

**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*).

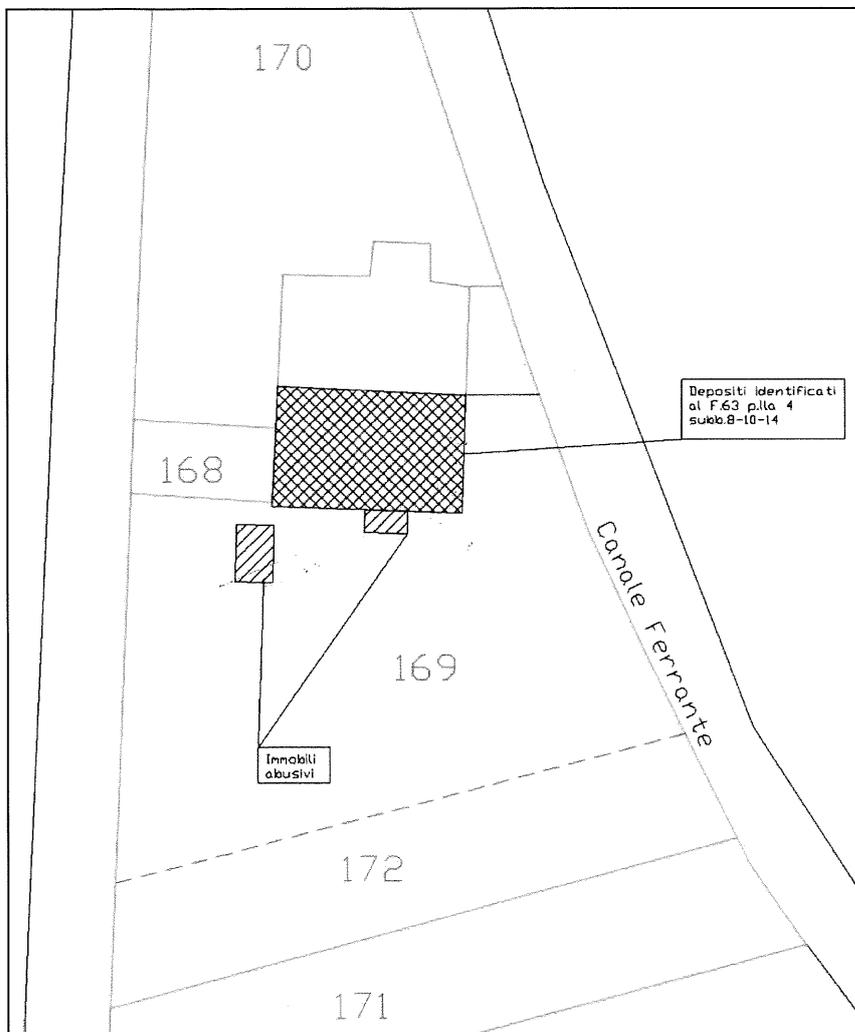


**LE RISPOSTE AL QUESITO INTEGRATIVO RICHIESTO**

***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 ( $I_f = 0,1 \text{ mc/mq}$ ), 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/guardiania, 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	€ <b>6.533,15</b>
2	E 01.33c	Smaltimento materiale edile...	q.li	513	€ 5,15	€ <b>2.641,95</b>
3	R 01.18c	Trasporto a rifiuto materiale edile....	mc	33	€ 45,00	€ <b>1.485,00</b>
4		Spese tecniche...	corpo	1	€ 1.000,00	€ <b>1.000,00</b>
TOTALE (IVA esclusa)						€ 11.660,10 <sub>3</sub>

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**

