

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61

71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 - Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

**Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari-
Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 250-540/2018 R. G. Esec.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Claudio Caruso

Udienza del 5.03.2024

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO IN ORDINE ALLA QUANTIFICAZIONE DEI COSTI AFFERENTI LA RIMOZIONE DELLA TETTOIA NON ASSENTITA POSTA A RIDOSSO DEL FABBRICATO AGRICOLO (OPIFICIO) OGGETTO DI ESECUZIONE DI CUI AL LOTTO 1, ALLIBRATO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) AL FOGLIO 238, PARTICELLA 199, CATEGORIA D/1, SITO IN LOCALITA' "SAN MARTINO TAMARICI" O "PEZZA SCARANO", CON ALLEGAZIONE DI PREVENTIVO INCLUSIVO DEL RELATIVO SMALTIMENTO; LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VASCA ACCUMULO ACQUE REFLUE NON ASSENTITA PROSPICIENTE LA STESSA TETTOIA, RITENUTE NECESSARIE PER IL PROSEGUO DELLA PROCEDURA AL FINE DI ESPLETARE IL FRAZIONAMENTO DEL LOTTO 1 PIGNORATO CON DISTACCO DELL'AREA DI 2.000 MQ CIRCA OGGETTO DI SEQUESTRO PREVENTIVO DI CUI AL VERBALE DEL NOE DI BARI DEL 26.09.2019 E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI.

Esperto Stimatore

Dott. Agr. Natale Colopi

COLOPINATALE
2023.12.20 12:02:26
COLOPI NATALE
CHIAVI
CERIGNOLA N. 299
2.5.1000 N. 199
Prov. FG - ITALIA
DOTTORE AGRONOMO
NATALE
COLOPI



2. OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere in modo puntuale al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Esperto stimatore interpellava preliminarmente la società
la quale si occupa della rimozione, smaltimento e riutilizzo dei rifiuti speciali non pericolosi, in base al decreto Ronchi, che prevede il trattamento ed il riciclo degli inerti di costruzione e demolizione, e la società

la quale si occupa di progettazione di edifici civili ed industriali, calcoli statici, pratiche burocratiche a autorizzazioni comunali, costruzioni edili e ristrutturazioni, lavori chiavi in mano, impianti, capannoni industriali, efficienza energetica, entrambe presenti nel territorio in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1, riscuotendo la loro disponibilità alla redazione dei preventivi aventi ad oggetto la quantificazione dei costi per la rimozione e smaltimento della tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui allo stesso lotto, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 238, particella 199, categoria D/1, sito in località “San Martino Tamarici” o “Pezza Scarano”, previa ispezione peritale sui luoghi di causa. Tanto premesso, in data 30.09.2023 il sottoscritto Esperto trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, informando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione di avere provveduto a contattare preliminarmente le due ditte di cui in precedenza, riscuotendo dalle stesse la



disponibilità a redigere i preventivi aventi ad oggetto la quantificazione dei costi per la rimozione e smaltimento della tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione, previo sopralluogo sui luoghi di causa ed all'uopo chiedendo di essere autorizzato al pagamento di eventuali oneri da corrispondere alle due ditte interpellate, con gravame a carico del creditore procedente (*All. N. 03*). A mezzo pecmail del 2.10.2023 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, trasmetteva il provvedimento emesso in pari data dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con il quale il Magistrato autorizzava il sottoscritto Esperto al pagamento di eventuali oneri da corrispondere alle ditte interpellate per il rilascio dei preventivi di spesa per la rimozione e smaltimento della tettoia non assentita, con onere a carico del creditore procedente (*All. N. 04*). Pertanto il sottoscritto Esperto stimatore a mezzo pecmail del 6.10.2023 trasmetteva alla Ditta [redacted] e per conoscenza al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giorgio Rago la lettera di invito/richiesta di preventivo afferente i costi per la rimozione inclusivi del relativo smaltimento della tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 238, particella 199, categoria D/1, sito in località "San Martino Tamarici" o "Pezza Scarano", con fissazione di sopralluogo preliminare sui luoghi di causa fissato alla data del 21.10.2023 alle ore 9:30 (*All. N. 05*), trasmettendo la stessa missiva alla Ditta [redacted] e per conoscenza al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giorgio Rago con fissazione di sopralluogo preliminare sui luoghi di causa fissato alla data del 21.10.2023 alle ore 11:30 (*All. N. 06*). A mezzo pecmail del 12.10.2023 trasmetteva agli Avv.ti [redacted] e per conoscenza all'Avv. Giorgio Rago Professionista delegato/Custode giudiziario, la convocazione per



