

# ing. Antonio FALCONE

---

ILL.MO

GIUDICE DR.SSA VALENTINA PATTI  
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FOGGIA  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: TRIBUNALE DI FOGGIA  
PROCEDURA ESECUTIVA 670/2010 R.G. ES.**

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL CTU NELL'UDIENZA DEL 23/12/2021

**In riferimento** a quanto richiesto dal G.E. nell'udienza del 23-12-2021 e precisamente di fornire il chiarimento sollecitato dal creditore [REDACTED] a verbale in merito al lotto n. 3);

**richiamato** testualmente il chiarimento demandato: “la quantificazione delle spese per ottenere le autorizzazioni necessarie ovvero quantificare il prezzo di mercato e venderli nello stato in cui si trovano”;

il sottoscritto ing. Antonio FALCONE, nominato consulente tecnico nell'ambito della esecuzione immobiliare R.G. Es. N.670/2010, sotto il vincolo del già prestato giuramento, relazione quanto segue.

## PREMESSE

Occorre preliminarmente evidenziare che nei quesiti posti dall'Onorevole Giudicante al sottoscritto è riportato quanto segue:

*“In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*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 opere sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione;*

---

Via Campanile 39 – 71043 Manfredonia (FG)  
tel./fax 0884.53.43.78 - cell. 349.839.50.52 - e.mail: antonio.falcone@studiofalcone.eu  
p. IVA 03341010712 C.F. FLC NTN 75C15 E885Y



# ing. Antonio FALCONE

- *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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*

Ciò premesso, si richiama integralmente quanto riportato nell'elaborato peritale, a pagina 27, in risposta al quesito n. 5):

**Lotto 3** : *piena proprietà del terreno agricolo in località Calma, compreso fabbricati su esso insistenti e catastalmente identificati al foglio 18, particella 1120, subalterni 6 e 7. Per quanto più ampiamente esposto ai paragrafi 9), detto lotto non risulta vendibile in quanto il suo valore risulta negativo così come riportato al paragrafo 4).*

Il "valore negativo" a cui si è fatto riferimento nel capoverso richiamato è quello riportato al paragrafo n. 4 e del quale si ripresenta di seguito estratto per facilità di lettura:

## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile: 3

IMMOBILE	Immobile sito in Località Calma n. 10 - Vieste - (FG)							
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]							
Destinazione	Foglio	18	Particella	1120	Sub.	6	Cat.	D/8

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE** Valuta: EUR

### Metodo di stima analitico

#### Computo metrico estimativo del Valore Agricolo Medio del terreno e stima dei costi di demolizione di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
1	Valore agricolo medio terreno comparabile limitrofo ad uliveto.	ha	0,565	15.225,60	8.602,46
2	Demolizione totale di fabbricati con l'ausilio di mezzi meccanici, valutata vuoto per pieno.	mc	3.312,74	-28,50	-94.413,09
3	Trasporto materiale di risulta a discarica autorizzata e oneri di conferimento.	mc	733,01	-30,00	-21.990,30

### VALORE A LUGLIO 2017

Il più probabile valore - EUR

**-107.801**

Al paragrafo 9) invece è dettagliatamente riportata la verifica sul rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, ed anche per tale paragrafo si riporta di seguito l'estratto per facilità di lettura:



# ing. Antonio FALCONE

---

*Gli immobili sono stati realizzati su un terreno a destinazione agricola. Il terreno agricolo, recintato con rete metallica e cancello in ferro scorrevole di ingresso, è stato spianato e ricoperto in alcune zone con breccia e in altre con manto bituminoso. Lungo la recinzione metallica sono stati piantumati alberi.*

*All'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste non sono presenti titoli abilitativi inerenti la realizzazione della recinzione e dei fabbricati.*

*I beni ricadono in un'area sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e del D.lgs 42/2004.*

*In data 9 dicembre 2004 il sig. ██████████ inoltrava all'Ufficio Tecnico istanza di definizione degli illeciti ai sensi della L. 326/03 così come modificata dalla L. n. 191/04 e succ., per la legittimazione di parte dei fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo, corrispondendo la somma di euro 530,12 (cinquecentotrenta virgola dodici centesimi) quale "saldo L.R. 28/03 – L. 19/04, 10% condono edilizi L.326/03" e la somma di euro 861,35 (ottocentosessantuno virgola trenta cinque centesimi).*

