

## TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimenti

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA ALLA C.T.U. DEL 06.09.2021

### 1. INTRODUZIONE

A seguito dei rilievi topografici eseguiti con stazione ricevitore GPS GNSS Geomax Zenith 35 Pro si è proceduto alla rettifica e fusione delle particelle 164, 274, 277, 246, 247, attestate al Foglio 11 riporate in Catasto terreni.

Nello specifico si è elaborato e redatto con deposito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia :

- mappale n.50706 del 20.03.2023 per inserimento in mappa dei manufatti non censiti;
- mappale n. 75838 del 02.05.2023 per inserire all'urbano le seguenti particelle 164, 246, 247, 274, 277, facenti parte del piazzale dell'opificio;
- accatastamento prot. FG0079806 del 06.05.2023 prt l'inserimento delle planimetrie di tutti i corpi edilizi presenti, ivi compreso il piazzale.

Pertanto la procedura fallimentare n.30/2020 in ditta [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con sede in Poggio Imperiale (FG), che pende in questione riguarda i seguenti beni:

#### BENI IMMOBILI:

- Opificio nell'insula industriale di Poggio Imperiale (FG), con accesso dalla Strada Provinciale 37, strada Poggio Imperiale - Lesina km.1,00, località "tre valli".

Attestato in:

- catasto fabbricati al Foglio 11, particella 240, sub.7;
- catasto terreni al Foglio 11, particelle: 270.

#### BENI MOBILI:

- macchinari per la lavorazione delle pietre.

### 4.RISPOSTA AI QUESITI

***Quesito n.1 - All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***

I beni oggetto della presente procedura fallimentare consistono:

#### A - BENI IMMOBILI:

Opificio in agro di Poggio Imperiale (FG), con accesso dalla Strada Provinciale 37, Poggio Imperiale - Lesina km.1,00, località "tre valli". Attestato in:

- catasto fabbricati al Foglio 11, particella 240, sub.7;



- catasto terreni al Foglio 11, particella: 270.

L'intero opificio confina con: particella 269 del Foglio 1, strada comunale, particella 275 e 282 del foglio 11.

L'opificio, per la segagione e lavorazione dei marmi e delle pietre, è costituito da otto corpi di fabbrica, ampio piazzale dotato di carro ponte e aree per lo stoccaggio e il deposito del materiale.

I corpi di fabbrica accatastati al Catasto Fabbricati al Foglio 11, part.lla 240, sub.7, oggetto della seguente procedura, sono otto tutti sviluppati su un unico livello, piano terra :

- Fabbricato adibito a uffici, identificato con la lettera "B", nella legenda della planimetria catastale;
- Locale ex archivio, oggi deposito, identificato con la lettera "C", nella legenda della planimetria catastale;
- Fabbricato/capannone adibito a locale "segheria / taglia blocchi". Identificato insieme al deposito con la lettera "C", nella legenda della planimetria catastale;
- Officina identificato con la lettera "D", nella legenda della planimetria catastale;
- Lavorazione marmi. Identificato insieme alla officina con la lettera "D", nella legenda della planimetria catastale;
- Vano lucidatura. Identificato con la lettera "E", nella legenda della planimetria catastale;
- Cabina di trasformazione energia elettrica, cabina Enel, identificato con la lettera "F";
- Capannone adibito a deposito identificato con la lettera "H", nella legenda della planimetria catastale.

Sono prese in considerazione, ai fini della stima, solo ed esclusivamente le superfici dei vari corpi edilizi che sono state autorizzate dal Comune. Ulteriori ampliamenti di superfici e corpi di fabbrica riscontrate e non autorizzate o regolarizzate, non vengono conteggiati nella superficie commerciale di vendita.