sopralluogo fissata alla data del 21.10.2023 con incontro alle ore 9:30 presso i beni immobili di cui al Lotto 1 siti nel Comune di Cerignola (FG) alla località “San Martino Tamarici” o “Pezza Scarano” al fine di dare corso alle operazioni peritali delegate dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 07*). A mezzo pecmail del 20.10.2023 la Ditta _____ comunicava la rinuncia all’invito/richiesta di preventivo trasmessa a mezzo pecmail del 6.10.2023 a seguito di mancata disponibilità (*All. N. 08*). In data 21.10.2023 presso il compendio oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1 della relazione tecnica d’ufficio del 9.03.2022 a firma del sottoscritto Esperto stimatore, all’ora stabilita presenti il sig. _____ amministratore unico della Ditta _____, riconosciuto a mezzo carta d’identità _____.

ed il Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago, quest’ultimo consentiva al sig. _____ l’accesso alla tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1 accompagnato dal sottoscritto Esperto stimatore, al fine di espletare l’ispezione del manufatto non assentito da rimuovere, utile e necessario per la quantificazione dei costi afferenti la rimozione e smaltimento dello stesso manufatto, con restituzione dei costi da sopportare afferenti i lavori a mezzo di redazione di preventivo. All’uopo il sig. _____ i depositava la visura camerale con data ultimo protocollo del 28.06.2023 attestante l’idoneità della Ditta _____ ad eseguire i lavori di rimozione e smaltimento del manufatto e la fotocopia del proprio documento di riconoscimento (*All. N. 09*). Tanto premesso il sig. _____ procedeva alla verifica dello stato e delle condizioni del manufatto da rimuovere e smaltire, nonché delle circostanze generali e particolari che avrebbero potuto influire sull’esecuzione dei lavori, eseguendo tutti gli accertamenti e le ricognizioni necessarie, compreso l’accurato controllo delle ubicazioni nelle quali



avrebbero dovuto svolgersi le opere di rimozione e smaltimento del manufatto, dichiarando di essere pienamente edotto di tutte le circostanze di fatto e di luogo riguardanti l'oggetto, ritenendo realizzabile lo svolgimento delle opere di rimozione e smaltimento della stessa tettoia. Erano eseguiti rilievi celerimetrici (*misurazioni dirette*) e fotografici (*All. N. 13*). Terminate le operazioni di sopralluogo ed essendo pervenuta a mezzo pecmail del 20.10.2023 la comunicazione della Ditta

attestante la rinuncia per mancata disponibilità all'invito/richiesta di preventivo trasmessa a mezzo pecmail del 6.10.2023 (*All. N. 06*) e non dovendo il sottoscritto Esperto stimatore effettuare ulteriori rilievi oltre quello di cui in precedenza, era redatto il verbale di sopralluogo e presa visione del luoghi N. 01, il quale letto e chiuso alle ore 10:40 era sottoscritto dai presenti (*All. N. 10*). In data 21.11.2023 il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva telematicamente istanza di proroga di giorni sessanta (*60*) per il deposito dell'elaborato peritale integrativo alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, atteso che il sopralluogo della tettoia da rimuovere era stato espletato dall'amministratore unico della Ditta

