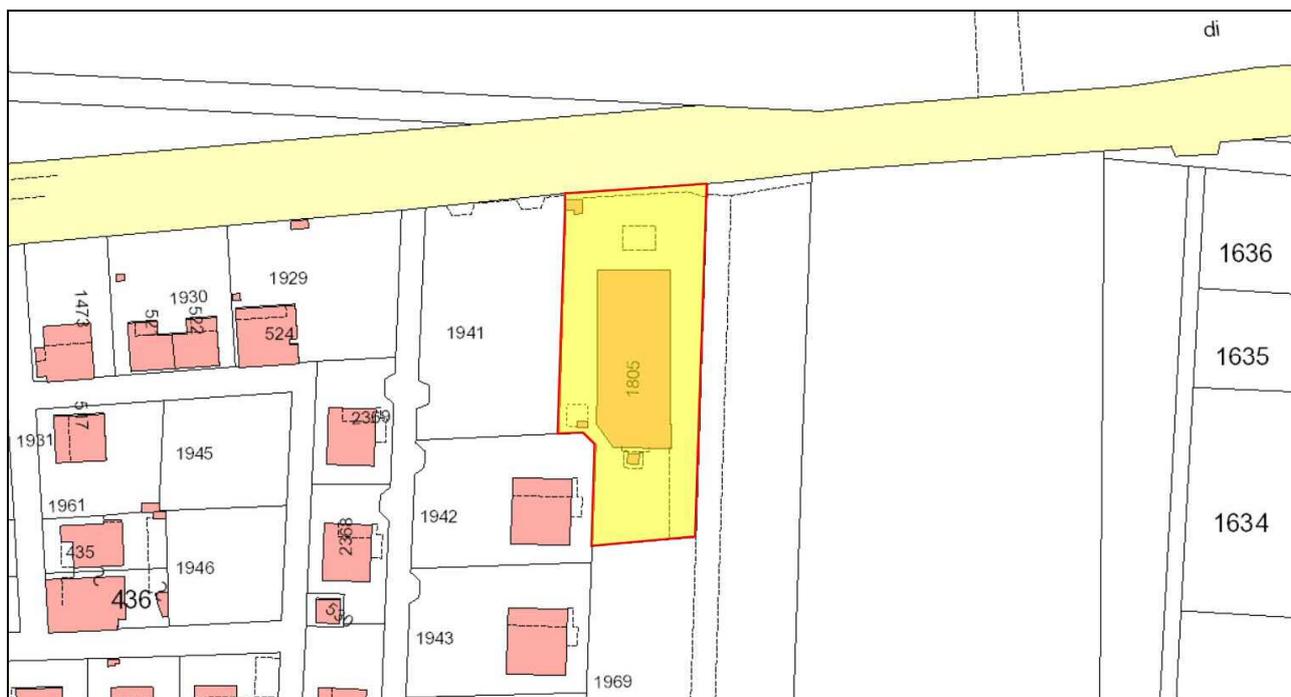
### 4 LOTTO UNICO

#### Composizione

Lotto costituito da un terreno attualmente in parte di sedime e in parte di pertinenza di un sovrastante fabbricato in Cagnano Varano, frazione di Capojale, località Pagliai dei Combattenti, senza civico. Il fabbricato, attualmente adibito a sala ricevimenti con insegna [redacted], non è tuttavia regolare, né conforme, né la sua proprietà può essere agevolmente ricondotta al debitore. Il terreno, di estensione catastale totale pari a 1.982 mq, oltre alla superficie di 568 mq circa occupata dal fabbricato, per la maggior parte di quanto residua è pavimentato e non immediatamente utilizzabile per uso agricolo.

#### 2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...;

Il bene che costituisce il lotto è ubicato in Cagnano Varano (FG), nella frazione di Capojale, lungo la strada provinciale SP41, da cui trae accesso attraverso un cancello carrabile che immette in un vialetto che costeggia il fabbricato. Provenendo da Cagnano Varano/Capojale, l'immobile si trova sul lato destro della strada.



