

Geom. Nardone Antonio  
Via Nazario Sauro n.3  
03047 S.Giorgio a Liri (FR)  
Tel.0776910005 – Fax 0776910005  
Cell. 368/3920103  
Email: nardonegeom.antonio@libero.it  
C.F. NRD NTN 49T06 H880K  
P.IVA 00206150609

**RELAZIONE TECNICA A CHIARIMENTI PER IL**  
**PROCEDIMENTO R.E. 26/2019**

Esecuzione n. 26/2019, Tribunale di Cassino

G.E. Dott. Sandulli Lorenzo

[REDACTED]

UDIENZA DEL 04/07/2023

San Giorgio a Liri li 19/06/2023

IL TECNICO  
  




Relazione tecnica integrativa  
per il procedimento R.E. 26/2019  
richiesti nella udienza del 22.11.2022

Il sottoscritto Geom. Nardone Antonio, presente nell'udienza del 22.11.2022, a seguito di rilievi proposti, riceve l'incarico dal Sig. G.E. dr. Sadulli Lorenzo di fornire ulteriori integrazioni a quanto esposto nella precedente relazione del 18.11.2022, pertanto, per assolvere al compito riferisce:

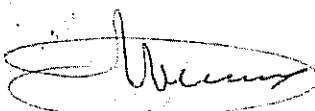
che ha avuto necessità di chiedere informazioni all'ufficio tecnico del Comune di Minturno, con nota di richiesta del 25.11.2022, con nota di sollecito del 09.01.2023, con ulteriore nota di sollecito del 23.03.2023 e con intervento diretto richiesto in presenza del 31.03.2023.

In tale occasione ha ricevuto la nota di risposta, che si allega, nella quale l'ufficio rimanda al sottoscritto lo studio del PRG e PTPR, senza nulla riferire in merito agli argomenti per i quali è stata fatta richiesta, sebbene documentata da elaborati atti a favorire una risposta celere; pertanto ciò premesso procedo alla redazione della seguente relazione, giusta la richiesta formulata nell'udienza del 22.11.2022 e precisamente:

**PUNTO 1 – quesito:**

*"Premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti intervivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa; nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene chiede al perito di **STIMARE IL VALORE DELL'AREA DI SEDIME** dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato."*

A tal proposito si riferisce che non è stato emesso alcun ordine di abbattimento e che l'ipotesi di abbattimento si ritiene improbabile e improponibile in quanto pregiudicherebbe la parte regolare della intera struttura di cui parte è in proprietà ad altra ditta, in quanto il telaio portante in c.a. della struttura nel calcolo dei carichi progettuali, è un tutt'uno con parte di fabbricato di altra proprietà confinante e non interessata alla esecuzione; ne consegue che l'opera oggetto di relazione non può essere abbattuta senza grave pregiudizio alla proprietà della ditta confinante. Pertanto non si procedere alla ricerca del valore dell'area di sedime, del costo dell'abbattimento, essendo questo ineseguibile senza danno strutturale all'intero edificio.





## PUNTO 2 - quesito

*"Nell'ipotesi in cui non vi sia ordine di demolizione del bene ne è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare, dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso derivante dalla utilità che possono ritrovarsi dal suo godimento. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità."*

In riferimento a quanto richiesto, premesso:

-che la struttura, comprensiva di altre unità, in proprietà ora ad altra ditta, è stata edificata nella sua interezza in virtù di concessione edilizia n. 53/2003;

-che il bene individuato nel lotto n.1(locale deposito interrato), in catasto riportato al foglio n. 32 mappale 1145 subalterno 6, è stato stimato per il valore commerciale in € 39.500,00;

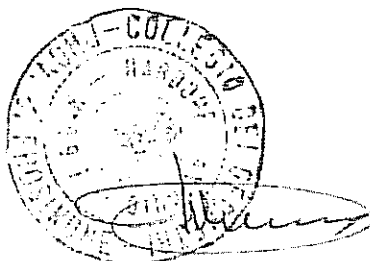
-che ne è stato previsto un costo per la possibile sanatoria in € 23.500,00, quindi resta un valore netto di € 16.000,00 (vedasi pag. 15 della prima relazione del 06.04.2022 e pag. 7 e 8 della relazione del 18.11.2022).