alla presenza del Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago e del sottoscritto Esperto stimatore, utile e necessario al fine della quantificazione dei costi afferenti la rimozione e smaltimento del manufatto e restituzione degli stessi costi a mezzo di redazione di preventivo, e che alla data della stessa istanza la Ditta L. non aveva ancora trasmesso il preventivo afferente i lavori da espletarsi per la rimozione e smaltimento della tettoia di cui in precedenza (*All. N. 11*). In riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale integrativo del 21.11.2023 (*All. N. 11*) trasmessa telematicamente in pari data alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, a mezzo pecmail del 23.11.2023



la Cancelleria trasmetteva il provvedimento emesso in pari data dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con il quale era concessa la proroga di giorni sessanta (60) per il deposito dell'elaborato peritale integrativo (*All. N. 12*). A mezzo mail del 6.12.2023 il sig.

in qualità di amministratore unico della Ditta

trasmetteva la perizia afferente i lavori di smontaggio e smaltimento della tettoia posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1 allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 238, particella 199, categoria D/1 sito in località "San Martino Tamarici" o "Pezza Scarano" completa della quantificazione dei relativi costi (*All. N. 14*).

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE DI CUI AL LOTTO 1 OGGETTO DI ESECUZIONE PER IL QUALE STANTE LA SUSSISTENZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO OCCORRE QUANTIFICARE I COSTI PER LA RIMOZIONE DELLA TETTOIA NON ASSENTITA, REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE LA VASCA ACCUMULO ACQUE REFLUE NON ASSENTITA PROSPICIENTE LA STESSA TETTOIA, PROPEDEUTICI ALL'ESPLETAMENTO DEL FRAZIONAMENTO DEL TERRENO CON DISTACCO DI MQ 2.000 CIRCA

Il cespite di cui al presente accapo trattasi della **F) corte** pertinenziale all'opificio di cui al foglio 238, particella 199 (*Ente Urbano*) della superficie di mq 9.864,76 circa al netto dei manufatti insistenti, in N.C.T. del Comune di Cerignola (FG), alla quale si accede a mezzo di cancello di ingresso in ferro a doppia anta battente a movimento manuale prospiciente la complanare San Martino (*All. N. 21, Foto N. 01, 02 dell'Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023*). All'interno della corte pertinenziale insiste l'intero compendio oggetto di esecuzione di proprietà dell'esecutato, il quale trattasi di un centro di stoccaggio per la prima lavorazione dei prodotti agrari, costituito da un



fabbricato agricolo (*opificio*) con retrostanti tettoia aperta non assentita e vasca accumulo acque reflue non assentita e da un ufficio pesa e la stessa pesa (*bilico*) allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 238, particella 199, categoria D/1. In data 26.09.2019 il Comando Carabinieri Per la Tutela Ambientale – Nucleo Operativo Ecologico di Bari- procedeva ad un accertamento finalizzato alla salvaguardia ambientale ed alla tutela della salute pubblica, eseguendo ispezione del suddetto terreno agricolo (corte) sito in agro di Cerignola (FG), S.S. 16 Bis km 0,700, in località San Martino, in quanto nei giorni antecedenti era stata notata stoccata, sul terreno in questione, in particolare sull'area completamente non pavimentata sita in posizione adiacente allo stesso capannone (*fabbricato agricolo e/o opificio*), una mastodontica quantità di “terreno da scavo misto a catrame” riverso in cumuli, approssimativamente della quantità di 700 mc, all'esito del quale accertamento era emesso verbale di sequestro preventivo operato ai sensi dell'art. 321/3° comma bis c.p.p.. A seguito della circostanza di cui in precedenza il Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago, nell'istanza/relazione depositata in data 10.01.2023 di cui in precedenza, stabiliva che ai fini della corretta vendita del Lotto 1 pignorato si dovesse procedere a quantificare i costi della bonifica dell'area sottoposta a sequestro preventivo da porsi a carico dell'aggiudicatario e da detrarsi dal prezzo base d'asta già quantificato dal sottoscritto Esperto stimatore, chiedendo all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione di onerare il sottoscritto Esperto di provvedere, stante la sussistenza di sequestro preventivo, a quantificare i costi della bonifica dell'area (*All. N. 21, Foto N. 10, 11, 12, 13 dell'Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023*) sottoposta a sequestro da porsi a carico dell'aggiudicatario e da detrarsi dal prezzo base d'asta già quantificato. Pertanto l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione letta l'istanza/relazione depositata in data 10.01.2023 dal Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago, con provvedimento dell'11.01.2023



