

STUDIO TECNICO

dott. Massimo D'Arcangelo
ARCHITETTO

FOGGIA Piazza C. Battisti, 27
Tel./fax 0881/727439
[email max.darcangelo@virgilio.it](mailto:email.max.darcangelo@virgilio.it)
[pec. archimassimodarcangelo@pec.it](mailto:pec.archimassimodarcangelo@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CONTENZIOSO CIVILE

R.G. n.3193/2016

promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice

dott. Michele PALAGANO



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Contenzioso Civile R.g. n.° 3193/2016

promosso da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
Giudice Dott. Michele Palagano

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Massimo D'Arcangelo, già nominato c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare n. 95/2002, promossa da [REDACTED] con propria relazione peritale datata 15 luglio 2008, rispondeva ai quesiti postigli dal G.E.

Il Giudice dott. Michele Palagano in data 18/10/2021, a seguito della relazione del P.D., depositata in data 3/9/2021, dalla quale era emerso che oltre alla mutazione dello stato dei luoghi, la copertura del capannone ubicato in San Ferdinando di Puglia alla via Carro Chiuso civico 2, ed oggetto di stima nella esecuzione immobiliare n. R.g.es. 95/2002, potesse presentare delle fessurazioni potenzialmente pericolose per l'incolumità pubblica, richiedeva al sottoscritto c.t.u. di procedere all'accesso sui luoghi e di relazionare circa lo stato di pericolo per la pubblica incolumità relativamente alla staticità del capannone.

Il c.t.u., con propria relazione datata 18/10/2021, relazionava al Magistrato, il quale all'udienza del 21/10/2021, trasmessa a mezzo pec al sottoscritto in data 4/11/2021 disponeva che il c.t.u. procedesse alla riduzione del valore dell'immobile rispetto alla stima precedente e quantificasse i costi necessari a porre in sicurezza l'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento di eventuali ulteriori titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia (BAT) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico ed il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., con invito a mezzo racc. A/R, comunicava al convenuto [REDACTED] ed agli avvocati delle parti, nonché al P.D., di aver fissato per il giorno 22 novembre 2021, alle ore 10,00 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto della vertenza e pignorato, al fine di iniziare le operazioni peritali (allegato n.° 1).

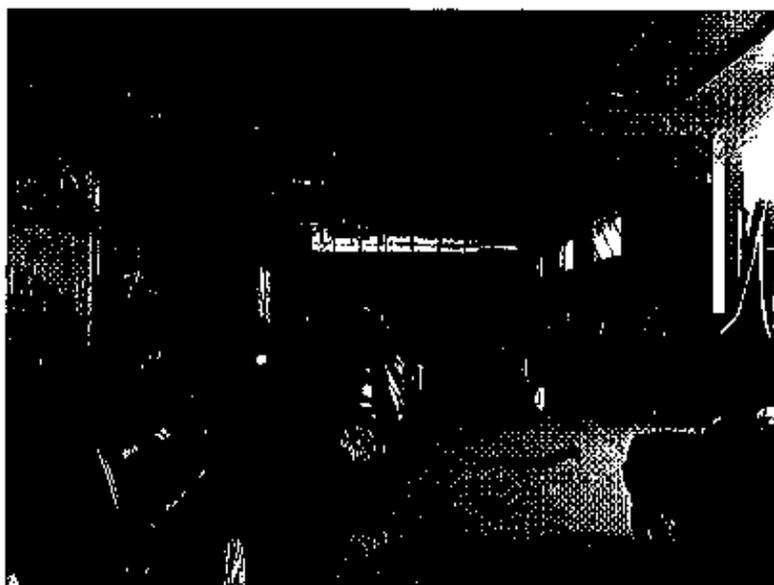
Nella data ed ora prestabilita, il c.t.u. era presente presso l'immobile pignorato ed ubicato in San Ferdinando di Puglia (Bat) alla via Carro Chiuso, civico 2 ed alla presenza del [REDACTED] iniziava il sopralluogo dell'immobile, eseguendo un attento rilievo planimetrico sia del capannone che del terreno, del cortile e di altri manufatti presenti, oltre a numerose riprese fotografiche ed infine redigeva il verbale di sopralluogo (allegato n.° 2)