***Quesito n.2*** - alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;

#### A - BENI IMMOBILI

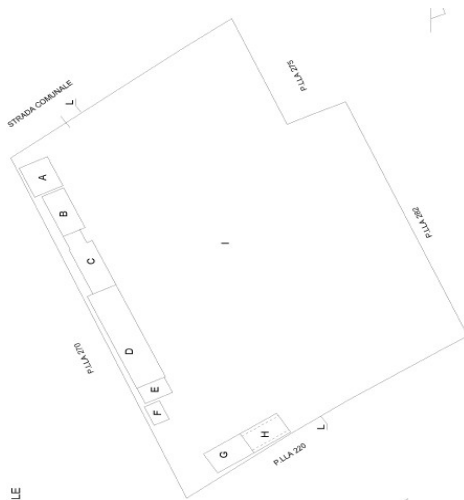
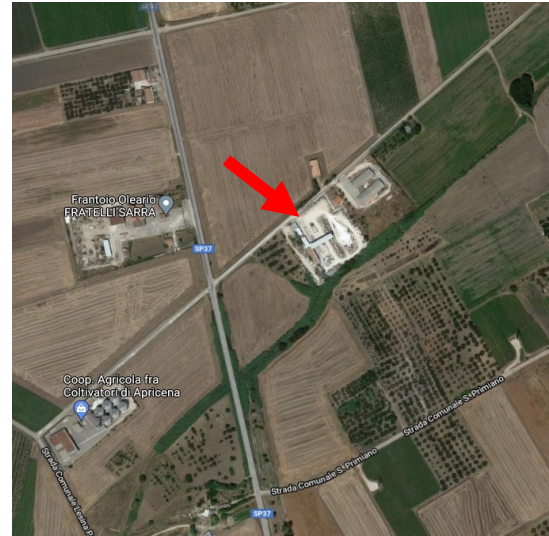
Opificio in agro di Poggio Imperiale (FG), con accesso dalla Strada Provinciale 37, Poggio Imperiale - Lesina km.1,00, località "tre valli". Attestato in:

- catasto fabbricati al Foglio 11, particella 240, sub.1, categoria D/1, rendita €. 2.375,88.



- catasto terreni al Foglio 11, particelle: 164, 274, 277, 246, 247, 270.

L'intero opificio confina con: particella 269 del Foglio 1, strada comunale, part.lla 275 e 282 del foglio 11.



I corpi di fabbrica che insistono sulla particella 240, oggetto della seguente procedura, sono otto, tutti sviluppati su un unico livello, piano terra, così distinti :

- Fabbricato adibito a uffici, realizzato in muratura portante, con solaio di copertura in latero cemento. E' caratterizzato da: pavimentazione in mattonelle rettangolari in pietra di Apricena, rivestimento parietale in idropittura ad eccezione del bagno il cui rivestimento è in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio con vetrocamera; infissi interni in legno. Tutti gli ambienti sono dotati di controsoffitto in cartongesso a



moduli quadrati. Si sviluppa per una superficie lorda di mq 77,50 costituito da: due camere, un ingresso e un bagno.



- Deposito (ex locale archivio), in muratura portante, coprente una superficie lorda di mq.24, identificato nella legenda della planimetria catastale con la lettera "C";
- Fabbricato/capannone adibito a locale "taglia blocchi". Identificato, insieme al deposito, con la lettera "C" nella legenda della planimetria catastale. Costituito da struttura portante verticale in profilati di ferro IPE 200x110, con copertura in struttura di ferro e onduline. Tutto tamponato con muratura in laterizio. Superficie lorda mq. 95;





- Officina e servizi, identificato nella legenda della planimetria catastale con la lettera "D". Costituito da due vani: uno adibito ad officina e l'altro a spogliatoi con bagno. Struttura portante in muratura di tufo, con rifiniture interne caratterizzate da: pavimentazione in piastrelle, rivestimento parietale a tempera, infissi esterni in ferro. Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 36. Lo stato dei luoghi è difforme dalla pianta catastale, sia nella suddivisione degli spazi interni e sia per la superficie di mq. 21,95.



- Capannone, identificato nella legenda della planimetria catastale con la lettera "D" unitamente all'officina/spogliatoi, coprente una superficie di mq 196, si presenta al



rustico con struttura portante in muratura di tufi, copertura in latero cemento a falda inclinata, e con infissi esterni in ferro. Allo stato utilizzato come ricovero dei telai per il segaggio delle pietre.