ricevuto a mezzo pecmail del 12.01.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- rimetteva gli atti al sottoscritto Esperto stimatore affinché depositasse integrazione peritale, sotto il vincolo del già prestato giuramento, sulle questioni prospettata dal Professionista delegato/Custode giudiziario, relativamente al Lotto 1 ed in particolare rispondere ai due seguenti quesiti “ **a) di procedere alla quantificazione dei canoni di locazione dei contratti di locazione a stipularsi**

” **“b) di provvedere, stante la sussistenza di sequestro preventivo, a quantificare i costi della bonifica dell’area sottoposta a sequestro da porsi a carico dell’aggiudicatario e da detrarsi dal prezzo base d’asta già quantificato”**. In data 27.03.2023 il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva telematicamente nel fascicolo della procedura esecutiva l’elaborato peritale integrativo del 23.03.2023 richiesto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione rispondendo in modo puntuale al primo quesito, mentre per quanto attiene il secondo quesito il sottoscritto Esperto stimatore, per tutto quanto ridato agli **accapo 1. 2. e 4.** dell’elaborato peritale integrativo di cui in precedenza ed alla luce degli atti messi a disposizione quali: - verbale di 1° accesso del 21.12.2022 dello stesso Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago, sottoscritto da quest’ultimo e dal debitore esecutato (*All. N. 02 dell’Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023*); - relazione del Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago del 9.01.2023 depositata telematicamente in data 10.01.2023 (*All. N. 03 dell’Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023*); - verbale di “*ispezione*” e contestuale “*sequestro preventivo*” del 26.09.2019 redatto dal Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale – Nucleo Operativo di Bari- operato ai sensi dell’art. 321/3° comma bis c.p.p., avente ad oggetto un terreno agricolo della estensione di 2.000 mq circa in agro di Cerignola (FG), SS 16 Bis km 0,700, località San Martino di proprietà



corrente in Cerignola (FG) SS 16 Bis km 0 + 700, località San Martino nella quale fosse gestore e proprietario il sig.

(All. N. 05 dell'Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023), non anche gli eventuali rilievi fotografici effettuati a seguito dell'ispezione di cui in precedenza da parte dei Carabinieri del NOE e considerato soprattutto il mancato riscontro nell'area sottoposta a sequestro preventivo della “mastodontica quantità di terreno da scavo misto a catrame, approssimativamente della quantità di 700 mc” riportata nello stesso verbale di sequestro e contestuale affidamento in giudiziale custodia posta in essere dai Carabinieri del NOE in data 26.09.2019 e quanto riferito a verbale di ispezione peritale del 24.02.2023 dal sig.

il quale sosteneva che “ *l'area in cui era presente il terreno da scavo misto a catrame fosse quella attuale, quindi alla data del presente accesso*”, indicando pedissequamente dal punto di vista della visualizzazione della stessa area che “ *l'area adiacentemente all'opificio, quindi sulla sinistra dello stesso ponendosi frontalmente allo stesso opificio è quella di cui al verbale del NOE del 26.09.2019*” e che “ *la quantità di materiale sequestrato dai Carabinieri del NOE in data 26.09.2019 ed a me affidato in giudiziale custodia che lei rileva in data odierna è la stessa quantità rinvenuta dal Comando dei Carabinieri del NOE*”, tutto quanto premesso, il sottoscritto Esperto non essendo in grado di evidenziare eventuali incongruenze fra la quantità sequestrata e quella rilevata e presente al momento dei sopralluoghi del 20.01.2023 e 24.02.2023 (All. N. 21, Foto N. 10, 11, 12, 13, 14 dell'Elaborato Peritale Integrativo del 23.03.2023), non fosse in grado di rispondere in modo puntuale al secondo quesito posto dal Professionista delegato/Custode giudiziario Avv. Giorgio Rago, rimettendo all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione tutte le opportune determinazioni. All'udienza dell'8.06.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ritenuto utile quanto enunciato dal