RISPOSTA AI QUESITI

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della perizia è un capannone ad uso artigianale con annesso terreno e piazzale, questi ultimi interamente recintati. Infatti il capannone è composto da una struttura in ferro, con copertura in lamiera metalliche e con compagnatura realizzata da una muratura eseguita con blocchi di tufo e malta cementizia, e pavimentazione in calcestruzzo liscio. All'interno è stato rimosso il soppalco in precedenza rilevato. Si accede dalla via Carro Chiuso, civico n.° 2 per mezzo di un ampio portone scorrevole in ferro, il tutto come da planimetria di rilievo (Allegato 3). Il capannone si estende per una superficie calpestabile di mq. 247. Il capannone è privo di riscaldamento, ma dotato di impianto elettrico, idrico e fognario





Da una altra grande apertura interna al capannone, composta da una porta scorrevole in ferro si accede ad un terreno, interamente recintato con una muratura in blocchi di tufo e malta cementizia



di una altezza di circa cm. 250 e che confina con le p.lle 1450-1453 del foglio 17, che trattasi di un piccolo "relitto" incolto che si affaccia su via Aspromonte. Tale terreno è anche accessibile da altro portone in ferro posto al civico



Mentre sull'altro lato, sempre recintato dalla stessa tipologia di muratura, si affaccia su di un terreno non edificato e riportato in catasto al foglio 17 p.lle 1697, 409, 407, 406



In tale area, interamente recintata della superficie di mq. 358, è presente una piccola struttura in cemento armato, che come ampiamente descritto nella precedente relazione peritale relativa alla esecuzione immobiliare, risulta realizzata abusivamente e vige una ordinanza di demolizione, mai eseguita, e data 31 agosto 2007.





Nella stessa area è anche presente un piccolo vano, in adiacenza al capannone della superficie di mq. 9,9 ad uso bagno, realizzato abusivamente, come rilevato presso gli uffici del Comune.

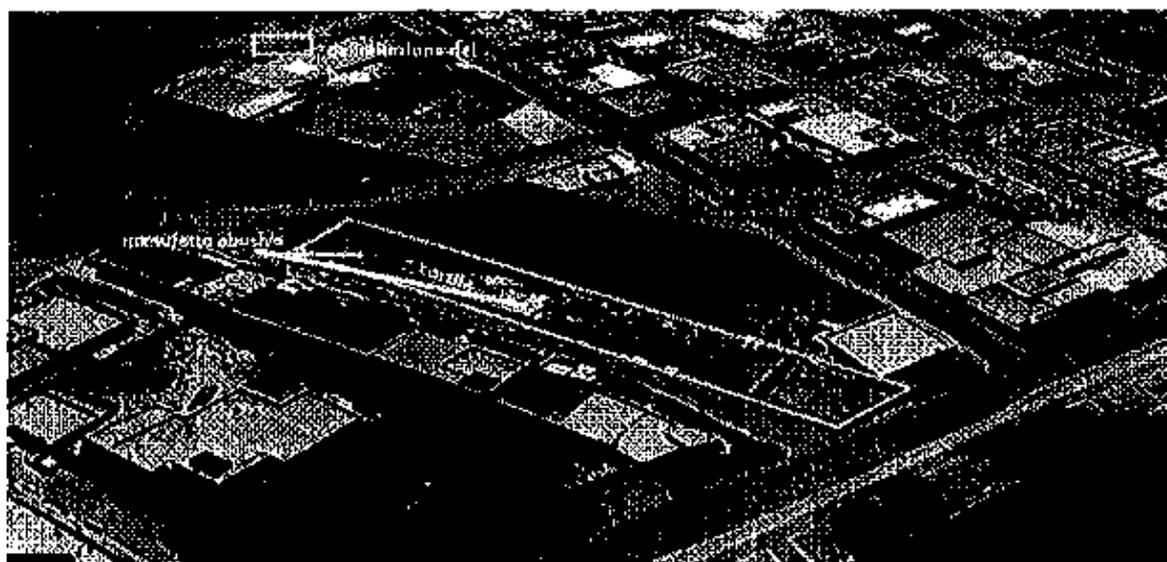


Detta porzione di terreno è dotata anche di un proprio accesso, composto da un portone in ferro, posto sulla via Carro Chiuso e distinto dal civico n.° 4.

Sul lato d'angolo del capannone, con affaccio angolare sia sulla via Carro Chiuso e sia su via Trinitapoli, invece è presente un cortile, recintato da muratura e recinzione metallica, oltre ad un accesso proprio, distinto dal civico n.6, della superficie di mq. 108,00.



Grazie alla vista aerea sotto riportata si individua il bene oggetto della perizia.



