

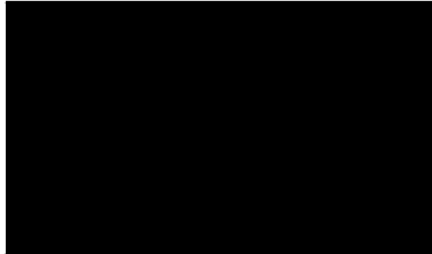
TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

CAUSA CIVILE n. 80000219/2012

Attore



Convenuti



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRATIVA (Relazione di stima Lotto 3)**

G.I.: Dott. Michele PALAGANO

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

PREMESSA

Nel procedimento innanzi indicato, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] all'udienza del 02/12/2021 (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 CTU depositi una relazione integrativa dando i chiarimenti richiesti con la relazione del Professionista Delegato del 23/09/2021, al fine di consentire all'ufficio di porre in vendita l'immobile costituente il lotto 3”; veniva concesso, dalla S.V.I., termine di 45 giorni per il deposito della relazione integrativa.

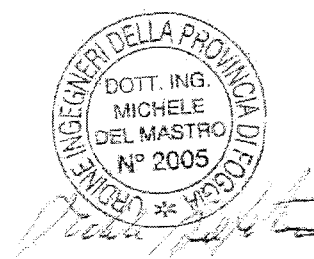
Per comodità si allega l'istanza del 23/09/2021 del professionista delegato (v. *allegato B*).



ATTIVITA' ESPLETATE PER FORNIRE RISPOSTE AL QUESITO
INTEGRATIVO

Di seguito la cronologia delle attività:

- In data 08/12/2021, e successivamente il 14/12/2021, il sottoscritto CTU faceva richiesta al Comune di Torremaggiore (v. *allegato C*) in merito alla regolarità del locale deposito insistente sull'area di pertinenza (identificata al F.63 p.lla 168) dell'immobile abitativo (identificato al F. 63 p.lla 4 sub.5);
- A seguito di accordi telefonici, il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore il 29/12/2021, visionando la L.E. n. 171 del 03/07/1973 con gli allegati e visionando, con estrazione copia, la C.E. in sanatoria n.39 del 28/04/1988, nonché la certificazione del 25/06/1990 prot. Nr. 9331 (allegate alla presente - v. *allegato G*)
- Per utilità si allegano: attestazione precedentemente rilasciata dal Comune di Torremaggiore (v. *allegato D*); 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*).