*Nel 2012 il sig. ██████████ ha provveduto ad accatastare tutti i fabbricati che insistono sul terreno.*

*I fabbricati, identificati in catasto con un unico subalterno (foglio 18, particella 1120, subalterno 6), sono così definiti nell'elaborato planimetrico catastale:*

- immobile A1 deposito e B ufficio;*
- immobile A2 deposito;*
- immobile A3 deposito;*
- area di manovra C.*

*Dei fabbricati identificati in catasto come suindicato è stata inoltrata richiesta di condono solamente per il fabbricato "A2 deposito". L'esito della pratica di condono è subordinato al parere della Commissione edilizia Comunale e al parere della Sovrintendenza per i Beni*



# ing. Antonio FALCONE

---

*Architettonici e Paesaggistici oltre che del Parco Nazionale del Gargano, non è pertanto possibile in sede di perizia stabilirne l'esito.*

*Per i fabbricati "A1 deposito e B ufficio", "A3 deposito", l'"area di manovra C" e la recinzione non è stata avanzata nessuna richiesta di condono e sono pertanto da ritenersi abusivi e non sanabili.*

## **RISPOSTA AI CHIARIMENTI**

Tutto ciò premesso, in riscontro al chiarimento richiesto dal creditore [REDACTED] il sottoscritto conferma che, qualora dovesse vendersi il bene nello stato di fatto in cui si trova, il valore del terreno privo di opere abusive (così come già riportato in perizia nello schema del paragrafo 4) è pari ad €8.602,46.

È d'uopo ribadire però che su tale area insistono opere abusive e che pertanto l'acquirente andrà incontro a spese che sono certamente maggiori e non comparabili con il valore dell'area, così come già riportato nella quantificazione all'interno dell'elaborato peritale.

Alcune delle quali già dichiarate non sanabili, e precisamente i fabbricati "A1 deposito e B ufficio", "A3 deposito", l'"area di manovra C". Per tali immobili è necessario prevedere dei costi di demolizione, già quantificati nel citato allegato 4 e che attualizzati ad oggi hanno un valore di €100.000.

Mentre per il fabbricato "A2 deposito" è stata presentata istanza di condono. Per questo specifico immobile, non è tecnicamente possibile quantificare i costi necessari all'ottenimento delle autorizzazioni in quanto le stesse sono condizionate dal parere di Enti che, oltre a poter ritenere non sanabili le opere, potrebbero eventualmente imporre prescrizioni i cui costi non possono essere quantificati se non conoscendole. Inoltre vi sono determinati adempimenti che, a prescindere dal parere degli enti, dovranno essere necessariamente posti in essere per il rilascio di un'eventuale sanatoria e che non è possibile quantificare.



# ing. Antonio FALCONE

---

A titolo di esempio, ed al solo fine di far comprendere l'impossibilità per il sottoscritto di dare una risposta alla richiesta di quantificazione delle somme necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni, si porta il caso del collaudo statico. Per l'ottenimento di una sanatoria è certamente necessario presentare il collaudo statico delle strutture. Le opere in questione invece sono state realizzate in assenza di deposito/autorizzazione sismica, pertanto prima di essere sanate dovranno essere adeguate strutturalmente. I costi per l'adeguamento sismico non possono essere preventivati se non dopo aver effettuato delle indagini strutturali.

In conclusione, pur ritenendo di non poter prescindere dai costi di sanatoria e/o di ripristino dei luoghi, ed al solo fine di dare una risposta a quanto richiesto dal G.E. per sue valutazioni conseguenziali, qualora si intendesse vendere il bene considerando ai fini economici esclusivamente l'area (anche se di fatto comprensiva dei beni immobili abusivi insistenti su di essa), il suo valore sarebbe pari ad €9.000 (euro novemila).

È superfluo ribadire che, nell'eventuale procedura di vendita, andrebbero evidenziati tutti i vizi e le difformità presenti sull'area così come riportate nell'elaborato peritale che qui si intende integralmente richiamato.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti,

Manfredonia, 15 Gennaio 2024

ing. Antonio FALCONE