**Figura 1. Estratto di mappa catastale (foglio 1, p.lla 1805) della zona ove è ubicato il bene pignorato.**

In **Figura 1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella 1805, sulla quale



è ubicata l'unità immobiliare pignorata. In **ALLEGATO 04** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla **Figura 1**, i confini catastali del bene *de quo*, in senso antiorario, sono costituiti dalla strada provinciale SP41 San Nicandro-Torre Mileto a nord, dalle particelle 1941 e 1942 sul lato ovest, di proprietà di terzi estranei, e dalla particella di terreno 1969 a sud e ad est, di proprietà dello stesso ██████████ ma non interessata dalla corrente procedura esecutiva.

Si tratta di una unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione commerciale e dal circostante terreno di pertinenza, di estensione complessiva pari a 1.982 mq, comprensiva del sedime del fabbricato. Al Catasto Fabbricati del Comune di Cagnano Varano, il bene è censito al foglio 1, particella 1805, sub. 4, cat. D/8, consistenza non dichiarata, rendita 5.225,76 euro. La sua visura catastale storica è prodotta in **ALLEGATO 05**.

**2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;**



**Figura 2. Vista satellitare dell'unità immobiliare pignorata, lungo la SP41.**

Il bene di cui si discute è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura 2**, ripresa in data 7 luglio 2019 (fonte: *Google Earth*). Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,91091 N – 15,70682 E.

**3) analitica descrizione dei beni ...;**

Il bene pignorato, pur di fatto costituito da un terreno e da un sovrastante fabbricato, è censito come un unico corpo poiché il terreno circostante al fabbricato è dichiarato come sua pertinenza. Ai fini dell'odierna procedura esecutiva, tuttavia, risulta conveniente considerarli separatamente perché il fabbricato non è commerciabile, come meglio e più dettagliatamente si dirà in risposta al quesito n. 10, ma il terreno (almeno in teoria) può essere oggetto di compravendita.





**Figura 3. Fronte principale del fabbricato rivolto verso la SP41.**

Il manufatto è stato realizzato negli anni '90 e successivamente trasformato con aggiunta di nuovi volumi e cambio della destinazione d'uso. Attualmente è adibito a sala ricevimenti ed è gestito da una [REDACTED].

L'accesso al compendio avviene direttamente dalla Strada Provinciale, attraverso un cancello carrabile che immette in un vialetto pavimentato che si sviluppa lateralmente al fabbricato. Il fronte principale, con un accesso posticcio su colonne, è rivolto verso la strada, ma ne è separato da un piccolo piazzale arredato con fioriere, mini-laghetto, ponticello e una zona buffet coperta da tettoia, ove – presumibilmente – vengono scattate le foto delle cerimonie prima del ricevimento.

Entrando nel locale, si accede innanzitutto ad una zona bar, configurata come un *séparé* rispetto alla sala ricevimenti vera e propria, collocata nella zona centrale del fabbricato. Nell'angolo opposto alla zona bar vi è un piccolo ufficio.

Attraversando una parete in muratura si entra nella sala ristorante, di forma rettangolare e dimensioni rilevate 22,75x14,64 m. E' una sala molto luminosa per via delle numerose finestre ed aperture presenti sulle pareti laterali. I tavoli sono addossati alle pareti, in modo da lasciare libera la zona centrale per le necessità della cerimonia.

Sulla parete di fondo, vi sono due porte, una nell'angolo, che conduce ai bagni del locale, l'altra in posizione centrale, destinata al servizio delle portate.





**Figura 4. Interno della sala ristorante.**

Oltrepassando la porta centrale si entra nella zona dove opera il personale. Il primo comparto è costituito dalla zona di lavaggio delle stoviglie, il secondo comparto è costituito dalla cucina. Quest'ultima è altresì dotata di una porta sul retro per l'accesso diretto dall'esterno.

All'esterno, in prossimità della porta di accesso diretto alla cucina vi è una rampa di scale addossata alla parete che conduce al piano superiore dove è ubicata l'abitazione del debitore. Si tratta di un trilocale, composto da 2 camere e cucina abitabile, dotato di un piccolo bagno. Complessivamente, ha una superficie lorda di 68 mq circa.

Il sedime occupato dal fabbricato è di 568 mq circa, cosicché – atteso che la particella di terreno ha una superficie catastale nominale di 1.982 mq – residuano ulteriori 1.414 mq circa di suolo di pertinenza. La maggior parte di questo risulta pavimentata: con conglomerato bituminoso il vialetto di ingresso e con mattonelle per esterni il piazzale antistante al fabbricato, una fascia ad esso perimetrale, nonché un percorso creato nella parte posteriore arredata a giardino, anche questa a scopo di *set* fotografico.