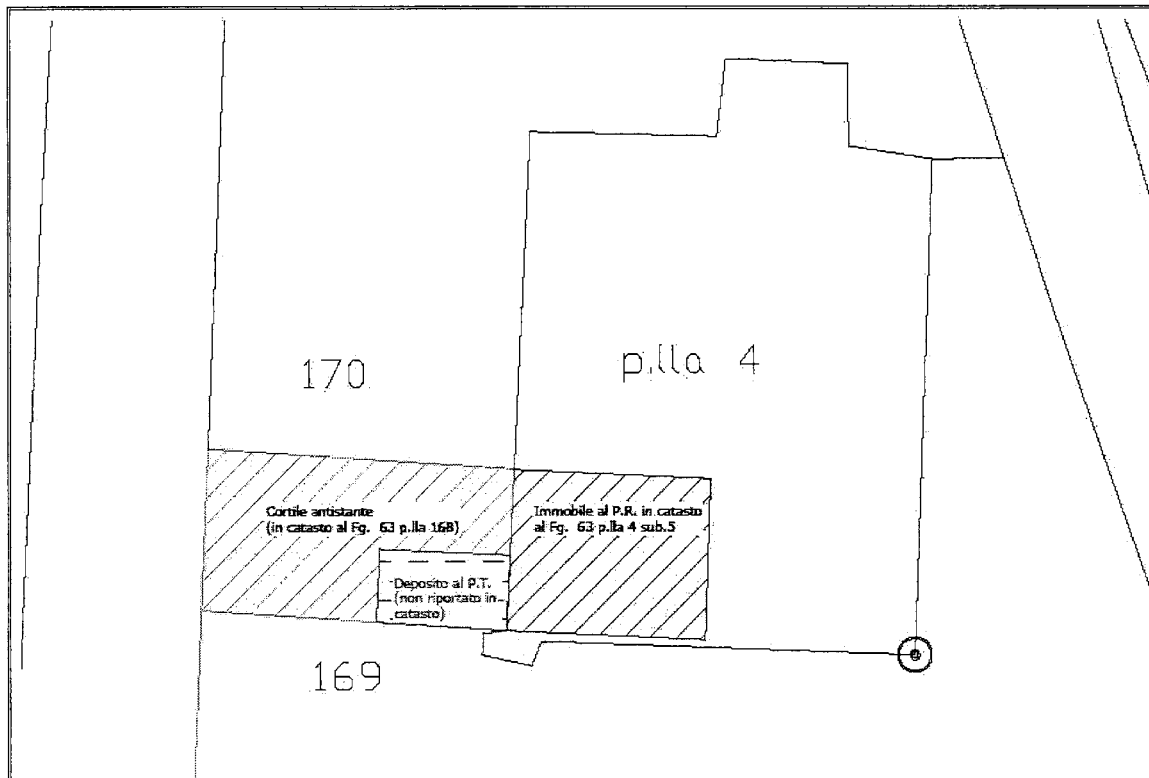


LE RISPOSTE AL QUESITO INTEGRATIVO RICHIESTO

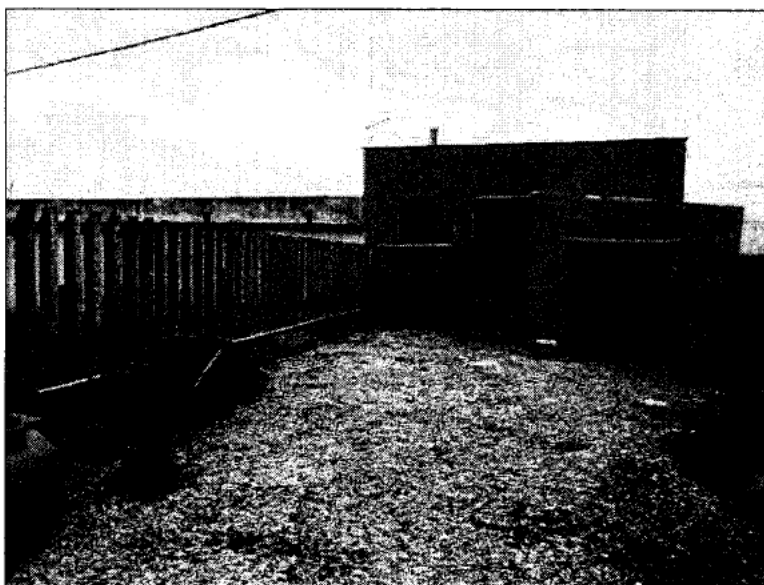
Quesito : il CTU depositi una relazione integrativa dando i chiarimenti richiesti con la relazione del Professionista Delegato del 23/09/2021, al fine di consentire all'ufficio di porre in vendita l'immobile costituente il lotto 3

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



Il deposito (non accatastato) è quello insistente sulla particella 168 del F.63, posto in parziale adiacenza all'immobile abitativo al piano rialzato (identificato catastalmente al F.63 p.lla 4 sub.5); esso è posto anche a confine con la particella 169 del F.63; il tutto come ben evidenziato nella planimetria soprastante e dalla foto sottostante.



Tale deposito non risulta indicato nella L.E. n.171 del 03/07/1973, nemmeno nella C.E. in sanatoria n.39 del 28/04/1988 (a tal proposito la data della C.E. n.39 non è quella indicata nell'atto di divisione del 03/07/2006 a rogito del notaio [REDACTED]; infatti nella L.E. originaria si autorizzava la realizzazione del primo capannone e dell'immobile abitativo; nella C.E. n.39 del 28/04/1988 si sanavano le opere di realizzazione del capannone metallico adiacente al primo capannone realizzato.

Come detto, tale deposito, abusivo, è posto a confine con la particella 169 e dista circa 50 metri dal Torrente Ferrante.

Esaminando l'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore (del 25/09/2019 - *v.allegato D*), 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 quello abusivo, 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) dell'immobile abusivo non rientra nella volumetria massima consentita.

- Il deposito (abusivo) in questione (insistente sulla p.lla 168 del F.63) non ha una distanza minima dal confine di altra particella (n.169 del F.63) come prescritto dal PRG (da PRG D min = 5 metri);

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore si evince anche che (tra le altre) la particella 168:

- Ricade in zona AP (Area ad alta pericolosità idraulica), normata dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano dell'Autorità di Bacino – Puglia, restando assoggettata alle prescrizioni e/o vincoli previsti dallo stesso Piano Regionale;
- Risulta interessata 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 l'immobile abusivo ricade nella fascia di salvaguardia, per questo e per gli altri motivi sopra specificati, l'immobile in questione **non è sanabile** e, quindi, dovrà essere abbattuto.



Alla luce di quanto sopra esplicitato, nel valore a base d'asta del LOTTO 3 (precedentemente calcolato), dovrà essere defalcato sia il valore di tale immobile abusivo e non condonabile, sia il costo relativo ai lavori di abbattimento.

Dalla Relazione di Stima il valore del locale deposito (abusivo) è pari a € 4.932,00.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta è pari a circa € 2.608,00 (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	45,21	€ 29,90	€ 1.351,78
2	R 01.18c	Trasporto a rifiuto materiale edile....	mc	9,5	€ 45,00	€ 427,50
2	E 01.33c	Smaltimento materiale edile...	q.li	115	€ 5,15	€ 592,25
TOTALE (IVA esclusa)						€ 2.371,53



CONCLUSIONI

In definitiva, al valore del LOTTO 3 precedentemente calcolato (€ 97.000,00) dovrà essere sottratto l'importo arrotondato pari a € 7.500,00, quale somma:

- del valore del locale deposito (abusivo) ricadente sulla particella 168 e adiacente all'abitazione p.lla 4 sub.5, pari a € 4.932,00;
- del costo per la demolizione completa del suddetto immobile e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta, pari a circa € 2.608,00 (i.c.)

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 3 definitivo è quindi pari a:

Prezzo a base d'asta € 89.500,00
(diconsi Euro ottantanovemilacinquecento/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 gennaio 2022

Data del deposito

Il C.T.U.

ing. Michele DEL MASTRO