sottoscritto Esperto stimatore, quindi di effettuare il frazionamento del Lotto 1 pignorato con distacco di circa 2.000 mq di cui al prefato verbale d'ispezione e considerato che fosse necessario preventivamente provvedere alla rimozione della tettoia non assentita posta a ridosso del muro perimetrale dell'opificio oggetto di esecuzione ponendone l'onere a cura del debitore di detta rimozione, valutata l'opportunità nelle more della ripresa di trattative di bonario componimento da parte del debitore nei confronti dei creditori, rinviava la procedura all'udienza del 27.09.2023 per la verifica delle operazioni di custodia nonché per l'eventuale bonario componimento delle parti ed in particolare per la verifica circa l'acquisizione del consenso del debitore alla rimozione della prefata tettoia non assentita. All'udienza del 27.09.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione rimetteva gli atti al sottoscritto Esperto stimatore affinché avesse provveduto entro giorni sessanta (60) dalla comunicazione del relativo verbale di udienza, al deposito di integrazione peritale avente ad oggetto la quantificazione dei costi della prefata rimozione della tettoia non assentita, con allegazione di eventuali preventivi inclusivi del relativo smaltimento, fissando l'udienza del 13.12.2023 per la comparizione delle parti e la verifica della chiesta integrazione, riservando all'esito ogni altro provvedimento (*All. N. 02*).

4. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI AFFERENTI LA RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA TETTOIA NON ASSENTITA POSTA A RIDOSSO DEL MURO PERIMETRALE DELL'OPIFICIO OGGETTO DI ESECUZIONE DI CUI AL LOTTO 1 E LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VASCA ACCUMULO ACQUE REFLUE NON ASSENTITA PROSPICIENTE LA STESSA TETTOIA, PROPEDEUTICI ALL'ESPLETAMENTO DEL FRAZIONAMENTO CON DISTACCO DELLA SUPERFICIE DI 2.000 MQ, COME DA VERBALE DI "ISPEZIONE" E CONTESTUALE "SEQUESTRO



**PREVENTIVO” DEL 26.09.2019 REDATTO DAL COMANDO CARABINIERI
PER LA TUTELA AMBIENTALE – NUCLEO OPERATIVO DI BARI-**

In riscontro alla missiva di invito/richiesta di preventivo afferente i costi per la rimozione inclusivi del relativo smaltimento della **tettoia non assentita** posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 238, particella 199, categoria D/1, sito in località “San Martino Tamarici” o “Pezza Scarano”, con fissazione di sopralluogo sui luoghi di causa fissato alla data del 21.10.2023 alle ore 9:30 trasmessa a mezzo pecmail del 6.10.2023 alla Ditta _____ e per conoscenza al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giorgio Rago (*All. N. 05*) e del sopralluogo espletato in data 21.10.2023 dal sig. _____ amministratore unico della Ditta _____ presso il compendio oggetto di esecuzione di cui al Lotto 1, a mezzo mail del 6.12.2023 il sottoscritto Esperto stimatore riceveva dalla Ditta _____ la perizia del 24.11.2023 a firma del sig. _____ afferente la quantificazione dei costi per lavori di smontaggio e smaltimento della tettoia non assentita posta a ridosso del fabbricato agricolo (*opificio*) oggetto di esecuzione di cui in precedenza (*All. N. 14*). Nella perizia allegata al presente elaborato peritale integrativo il sig. _____ riferiva due ipotesi operative di diverso importo afferenti la rimozione e smaltimento della tettoia, e precisamente :