La porzione non pavimentata, fatta eccezione per il “giardino”, in cui vi sono piante ornamentali o “scenografiche”, non è coltivata ed è apparsa piuttosto trascurata.

In **ALLEGATO 06** viene prodotta la planimetria rilevata in sede di accesso ai luoghi, mentre in **ALLEGATO 07** si produce la planimetria depositata in atti catastali. Su quest'ultima, poiché i beni sono censiti con un unico identificativo catastale, sono rappresentati sia il terreno che il fabbricato,



privo però del suo piano superiore, completamente abusivo e non riportato in planimetria.



Figura 5. Vialeto di ingresso, laterale al fabbricato (visibile sulla destra).

**5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;**

Il bene pignorato appartiene per intero al debitore esecutato e dunque la circostanza di cui al presente quesito non ricorre.

**7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...**

Attualmente il bene è concesso in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato [REDACTED] con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate [REDACTED]. La data di registrazione del contratto è antecedente alla data di pignoramento. Copia dello stesso è prodotta in **ALLEGATO 08**.

Il contratto non prevede il pagamento di alcun canone in quanto [REDACTED] che ha ricevuto in comodato il bene appartiene al figlio [REDACTED]. Un canone nullo deve evidentemente essere considerato come "canone vile" ai sensi dell'art. 2923 c.c. e pur tuttavia non è possibile determinare il giusto prezzo richiesto dal c. 3 dell'anzidetto articolo perché – in termini di diritto – per quel locale non poteva essere rilasciata alcuna licenza commerciale, né si può ipotizzare un regolare contratto di affitto. Ammettendo tuttavia che, nell'inerzia degli Enti, l'attuale conduttore continui ad esercitare con l'esistente licenza, si ritiene congruo un canone di 1.000,00 euro/mese, anche in considerazione dell'incombente *spada di Damocle* che può cadere sulla testa in qualunque momento.



**8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;**

Dalle ispezioni effettuate nei Registri Immobiliari non emerge alcuna formalità o altro gravame a carico del bene, per cui gli unici vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli di natura urbanistica, riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

E' comunque bene precisare che sul vialetto interno, rappresentato in **Figura 5**, viene esercitata una servitù di passaggio da parte del proprietario del terreno ubicato posteriormente a quello del sig. ██████████. Non risultando nei RR.II., deve ritenersi una servitù di fatto, che tuttavia lo scrivente ha potuto direttamente constatare nel giorno del suo accesso ai luoghi.

Nell'occasione, alla specifica domanda posta dallo scrivente, ██████████ ha riferito che il confinante è sempre passato lungo il vialetto in forza di una asserita servitù. Come è però facile verificare sull'atto di compravendita, già nel fascicolo di causa, il fondo servente ai fini di questa servitù non è la particella 1805, oggi pignorata, ma la adiacente particella 1969, pure di proprietà del ██████████ ma non pignorata.

Ad ogni modo, trattandosi di una servitù di fatto esercitata da lungo tempo, si ritiene più probabile la sua regolarizzazione con idoneo titolo piuttosto che la sua cessazione. Gli effetti di questa situazione di fatto ricadranno senz'altro sull'acquirente.



**Figura 6. Porzione del terreno posteriore al fabbricato, arredata a giardino.**



**9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

A conclusione della presente procedura, saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo n. 2070 Reg. Part. e n. 9709 Reg. Gen. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 17 ottobre 2008 sull'immobile oggetto di procedura contro [REDACTED];
- Verbale di pignoramento immobili n. 8054 Reg. Part. e n. 9468 Reg. Gen. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 15 ottobre 2021 sull'immobile oggetto di procedura contro [REDACTED].



**Figura 7. Corpo aggiunto sul retro del fabbricato e successivamente sopraelevato di un piano.**

**10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ....;**

La situazione di fatto accertata sui luoghi è frutto di una serie di false dichiarazioni e di false prospettazioni della realtà che i soggetti intervenuti nelle vicende ipocatastali ed urbanistiche del bene hanno di volta in volta reso – anche (e soprattutto, per quanto qui rileva) in atti pubblici – in base a ciò che risultava più conveniente al raggiungimento dei propri scopi contingenti.

Benché l'esistenza di alcuni documenti possa fornire la parvenza di una qualche legittimità della situazione di fatto, in realtà pressoché nulla di ciò che oggi si riscontra sui luoghi può essere considerato regolare.



