

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

CAUSA CIVILE n. 80000219/2012

Attore

Convenuti

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRATIVA**

G.I.: Dott. Michele PALAGANO

Il C.T.U.: ing. Michele DEL MASTRO



PREMESSA

Nel procedimento innanzi indicato, promosso da _____ contro _____

_____ con ordinanza emessa in data 18/04/2019 (v. *allegato A*), la S.V.I., disponeva il supplemento di CTU al sottoscritto dott. ing. Michele Del Mastro, già Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento, formulando il seguente quesito

“il perito integri la perizia con le indicazioni evidenziate dal Professionista Delegato con istanza del 16/04/2019. Inoltre proceda il perito, altresì, alle operazioni dallo stesso evidenziate nell'allegato E p.9 della perizia depositata in data 30/06/2014”.

Per comodità si allega l'istanza del 16/04/2019 del professionista delegato (v. *allegato B*).



ATTIVITA' ESPLETATE PER FORNIRE RISPOSTE AL QUESITO

INTEGRATIVO

Di seguito la cronologia delle attività:

- In data 13/06/2019 il sottoscritto CTU faceva richiesta al Comune di Torremaggiore (v. *allegato C*) in merito alla sanabilità dei due immobili posti sulla particella 169 del F.63;
- Dopo ripetuti solleciti il Comune di Torremaggiore forniva attestazione che si allega alla presente (v. *allegato D*);
- Per comodità si allegano: le Norme Tecniche di attuazione del Piano dell'Autorità di Bacino (v. *allegato E*); le Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (v. *allegato F*).

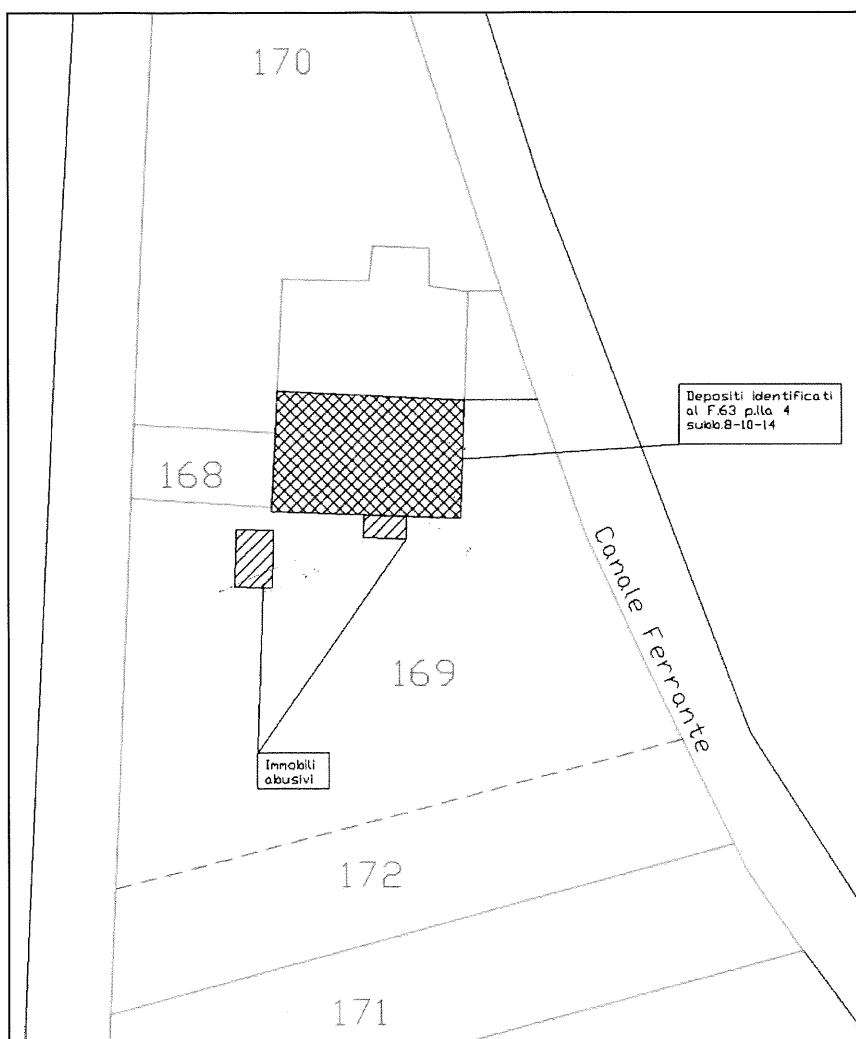


LE RISPOSTE AL QUESITO INTEGRATIVO RICHIESTO

Quesito : Il perito integri la perizia con le indicazioni evidenziate dal Professionista Delegato con istanza del 16/04/2019. Inoltre proceda il perito alle operazioni dallo stesso evidenziate nell'allegato E p.9 della perizia depositata in data 30/06/2014

In riferimento al quesito integrativo richiesto dalla S.V.I., il sottoscritto CTU specifica quanto segue.