1° Ipotesi

afferente la stima dei costi di smontaggio della struttura metallica (tettoia) con deposito del materiale in loco per consentirne un’eventuale possibile riutilizzo, dell’importo complessivo di € 19.500,00 (*diconsi Euro diciannovemilacinquecento/00*) + IVA, per un totale di € 23.790,00 (*diconsi Euro ventitremilasettecentonovanta/00*);

2° Ipotesi



affidente la stima dei costi di smontaggio di tutte le strutture escluse le opere fondali, con smaltimento del materiale derivante dalla demolizione ed in parte recuperato, al fine di effettuare la demolizione completa della struttura metallica (tettoia), dell'importo complessivo di € 13.500,00 (diconsi Euro tredicimilacinquecento/00) + IVA, per un totale di € 16.470,00 (diconsi Euro sedicimilaquattrocentosettanta/00). Con precisazione che quest'ultima soluzione avrebbe potuto rendersi necessaria qualora durante le fasi di smontaggio non fosse stato possibile recuperare totalmente le infrastrutture metalliche e le lamiere di copertura.

In riepilogo :

IPOTESI OPERATIVE DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA TETTOIA	IMPORTO COMPLESSIVO IVATO €
1° IPOTESI	23.790,00
2° IPOTESI	16.470,00

Inoltre il sig. _____ riferiva nella propria perizia che tutti i lavori sarebbero stati eseguiti con operai specializzati e attrezzature idonee (autogrù, piattaforme ecc.) e quant'altro necessario per la salvaguardia delle maestranze e della corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte, con tempi previsti presumibili per l'esecuzione di tutta l'opera di giorni 5 (cinque).

Relativamente alla **vasca accumulo acque reflue** prospiciente la tettoia non assentita (All. N. 65, Foto N. 13 della Relazione Tecnica d'Ufficio del 9.03.2022) a pianta di forma rettangolare realizzata in calcestruzzo, della superficie di mq 42 circa e della profondità di mt 1,20 circa, avente funzione di impianto di depurazione e accumulo acque reflue, il sottoscritto Esperto stimatore all'accapo **4.6 Adegamenti e correzioni della stima della** relazione tecnica d'ufficio del 9.03.2022 depositata nel fascicolo telematico della



procedura e all'accapo **6.4 Adeguamenti e correzioni della stima** dell'elaborato peritale integrativo del 23.03.2023 depositato nel fascicolo telematico della procedura, riferiva che al fine della regolarizzazione urbanistica del manufatto occorresse redigere una SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto la sanatoria del manufatto, per un importo di **€ 800,00** (*diconsi Euro ottocento/00*) (*€ 60,00 per spese ed € 740,00 per onorari professionali compreso IVA e cassa previdenziale*);

SCIA IN SANATORIA DA PRESENTARE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELLA VASCA ACCUMULO ACQUE REFLUE	IMPORTO COMPLESSIVO € 800,00
---	---

Relativamente ai costi del frazionamento per il distacco di 2.000 mq di terreno, oggetto di sequestro preventivo del 26.09.2019 redatto dal Comando dei Carabinieri per la Tutela Ambientale – nucleo Operativo di Bari-

occorrerà procedere, avvalendosi dell'ausilio di un tecnico abilitato in possesso della idonea strumentazione per rilievi topografici previa richiesta da parte del sottoscritto Esperto stimatore all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e autorizzazione del Magistrato, all'espletamento delle seguenti fasi operative catastali e dei relativi costi da sopportare e precisamente :

OPERAZIONI CATASTALI DA SVOLGERE	Costi da Sostenere €
1) Richiesta dell'estratto di mappa per redigere l'atto di aggiornamento	44,00
2) Deposito del frazionamento al Comune di Cerignola (FG)	59,00
3) Diritti per la trasmissione del frazionamento (€ 93,00) con contestuale tipo mappale (€ 65,00)	158,00