In primo luogo, non è veritiera l'affermazione in base alla quale l'odierno debitore esecutato ha potuto acquistare il terreno, ossia che ne fosse occupatore fin dal 1972, come è possibile leggere nell'atto (*punto g) delle premesse, pag. 2*). Nel 1972 [REDACTED]

Dai documenti acquisiti in copia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cagnano Varano, stando alle date ivi dichiarate, risulta che nel 1986 [REDACTED] è "subentrata" nel possesso del terreno in virtù di una scrittura privata sottoscritta con un certo [REDACTED], suo dante causa. Nulla risulta nei Registri Immobiliari, né le firme sulla scrittura privata sono autenticate. Questo documento è prodotto in **ALLEGATO 09**.

Grazie alla menzionata scrittura privata, la sig. RUSCONI riuscì ad ottenere la Concessione Edilizia n. 46 del 19 settembre 1990 per realizzare un'opera a struttura metallica, qualificabile – più propriamente – come tettoia perché era prevista la sola copertura senza pareti laterali. Nella Concessione, peraltro, si legge espressamente: "*a condizione che abbia carattere stagionale e precario e venga rimossa in qualsiasi momento a richiesta dell'Amministrazione*". All'epoca il terreno era di proprietà [REDACTED], ma il Comune non effettuò alcun controllo sull'effettiva proprietà, né tanto meno bocciò la richiesta in conseguenza dei vincoli imposti in zona dal vigente strumento urbanistico (*in quanto zona F dell'allora Programma di Fabbricazione, ora P.R.G., erano e sono ivi ammesse solamente attrezzature ed impianti di interesse generale<sup>1</sup>, decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*). Evidentemente, bastò la dichiarazione del progettista contenuta nella Relazione Tecnica, in cui si affermava che il manufatto "*sarà del tipo seminfisso e potrà essere rimosso stagionalmente o a richiesta dell'Amministrazione per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.*". La Concessione Edilizia rilasciata [REDACTED] ed il progetto presentato sono prodotti in **ALLEGATI 10.1-10.2-10.3-10.4**.

Non è noto quando il manufatto sia stato ultimato, ma ne risulta effettuato l'accatastamento in data 4 novembre 1998. Si producono in **ALLEGATI 11.1-11.2-11.3-11.4** le visure catastali storiche del bene pignorato con i subalterni con i quali fu originariamente accatastato, nonché la visura catastale storica del terreno. Dalle planimetrie catastali storiche del 1998, qui prodotte in **ALLEGATI 11.5-11.6**, si può verificare come il manufatto sia stato realizzato sin dall'inizio in evidente difformità da quanto previsto in progetto.

Per i primi anni l'opera realizzata fu destinata a discoteca, ad insegna [REDACTED], e gestita dal [REDACTED], marito della [REDACTED], che risulta altresì il primo intestatario catastale del fabbricato, benché fino ad allora mai citato in alcun documento. Non è chiaro come il [REDACTED] sia subentrato [REDACTED] sia nella detenzione del bene, sia nella sua intestazione catastale ma si ritiene probabile un'altra scrittura privata. Non è stato effettuato alcun approfondimento in Catasto riguardo alla variazione di intestazione perché ritenuto ultroneo a fronte di quanto già acquisito. Anche stavolta, nulla risulta nei Registri Immobiliari.

Si evidenzia che tanto nella prima intestazione (risalente al 1998), quanto nella seconda ("rettifica" del 2001), l'Ufficio del Catasto non abbia mai intestato il bene al solo soggetto richiedente, ma abbia sempre inserito nell'intestazione anche [REDACTED] con la dicitura "Oneri ciascuno per i propri diritti". Si ritiene che operando in tal modo il Catasto (benché non probante ai fini della proprietà) abbia comunque voluto annotare

<sup>1</sup> Con questa definizione si intendono le zone di territorio destinate a realizzare gli standard urbanistici previsti per legge. Non si tratta di un vincolo preordinato all'esproprio, ma di un vincolo conformativo del territorio per cui è anche possibile che tali standard vengano realizzati dai privati, purché destinati all'interesse collettivo. Esempi tipici di opere consentite in zona F sono scuole, ospedali, chiese, caserme, verde pubblico, parcheggi e opere a queste assimilabili. In ogni caso, gli interventi edilizi sono ammessi solo previa redazione di un Piano Particolareggiato dell'intero comparto che, nel caso specifico, non è presente.



nei propri atti la discordanza tra chi si dichiarava proprietario del fabbricato e chi risultava proprietario del terreno.