Al fine di far comprendere meglio le risposte che seguono, è utile riproporre lo stato dei luoghi



Le due costruzioni abusive e non accatastate sono quelle insistenti sulla particella 169 del F.63: l'una (deposito) adiacente agli immobili part. 4 sub.8-10-14; l'altra (alloggio custode/guardiania) distante circa 3 metri dalle costruzioni, circa 3,5 metri dalla p.lla 168 e circa 15 metri dalla strada. Inoltre le due costruzioni distano rispettivamente circa 25 metri e 45 metri dal Torrente Ferrante.

Esaminando l'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore, si evince quanto segue:

- in base agli indici di fabbricabilità fondiaria ($If = 0,1 \text{ mc/mq}$), considerando il lotto (avente una superficie di circa 5.500 mq) su cui insistono i fabbricati regolari e quelli abusivi, la volumetria consentita sarebbe pari a circa 550 mc: è da rilevare che i depositi esistenti e regolari hanno già una volumetria molto maggiore di quella di cui sopra, probabilmente perché ab origine rientranti in un lotto di maggiore estensione. In base a questo primo parametro la volumetria (eccedente) degli immobili abusivi non rientrerebbe nella volumetria massima consentita per il lotto costituito dalle p.lle 169-172.
- L'immobile destinato ad alloggio custode/guardiania ha una distanza inferiore di quella consentita dal PRG, sia per quanto concerne la distanza minima dai fabbricati (da PRG D min = 10 metri) sia in merito a quella dal confine con altra particella (da PRG D min = 5 metri);

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore si evince anche che (tra le altre) le particelle 169-172:

- Ricadono in zona AP (Area ad alta pericolosità idraulica), normata dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano dell'Autorità di Bacino – Puglia, restando assoggettate alle prescrizioni e/o vincoli previsti dallo stesso Piano Regionale;



- Risultano interessate dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come "6.1.2 Componenti Idrogeologiche - Beni paesaggistici - Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua e/o UCP Reticolo idrografico, definite dagli artt.41-42 delle relative N.T.A., e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle NTA dello stesso PPTR.

Orbene, dalle N.T.A. del Piano dell'Autorità di Bacino - Puglia, all'art. 7 sono consentiti solo alcuni interventi, ad esempio *annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata* (punto i) del predetto art.7).

Molto più stringenti sono le prescrizioni imposte dalle N.T.A. del P.P.T.R. Puglia, in primis la *fascia di salvaguardia di 100 m dal torrente*: considerato che gli immobili abusivi ricadono nella fascia di salvaguardia, per questo e per gli altri motivi sopra specificati, gli immobili in questione **non sono sanabili** e, quindi, dovranno essere abbattuti.

Alla luce di quanto sopra esplicitato, nel valore a base d'asta del LOTTO 1 (precedentemente calcolato), dovrà essere defalcato sia il valore di tali due immobili abusivi e non condonabili, sia il costo relativo ai lavori di abbattimento.

Dalla Relazione di Stima:

- il valore del locale (abusivo) adiacente ai depositi subb.8-10-14, è pari a € 7.200,00;
- il valore dell'immobile (abusivo) destinato ad alloggio custode/guardiana, è pari a € 27.000,00;

Il costo per la demolizione e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta è pari a circa € 12.800,00 (i.c.), come da stima sottostante.



ARTICOLO		INDICAZIONI DEI LAVORI	unità di misura	quant.	prezzo unitario	importo parziale
N.	Codice Prezziario					
1	E 02.01	Demolizione totale di fabbricati...	mc	218,5	€ 29,90	€ 6.533,15
2	E 01.33c	Smaltimento materiale edile...	q.li	513	€ 5,15	€ 2.641,95
3	R 01.18c	Trasporto a rifiuto materiale edile....	mc	33	€ 45,00	€ 1.485,00
4		Spese tecniche...	corpo	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
TOTALE (IVA esclusa)						€ 11.660,10₃

Per quanto concerne il previsto accatastamento degli immobili abusivi, il sottoscritto ritiene superflua la regolarizzazione catastale per tali immobili, considerato che dovranno essere abbattuti; invero in caso di diversa disposizione della S.V., qualora lo ritenga comunque necessario, il sottoscritto rimane a disposizione per la relativa regolarizzazione, ai costi già comunicati.



CONCLUSIONI

In definitiva al valore del LOTTO 1 precedentemente calcolato (€ 300.000,00) dovrà essere sottratto l'importo pari a € 47.000,00, quale somma:

- del valore del locale (abusivo) adiacente ai depositi subb.8-10-14, pari a € 7.200,00;
- del valore dell'immobile (abusivo) destinato ad alloggio custode/guardiania, pari a € 27.000,00;
- del costo per la demolizione completa dei due immobili e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta, pari a circa € 12.800,00 (i.c.)

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 1 definitivo è quindi pari a:

Prezzo a base d'asta € 253.000,00
(diconsi Euro duecentocinquantatremila/00)



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte, con allegati, ritiene di aver svolto esaurientemente il proprio compito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Lucera, li settembre 2019

Il C.T.U.

ing. Michele DEL MASTRO