4) Accatastamento dell'opificio originario scorporato della superficie di 2.000 mq a seguito del frazionamento (€ 100,00) e censimento della porzione di superficie frazionata sempre in N.C.E.U. (€ 50,00)	150,00
5) Marca da bollo per la variazione di coltura da ente urbano a seminativo in N.C.T. della particella di terreno di 2.000 mq afferente la superficie scorporata	16,00
Totale costi da sostenere	427,00
ONORARI PROFESSIONALI AFFERENTI LE OPERAZIONI CATASTALI DA SVOLGERE	Importi €
1) Per redazione tipo mappale e frazionamento	2.000,00
2) Per accatastamento opificio successivamente al frazionamento con distacco della superficie di 2.000 mq e tipo mappale (DOCFA)	700,00
3) Per variazione della superficie di 2.000 mq scorporata da ente urbano a seminativo	100,00
Totale costi oltre a onorari	3.227,00

Pertanto per il frazionamento e accatastamento dell'opificio scorporato della superficie di 2.000 mq e variazione della stessa superficie scorporata di 2.000 mq da ente urbano a seminativo, i costi ammontano fra spese vive e onorari professionali ad **€ 3.227,00** (*diconsi Euro tremiladuecentoventisette/00*) oltre IVA e Cassa di Previdenza.

In definitiva la quantificazione dei costi afferenti la rimozione e smaltimento della tettoia non assentita, la regolarizzazione urbanistica della vasca accumulo acque reflue non assentita prospiciente la stessa tettoia ed il frazionamento per il distacco della superficie di 2.000 mq, come da verbale di "Ispezione" e contestuale "Sequestro Preventivo" del 29.09.2019 redatto dal Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale – Nucleo Operativo di Bari- è dell'importo complessivo di **€ 27.817,00** (*diconsi Euro ventisettemilaottocentodiciassette/00*) **qualora si persegua la 1° ipotesi operativa** come ridato nella perizia del 24.11.2023 a firma del sig. _____ afferente la rimozione e smaltimento della tettoia non assentita, e dell'importo complessivo di **€ 20.497,00** (*diconsi Euro ventimilaquattrocentonovantasette/00*) **qualora si persegua la 2°**



ipotesi operativa come ridato nella perizia del 24.11.2023 a firma del sig.

relativa alla rimozione e smaltimento della tettoia non assentita, come da seguenti schemi riepilogativi:

1° IPOTESI OPERATIVA DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA TETTOIA	IMPORTO COMPLESSIVO IVATO €
Afferente la stima dei costi di smontaggio della struttura metallica (tettoia) con deposito del materiale in loco per consentirne un'eventuale possibile riutilizzo, dell'importo complessivo di € 19.500,00 (<i>diconsi Euro diciannovemilacinquecento/00</i>) + IVA, per un totale di € 23.790,00 (<i>diconsi Euro ventitremilasettecentonovanta/00</i>)	23.790,00
SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) per regolarizzazione urbanistica della vasca accumulo acque reflue	800,00
Operazioni catastali da svolgere	3.227,00
Totale costi comprensivi di onorari	27.817,00

2° IPOTESI OPERATIVA DI RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELLA TETTOIA	IMPORTO COMPLESSIVO IVATO €
Afferente la stima dei costi di smontaggio di tutte le strutture escluse le opere fondali, con smaltimento del materiale derivante dalla demolizione ed in parte recuperato, al fine di effettuare la demolizione completa della struttura metallica (tettoia), dell'importo complessivo di € 13.500,00 (<i>diconsi Euro tredicimilacinquecento/00</i>) + IVA, per un totale di € 16.470,00 (<i>diconsi Euro sedicimilaquattrocentosettanta/00</i>). Con precisazione che quest'ultima soluzione avrebbe potuto rendersi necessaria qualora durante le fasi di smontaggio non fosse stato possibile recuperare totalmente le infrastrutture metalliche e le lamiere di copertura.	16.470,00
SCIA in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) per regolarizzazione urbanistica della vasca	800,00



accumulo acque reflue	
Operazioni catastali da svolgere	3.227,00
Totale costi comprensivi di onorari	20.497,00

Con Osservanza

L'Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi



Cerignola, 20 dicembre 2023