All'Ufficio Protocollo del Comune di Cagnano Varano risulta una richiesta di agibilità a nome di [REDACTED], registrata al prot. 3270 del 23 maggio 2002, data alla quale il debitore era già intestatario catastale benché privo di titolo. Allo Sportello per le Attività Produttive, presso il Comando dei VV.UU. del Comune, in allegato ad una pratica del 2019, è conservata una copia di una "Autorizzazione all'agibilità" rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 24 maggio 2002 e priva di numero di protocollo. Detta "Autorizzazione" viene qui prodotta in **ALLEGATO 12**.

Con l'atto del 2008, rogato dal notaio [REDACTED] e già nel fascicolo di causa, [REDACTED] ha infine ceduto al [REDACTED] la proprietà del terreno, specificando che su di esso risultava all'epoca già presente un fabbricato abusivo, non oggetto di cessione. Agli atti del Comune non esiste alcuna domanda di sanatoria edilizia per cui, a giudizio dello scrivente, dopo averne ripercorso la storia, il fabbricato era abusivo e continua ad essere tale.

A tal proposito, a nulla vale fare riferimento alla Concessione Edilizia n. 46 del 1990 di cui si è detto per le ragioni che seguono:

- rispetto al progetto per il quale fu rilasciata la Concessione Edilizia, fu realizzato un manufatto già all'epoca difforme da quanto assentito ed ulteriormente interessato da numerose altre opere abusive, di cui si dirà più in dettaglio;
- benché la detta Concessione, a meno che non fosse già nulla *ab origine*, non sia più annullabile (Legge 7 agosto 1990, n. 241, art. 21-nonies; Tar Lazio, sentenza n. 378/2024), non viene comunque estinto il potere del Comune di sanzionare gli abusi e dunque in ogni momento può essere accertato il contrasto (all'epoca e attuale) con il Piano Regolatore vigente, e può essere ordinata la demolizione del manufatto;
- in ultimo, quantomeno allo scrivente, non è tuttora chiaro se [REDACTED] possa davvero dirsi proprietario del fabbricato, sia per non averlo direttamente realizzato, sia per accessione conseguente all'acquisto del terreno giacché il titolo di cui il debitore dispone mantiene espressamente separati i due beni, specificando che il trasferimento è fatto per il solo terreno.

L'originario progetto prevedeva la realizzazione di una tettoia a struttura metallica, costituita dal solo piano terra ed aperta da tutti i lati. Non si trattava dunque di un volume chiuso. Le dimensioni previste dell'opera, come facilmente verificabile negli elaborati di progetto, erano di lordi 30x15 m, rispetto agli oltre 37,50x15 m odierni.

Negli anni, le colonne in acciaio del manufatto sono state inglobate entro pilastri in calcestruzzo e sono state realizzate pareti di tamponamento ottenendo così un volume chiuso. A questo, uno su ciascuno dei due fronti, sono stati aggiunti i due nuovi volumi che fungono oggi da bar/atrio all'ingresso e da cucina sul retro. Il volume antistante si eleva al disopra della linea di gronda della copertura metallica ed ha un solaio piano e calpestabile, a sua volta coperto con una tettoia (il tutto chiaramente visibile nella foto di **Figura 3**). Il volume sul retro, pure questo aggiunto in un secondo momento per ricavare la cucina, è stato altresì sopraelevato, realizzandovi al piano primo l'abitazione del debitore. Quest'ultima è l'unica opera espressamente contestata [REDACTED], con Verbale del Comando di Polizia Rurale n. 28 del 3 agosto 2006, prodotto in **ALLEGATO 13** con tutto il carteggio che ne è seguito, compreso l'ordine di demolizione, mai attuato.

A tale ultimo proposito, è bene precisare che, a norma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 31, c. 3, *“se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a*



*quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune”.*

Si può dunque concludere che l'unità immobiliare pignorata, nello stato in cui attualmente si trova, è irregolare sotto ogni profilo ed è incommerciabile sul libero mercato. E' comunque consentito al Tribunale effettuare la vendita forzata di beni immobili pur in presenza di abusi purché in capo all'acquirente sia posto l'obbligo della loro rimozione. Gli abusi esistenti non possono infatti essere sanati.