Il bene è riportato in catasto fabbricati al foglio 17, particella 1113, sub. 1, categoria D/1, rendita catastale € 3.222,69 in ditta:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Il tutto come da visura catastale e planimetria catastale (allegati 3-4)

Confina a nord con via Carro Chiuso, ad est con terreno incolto in catasto al foglio 17 p.lle 1450-1453, a sud con terreno edificatorio in catasto al foglio 17 p.lle 1697, 409, 407, 406 ed ad ovest con la via Trinitapoli, come da stralcio catastale allegato (allegato n.° 6).

2) VALORE DEL BENE

Il bene è posto alla periferia del centro urbano, ma in zona edificata a destinazione abitativa.

Secondo il vigente PUG, il bene rientra nel "Contesto Urbano da mantenere e qualificare - consolidato, con le vigenti prescrizioni:

1. il C.U.M. C è costituito (principalmente) da parti limitate di tessuto insediativo anche abbastanza recente, carenti per qualità generali urbanizzative e in particolare per qualità dei servizi e del costruito. Per essa il PUG assume per fine la riqualificazione urbanistica e edilizia, in uno ai completamenti ancora possibili.
2. Nel C.U.M. sono possibili interventi singoli, finalizzati alla riqualificazione ed al consolidamento dell'ambiente insediativo, nei suoi aspetti urbanistici ed edilizi.
3. La nuova edificazione su aree libere, o rese libere, rispetta i seguenti parametri:
 - S_{m0} area del proponente avente titolo = Sf
 - I_{ff} = 3,00 mc/mq o volume esistente per le sostituzioni edilizie
 - D_f = minimo di 10 ml fatti salvi gli allineamenti preesistenti oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza
 - D_s = secondo il DIM 1444/1968 fatti salvi
4. Nel C.U.M. sono consentiti gli interventi disciplinati dal punto 4 dell'art. 28.1 del PUG/S delle presenti NTA
5. Sono inedificabili i preesistenti spazi per corti e cortili, anche non destinati a urbanizzazioni secondarie, interni agli isolati: sono da considerarsi corti e cortili interni agli isolati gli spazi chiusi dai fronti interni degli isolati per più dei 3/4 dei loro perimetri.

Pertanto, visto il vigente PUG, l'area intera, oggetto della presente perizia, risulta essere edificatoria ad uso civili abitazioni. Infatti, in adiacenza e di fronte al bene in oggetto sono presenti due altri



terreni, rientranti anch'essi nel PUG con le identiche destinazioni e che sono posti in vendita, ormai da molti anni. Visto l'attuale fermo del settore delle costruzioni in San Ferdinando di Puglia e del settore immobiliare in generale, appare poco probabile la vendita come suolo edificatorio.

Pertanto, l'immobile verrà valutato per il suo stato, ovvero come capannone ad uso industriale e spazi esterni annessi. La completa recinzione degli spazi di pertinenza contribuisce ad aumentare il valore, unitamente alla vicinanza con il centro cittadino, in quanto dista in linea d'aria meno di ml. 250 dalla via principale della cittadina (via Nazionale). Inoltre, la maggior parte degli altri capannoni industriali presenti in San Ferdinando di Puglia, sono ubicati nell'"Area di Sviluppo", posta alla estrema periferia.

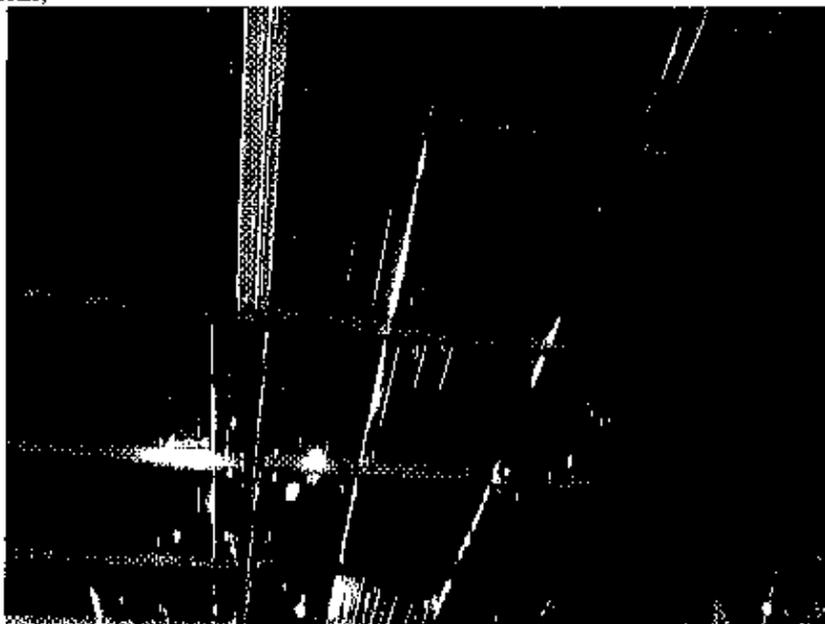
Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 2° semestre 2020, per la zona D2, i valori riportati per capannoni tipici oscillano da €/mq. 300,00 ad €/mq. 400,00, comunque simili ai prezzi richiesti sul mercato. Pertanto, in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, allo stato d'uso ed alle finiture e vista lo stato in cui versa la copertura ed i costi necessari sia per il ripristino di questa che per la demolizione dei manufatti abusivi presenti, il più probabile valore di stima risulta:

CAPANNONE ED AREE ANNESSE

• superficie calpestabile mq. 247,00 x €/mq. 350,00	= €.	86.450,00+	
• aree annesse superficie mq. 466,00 x €/mq. 90,00	= €.	41.940,00=	
totale		€.	128.390,00-
• a detrarre costi di demolizione dei manufatti abusivi		€.	5.000,00=
valore di stima arrotondato		€.	123.300,00

3) COSTI NECESSARI A PORRE IN SICUREZZA L'IMMOBILE

Come già precisato nella relazione datata 18/10/2021, allo stato attuale, la struttura del capannone non presenta alcun problema statico-strutturale, bensì importanti fenomeni corrosivi della copertura composta da lastre in lamiera zincata con grecatura di rinforzo. La superficie della copertura, compreso gli sporti è pari a mq. 290. Il [REDACTED] precedentemente al primo sopralluogo aveva già provveduto a sostituire parte delle lastre di copertura e precisamente quelle comprese tra le prime due campate della struttura in ferro, per una superficie complessiva di mq. 80. Nelle condizioni in cui trova la copertura non vi è alcuna possibilità di mettere in sicurezza l'immobile o l'incolumità di terzi;





Allo stato attuale, l'unica possibilità è quella di sostituire la restante parte delle lamiere che costituiscono la copertura, per una ulteriore superficie di mq. 210.

Di seguito si riporta un computo metrico indicante le lavorazioni da eseguire, e superfici, i costi unitari e quelli complessivi e totali:

1) noleggio di piattaforma autosollevante per l'esecuzione in sicurezza dei lavori, compreso di operatore: si stimano 3 giornate x €/cad. 400,00 =	€. 1.200,00
2) rimozione delle lastre esistenti, compreso la discesa del materiale ed il trasporto a discarica: mq. 210 x €/mq. 8,00 =	€. 1.680,00
3) fornitura e posa in opera, compreso di trasporto e di salita del materiale di lastra con n.° 5 greche in lamiera zincata, di lunghezza ml. 10,00 per una larghezza di ml. 0,90, compreso le sovrapposizioni, i tagli, le bulloneria necessarie per il fissaggio alle strutture metalliche sottostanti, compreso anche le guarnizioni di sigillatura e quant'altro per dare il lavoro a perfetta regola d'arte: mq. 210 x €/mq. 28,00 =	€. 5.880,00
4) oneri di sicurezza previsti dal d.lgs 81/2008 e s.m.i.	€. 300,00
sommano	€. 9.060,00
iva 10%	€. 906,00
totale lavori	€. 9.966,00

CONCLUSIONI

L'attuale valore di stima del bene è pari ad €. 123.300,00. Non è possibile effettuare alcun lavoro di messa in sicurezza della copertura, in quanto le lastre in lamiera grecata metallica sono fortemente corrosive e quindi risulta necessario sostituire le restanti lastre non ancora sostituite ed il costo necessario è stato quantificato in €. 9.966,00, compreso oneri di sicurezza ed iva al 10%

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice.
Foggia, 19/12/2022

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Arch. Massimo D'Arcangelo



Allegati:

- allegato n.° 1 comunicazione alle parti di sopralluogo
- allegato n.° 2 verbale di sopralluogo
- allegato n.° 3 planimetria di rilievo
- allegato n.° 4 visura catastale
- allegato n.° 5 planimetria catastale
- allegato n.° 6 stralcio catastale
- allegato n.° 7 consegna alle parti di consulenza tecnica di ufficio