- Locale lucidatura, identificato con la lettera "E", nella legenda della planimetria catastale. È costituito da un unico vano in muratura portante e copertura in pannelli di onduline appoggiate su profilati di ferro. La sua superficie lorda è di mq. 36.80, ed è difforme dalla superficie catastale di mq. 19.50.



- Corpo di fabbrica (F) - cabina di trasformazione della corrente elettrica in muratura della superficie di mq. 16.

Si è riscontrato, in sede di sopralluogo, in adiacenza al corpo di fabbrica un manufatto edilizio in muratura di m.1,50 x m.3,40 contenete i quadri elettrici.



- Il capannone indentificato con lettera “H”, dalla struttura portante in ferro IPE, tamponatura in mattoni di laterizio, copertura di onduline poggiate su tubolari in ferro, si presenta al rustico. Copre una superficie lorda di circa mq. 55 ed è costituito in pianta da un unico vano rettangolare.

In sede di sopralluogo risultava incompleto privo di uno delle quattro pareti esterne perimetrale, come rappresentato dalla foto allegata.



Si sono riscontrate, inoltre, due strutture leggere – tettoie. Indentificate nella planimetria catastale con le lettere “A” e “G”. Entrambe sono costituite da telai portanti scatolari in ferro con copertura in lamiera gregata. Una è disposta all’ingresso dell’area dell’opificio, in adiacenza agli uffici ed è utilizzata come tettoia di protezione dell’area parcheggio



automobili, l'altra affiancata e disposta in prosecuzione del corpo di fabbrica, viene utilizzata per attività di lavorazioni della pietra e per il deposito di materiale.

Oltre ai corpi di fabbrica, l'opificio è costituito da un ampio piazzale dotato di carro ponte, impianto di depurazione e filtropressa, da aree per lo stoccaggio e il deposito del materiale.

È stato inoltre rilevato sulle aree esterne dell'opificio, una notevole quantità di marmettola proveniente dalla lavorazione della pietra e residuo dell'attività di segagione delle pietre e del marmo. Il materiale è considerato rifiuto e deve essere trattato come materiale da conferire in discariche autorizzate. Il volume è di mc. 1.104,23, come dal rilievo topografico eseguito con stazione GPS.

Dal raffronto delle foto eseguite durante il sopralluogo dell'ufficio fallimentare e quelle effettuate, durante il rilievo topografico si è riscontrata una maggior quantità di circa mc. 113. Ai fini valutativi della spesa da sostenere per il conferimento in discarica della marmettola, viene attribuito il volume netto di mc 991 alla ditta [REDACTED], e l'ulteriore quantità di mc. 113 all'attuale locataria [REDACTED]

deposito marmettola



- 1) **Quesito n.3** – *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*



### Immobili

Il metodo con cui è stata effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento "sintetico", consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Dall'acquisizione dei dati ufficiali dei valori OMI della Agenzia del Territorio che attribuiscono a capannoni simili in Poggio Imperiale un valore parametrico che oscilla da: €/mq. 260,00 a €/mq. 370,00 per capannoni. Comparati con i dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, ne riviene un valore commerciale di €/mq. 300:

N.	DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA AUTORIZZATE	COEFFIC. %	SUPERF. COMMERCIALE
1	Ufficio	77,50	1,35	105
2	Deposito (ex archivio)	24	1,00	24
3	Segheria	95	1,00	95
4	Officina/servizi	21,95	1,20	26
5	Lavorazioni marmi	196	1,00	196
6	Locale lucidatura	19,50	0,80	16
7	Cabina elettrica	16	1,00	16
8	Deposito	55	1,00	55
Sommano mq.				533

La stima viene calcolata sulle superfici commerciali, dei corpi di fabbrica, derivanti dall'applicazione di un coefficiente (riduttivo o maggiorativo) sulla superficie autorizzata dal Comune dei vari corpi di fabbrica e non sulla superficie reale riscontrata in sede di sopralluogo. Tutta l'area, su cui insiste l'opificio, attestata al F.11, part.IIa 240, sub.7 è di mq.8.396.