A parere dello scrivente, la rimozione dell'opera dovrà essere totale ed il bene dovrà (o meglio, dovrebbe) essere venduto al prezzo del terreno nudo, detratti i costi a carico dell'acquirente per portarlo in tale condizione. Nel paragrafo dedicato alla stima si mostrerà come questa operazione sia notevolmente antieconomica.

Ciò nonostante, in riscontro all'esplicita richiesta del Giudice di cui al Provvedimento del 28 novembre 2023, è stato richiesto al Comune di Cagnano Varano il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, anche al fine di dimostrare documentalmente il contrasto tra quanto realizzato e quanto consentito dal Piano. Il Certificato è prodotto in **ALLEGATO 14**.

Restano in ogni caso fermi i dubbi dello scrivente riguardo al fatto che l'unica trascrizione ad oggi prodotta in atti dalla creditrice (riguardante la compravendita del 2008 e dunque infraventennale) si ponga in continuità con l'esproprio del 1952 che, peraltro, tanto dalla documentazione prodotta in atti, quanto da quella a cui lo scrivente ha avuto accesso nel corso dell'incarico, sembra non essere mai stato trascritto.



**Figura 8. Porzione di terreno sistemata a giardino sul retro del fabbricato.**



**11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;**

Non esistente, né redatto d'ufficio perché il fabbricato è risultato non commerciabile e perché appartiene ad una categoria catastale per la quale non è richiesto.

**11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente accatastata ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca.

Tuttavia, i soggetti intestatari non coincidono con i soggetti proprietari trascritti nei Registri Immobiliari perché nella sua consistenza attuale il bene è censito al Catasto Fabbricati ed intestato a [REDACTED] ciascuno per i propri diritti), mentre nei Registri Immobiliari esso figura solo come terreno ed intestato in piena proprietà [REDACTED] (ispezione ipotecaria e nota di trascrizione depositate dalla creditrice precedente in allegato alla certificazione notarile).

Non si ritiene al momento possibile correggere l'intestazione catastale perché la richiesta di voltura viene approvata dall'Ufficio solo in presenza di un valido titolo che giustifichi la variazione di intestazione (si ricorda, infatti, che il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati).



**Figura 9. Ingresso al compendio lungo la strada provinciale SP41.**



**11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;**

Per quanto riguarda il piano terra, la planimetria rilevata sui luoghi è pressoché coincidente con la planimetria agli atti del Catasto, ad eccezione di un piccolo ripostiglio tra l'ingresso e il bar, non rappresentato. Inoltre, sulla planimetria catastale manca del tutto la rappresentazione dell'abitazione del debitore, realizzata in sopraelevazione nella zona posteriore del fabbricato.

Queste differenze comportano la dichiarazione di non conformità catastale.

**11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1° 9.1967, ...;**

Il fabbricato al quale appartiene il bene pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 46/90, rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 19 settembre 1990, pratica edilizia n. 54/1990. Pertanto, la sua costruzione è stata iniziata successivamente alla data del 1 settembre 1967.

**11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...**

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in violazione sia delle norme edilizie che di quelle urbanistiche all'epoca vigenti.

Sotto il profilo edilizio, pur se la richiedente ha presentato una pratica che è stata effettivamente approvata, non ne aveva diritto, non essendo proprietaria del terreno, né concessionaria di un diritto di superficie. Il manufatto realizzato non era comunque conforme al titolo in possesso.

Sotto il profilo urbanistico, l'opera realizzata non rientra tra le tipologie ammesse dallo strumento urbanistico tuttora in vigore.

**11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...**

L'intero volume è abusivo, per consistenza e per destinazione d'uso. Non è stato autorizzato, infatti, alcun volume chiuso e l'opera doveva avere carattere precario ed essere rimovibile su richiesta dell'Amministrazione.

Alla luce del vigente Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 esso non risulta sanabile poiché – in assenza di condono – la possibilità di sanatoria è impedita dal requisito della doppia conformità: il manufatto deve cioè risultare conforme sia alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione, sia alle norme vigenti al momento della domanda.