-che il bene individuato dal lotto 2 in catasto riportato al foglio n. 32 mappale 1145 sub 7 cat A/3 cl 4

se ne è stimato il valore commerciale in € 100.800,00;

-che il valore della spesa per la regolarizzazione, in termini di **lavori per il ripristino** e produzione istanza in sanatoria è stato presunto in € 33.500,00, per cui si avrà un valore netto per l'immobile in € 67.300,00 (vedasi pag. 8 e 9 della relazione del 06.04.2022 e pag. 9 e pag. 16 della relazione del 18.11.2022).

- che il bene individuato dal lotto 3, appartamento a piano primo ad uso civile abitazione in catasto individuato al foglio n. 32 mappale 1145 subalterno 8 cat A/3 cl 4 vani 4.5 mq 84,00 R.C.le € 255,65 già stimato nel valore commerciale in € 109.200,00, per il quale sono previsti costi per la regolarizzazione preventivati in € 23.500,00; si avrà pertanto che il valore dell'immobile detratte le spese presunte di regolarizzazione sarà di € 87.500,00 (vedasi pag. 11, 12 e 13 della relazione del 06.04.2022 e pag. 8 e 9 della relazione del 18.11.2022).



Il sottoscritto nella stima del valore dei beni nella relazione del 06.04.2022 ha fatto riferimento a valore per beni simili regolarmente edificati.

Nella relazione dell'18.11.2022 ha considerato i costi prevedibili per la regolarizzazione, di ognuno essendo improponibile per i motivi esposti la demolizione, e quindi le ipotesi successive di calcoli previsionali non avrebbero avuto un riscontro pratico.

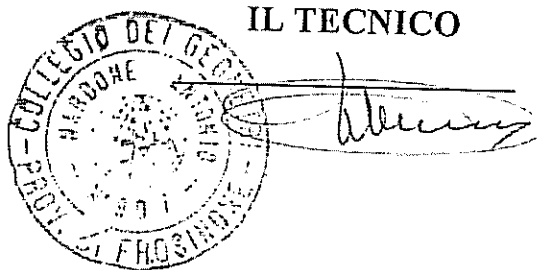
Il sottoscritto precisa che i valori relativi ai costi per la regolarizzazione di ogni singolo lotto sono previsionali, in quanto è competenza dell'Amministrazione attraverso il proprio ufficio tecnico procedere alla verifica del contenuto progettuale e al calcolo definitivo, previa presentazione, di parte, di apposita istanza in sanatoria completa di tutti gli elaborati ritenuti necessari, anche in considerazione del fatto che il fabbricato ricade in zona "BR 2" del PRG e della sussistenza dei seguenti vincoli:

- Fascia costiera giusta DM 59 del 11.09.1959;
- linea archeo utilizzata, (è compreso nella fascia di 100 mt di rispetto in dx e sx della Via Appia );
- Vincolo di viabilità principale di area e punti di visuale (paesaggistica) da Tav A e B del PTPR.

Ritenuto, per quanto esposto, di aver assolto all'incarico, si resta disponibile per ogni altro chiarimento dovesse rendersi necessario.

**San Giorgio a Liri, li 19.06.2023**

IL TECNICO





## Città di Minturno

Medaglia d'Oro al Merito Civile  
Provincia di Latina

Servizio n. 3 - Ufficio Urbanistica

Minturno, 31.03.2023

COMUNE DI MINTURNO  
Provincia di Latina -  
N. 0012933 U 13/04/2023



Spett.le Geom. Nardone Antonio

Pec: [antonio.nardone@geopec.it](mailto:antonio.nardone@geopec.it)

Oggetto: Sollecito per risposta istanze del 25.11.22 e 9.01.2023. Riscontro.

In riscontro alla sua nota prot.10261 del 23/03/2023 si comunica che per quanto riguarda il punto a), la 431/1985 è una Legge non un D.M. In ogni caso nel merito delle richieste, unitamente a quanto contenuto al punto b) della medesima nota, potrà effettuare le verifiche del caso utilizzando il S.I.T. del Comune di Minturno il cui link è presente sulla home page del sito comunale.

Per quanto al punto c) non rientra tra i compiti di questo Ente l'attività consulenziale.

Cordiali saluti.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Pasquale Sarao

SP

Via Principe di Piemonte, 9 - 04026 Minturno (LT)  
Tel. +39 0771 6608233

[www.comune.minturno.lt.it](http://www.comune.minturno.lt.it)