I costi per la rimozione delle opere sono stati stimati con apposito Computo Metrico, prodotto in **ALLEGATO 15**, utilizzando i prezzi unitari del Prezzario Regionale approvato con D.G.R. Puglia 28 marzo 2023, n. 413 e pubblicato sul B.U.R.P. 31 marzo 2023, n. 31. Il prezzo lordo è risultato pari a 55.258,83 euro. Con gli usuali ribassi che si riescono ad ottenere dalle imprese, mai inferiori al 20% sui prezzi da Prezzario, si può ritenere che il costo effettivo per la rimozione delle opere possa essere stimato in complessivi netti 44.000,00 euro, in cifra tonda. Tale prezzo è ampiamente superiore al valore del terreno nudo, come si riferirà più avanti in risposta al quesito n. 4.

Si aggiunge che non è ipotizzabile né il ripristino di uno *status quo ante* conforme al titolo poiché un tale stato non è mai esistito, né una demolizione con successiva ricostruzione in



conformità al titolo poiché il titolo è scaduto e non se ne può ottenere un altro, neppure se con le stesse caratteristiche.

**11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...**

L'immobile è stato realizzato senza alcuna convenzione con il Comune.



Figura 10. Retro del fabbricato. [REDACTED]

**11 s.n.) per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, ...;**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cagnano Varano in data 24 gennaio 2024 risulta che la particella di terreno n. 1805 del foglio 1 è ubicata in “Zona F3 – Centri direzionali e di servizio con parcheggi” del vigente Piano Regolatore Generale. L'intera zona F è destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, con sottozona, come nel caso specifico, in cui sono vigenti previsioni di maggior dettaglio.

L'edificazione deve preferibilmente avvenire ad iniziativa pubblica, ma è tuttavia possibile anche per iniziativa privata limitatamente alle tipologie edilizie ammesse ed è comunque subordinata – in entrambi i casi – alla previa redazione di Piani di zona che regolamentino l'intero comparto, al momento mai redatti. In tal caso, è consentita la realizzazione di 2 mc/mq.

Per quanto riguarda i vincoli imposti dagli Enti sovraordinati al Comune, peraltro riportati anche



sul CDU, è stata effettuata una specifica interrogazione urbanistica al Sistema Informativo della Provincia di Foggia, di cui si produce l'esito in **ALLEGATO 16**, che riporta gli esistenti vincoli del PPTR – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

Rinviando alle Norme Tecniche del PPTR per il dettaglio delle prescrizioni e delle limitazioni imposte da ciascun vincolo, la particella di terreno in esame ricade per il 100% della sua superficie all'interno delle seguenti zone tutelate:

- vincoli paesaggistici delle schede PAE0018 e PAE0097 (immobili e aree di notevole interesse pubblico);
- Parco Nazionale del Gargano;
- vincoli naturalistici delle schede IT9110001 e IT9110037 (siti di rilevanza naturalistica);
- cordoni dunari;
- Important Bird Area;
- SIC – Siti di Interesse Comunitario.

Si precisa che, in generale, la presenza di vincoli paesaggistici non è ostativa all'edificazione, purché questa sia compatibile con le limitazioni imposte dagli stessi. Per la natura dei vincoli presenti, assolutamente non superabili da iniziative private, è consentita la sola realizzazione di opere pubbliche e solo previo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica in deroga, da richiedersi ai sensi dell'art. 95 delle Norme Tecniche del PPTR direttamente [REDACTED] che, in caso di istruttoria conclusa positivamente, vi provvederà con specifica Delibera di Giunta.

#### **4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...;**

Il bene può essere posto in vendita unicamente come terreno e dunque la sua superficie è quella catastale nominale di 1.982 mq.

#### **4) stima dei beni in base al valore di mercato ...;**

Si valuta qui il terreno di sedime, che, con riferimento ai dati catastali, ha un'estensione nominale di 1.982 mq. Attualmente non è presente in esso alcuna coltivazione che possa produrre reddito: prima di poter essere utilizzato a scopi agricoli deve quindi essere liberato dalle opere che attualmente vi insistono. Non è ipotizzabile una stima al costo di trasformazione perché non vi è alcuna prospettiva di trasformazione del bene per realizzarvi un'attività redditizia.

Pur volendo assumere il prezzo più elevato possibile per un terreno agricolo che, in zona, è di 30.000 euro/ha, il terreno di sedime risultante dalla demolizione del fabbricato non può valere, in cifra tonda, più di **6.000 euro**. Trattandosi di terreno, si vuole anche escludere l'applicazione della decurtazione del prezzo per effetto della mancanza di garanzia per vizi della cosa venduta.

Il prezzo sopra determinato va aumentato del valore d'uso del fabbricato per tutto il tempo antecedente alla sua demolizione. Per un tale tempo, necessariamente limitato, non è ipotizzabile alcun uso commerciale del bene perché – per le valutazioni effettuate – non si ritiene possibile che l'acquirente possa conseguire per esso una licenza commerciale (nonostante l'odierno debitore – come lo scrivente ha avuto modo di scoprire – risulta esserne in possesso). Assumendo un utilizzo del fabbricato come deposito, esclusivamente per uso personale e non per conto terzi, si può ipotizzare un incremento di valore di ulteriori 4.000 euro e dunque un prezzo massimo di stima di complessivi **10.000 euro**.

Questo prezzo dovrebbe essere diminuito dei costi per la rimozione degli abusi, già stimati in



**44.000 euro** al netto del ribasso ottenibile rispetto all'importo lordo calcolato con i prezzi di Prezzario e riportato nel Computo Metrico appositamente redatto.

Per l'evidente antieconomicità, si conclude quindi che non ricorrono le condizioni per procedere con la vendita del bene.

**12) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ...**

Non ricorre.

## 5 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state espone le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di un bene immobile pignorato, ubicato nella frazione Capojale del comune di Cagnano Varano, ai fini della sua vendita forzata.

La situazione edilizia/urbanistica del bene, consistente in un fabbricato ed un terreno in unico corpo, è risultata particolarmente complessa, così come pure sono state complesse le indagini *ex art.* 567 c.p.c. volte a ricostruirne le vicende ipocatastali.

In esito agli accertamenti effettuati e in base ai documenti che si è potuto acquisire, si è dovuto concludere che il fabbricato non è regolare e dunque da demolire, non essendo suscettibile di alcuna sanatoria. Tuttavia, per la limitata estensione del terreno, di soli 1.982 mq, la prosecuzione della corrente procedura appare notevolmente antieconomica poiché, dalle stime effettuate, il valore del terreno risultante, compreso il valore d'uso del fabbricato per il tempo antecedente alla sua demolizione, raggiunge al massimo 10.000,00 euro, da cui occorrerebbe però sottrarre un costo stimato di 44.000,00 euro occorrenti alla demolizione del fabbricato.

A sostegno ed integrazione di quanto sin qui esposto, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo, oltre alla scheda di sintesi, specificamente richiesta, che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni relative al bene.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 24 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
  
(Ing. Giuseppe DI MAURO)



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione in allegato al Decreto del 26 ottobre 2022;
- 2.1. Ispezione ipotecaria dalla data del pignoramento all'attualità;
- 2.2. Nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di residuo prezzo a favore della Regione Puglia;
3. Estratto dell'atto di matrimonio del debitore;
4. Estratto di mappa catastale del bene pignorato;
5. Visura catastale storica del bene pignorato;
6. Planimetria del fabbricato rilevata sui luoghi;
7. Planimetria del fabbricato attualmente in atti al Catasto;
8. Contratto di comodato del bene [REDACTED];
9. Scrittura privata di "acquisto" del terreno da parte [REDACTED];  
[REDACTED];
- 10.2. Progetto autorizzato [REDACTED] con la C.E. 46/1990;
- 11.1. Visura catastale storica del sub. 1 all'epoca del primo accatastamento;
- 11.2. Visura catastale storica del sub. 2 all'epoca del primo accatastamento;
- 11.3. Visura catastale storica del sub. 3 all'epoca del primo accatastamento;
- 11.4. Visura catastale storica del terreno;
- 11.5. Planimetria catastale storica del sub. 2 (primo accatastamento, anno 1998);
- 11.6. Planimetria catastale storica del sub. 3 (primo accatastamento, anno 1998)
12. Autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 24 maggio 2002;
13. Verbale di contravvenzione del Comando di Polizia Rurale n. 28 del 3 agosto 2006 e conseguente carteggio;
14. Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui insiste il bene pignorato;
15. Computo Metrico Estimativo dei costi di demolizione e ripristino dei luoghi;
16. Scheda dei vincoli e delle tutele paesaggistiche cui è sottoposto il bene pignorato;
17. Scheda di sintesi delle informazioni relative al lotto.