Pertanto €/mq. 300 x mq. 533 = €. 159.900,00 ≈ €. 160.000,00

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE
Superficie coperte commerciale	Mq. 533	€. 160.000,00
Aree scoperte: piazzali, manovra, stoccaggio	Mq. 7.685	€. 30.000,00
	sommano	€. 190.000,00



L'opificio è allo stato in locazione alla [REDACTED] di produzione e lavoro P.I:04042290710 dal 01.11.2015 fino al 31.10.2024, come da contratto di affitto di azienda, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Severo il 01.12.2015 al n. 1441/3 e con scadenza in data 31.10.2024 per un canone annuo di €. 24.000,00 oltre iva.

### **Macchinari**

Si evidenzia che i macchinari sono tutti privi della documentazione tecnica e dei libretti d'uso e di manutenzione. Inoltre è risultato spesso ineseguibile l'identificazione sul mercato dei beni oggetto di perizia con le stesse caratteristiche, considerata la rapidità dell'evoluzione tecnologica e dell'ingresso repentino di nuovi macchinari.

La valutazione si riferisce ai beni così come visibili.

Stima:

- Gru a ponte della Faedo €. 25.000,00;
- Impianto di depurazione e filtropressa Fraccoli e Balzan €. 5.000,00.

### **Valore complessivo (immobili e macchinari)**

Valutazione opificio comprensivo di impianto di depurazione, filtropressa e carroponte :  
€. 220.000,00 (duecentoventimila/00).

Il valore dell'immobile a base d'asta, comprensivo dei macchinari e al netto delle spese da sostenere è di €. 220.000 - €. 55.093 (Spese) = €. 164.907 arrotondato a €.165.000.

***Quesito n.4 - ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili, nel ventennio anteriore alla sentenza di fallimento;***

#### **terreni attestati al F. 11, part.lla 164, 274 e 277**

- Trascrizione del 03.01.2003 atto di compravendita del notaio Matteo Torelli reg. particolare 119, reg generale 146 del 06.12.2002, rep. 29969;
- Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia sud s.p.a. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione;
- Trascrizione del 24.09.2020 - registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento;

#### **terreni attestati al F. 11, part.lla 246 e 247**



i terreni attestati al F. 11, part.lla 246 e 247 furono acquistati da Guidone Biagio con atto del notaio Gianni Fragomeni del 22.03.1974

- Trascrizione del 25.11.2002 registro particolare 7995, registro generale 9867 atto di trasformazione di società del notaio Torelli Matteo rep 29750 del 25.10.2002;
- Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia sud s.p.a. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione;
- Trascrizione del 24.09.2020 – registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento;

**immobili attestato al F. 11, part.lla 240, sub.1**

- i terreni, all'epoca attestati in catasto terreni alle particelle 240 e 241, furono acquistati da [REDACTED] con atto del notaio Matteo D'Angelo del 30.11.1972 repertorio n.67639 raccolta n.9184 e successivamente confluita nella costituente società [REDACTED] con la trasformazione della società del 25.11.2002 registro particolare 7995, registro generale 9867 atto di trasformazione di società del notaio Torelli Matteo rep 29750 del 25.10.2002;
- Iscrizione del 25.01.2011 registro particolare 87, registro generale 607, ipoteca legale Equitalia ETR S.P.A. repertorio 115632 del 13.01.2011;
- Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia Sud S.P.A. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;
- Trascrizione del 24.09.2020 registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento;

**terreno attestato al Catasto urbano al F. 11, part.lla 270**

Pervenuta alla ditta [REDACTED] s.n.c con decreto del Prefetto di Foggia n.7512/AES/1° del 04.05.1988 per pubblica utilità

- Trascrizione del 09.05.2001 registro particolare 3289, registro generale 3986 atto giudiziario sentenza costitutiva di diritti reali tribunale;
- Trascrizione del 24.09.2020 registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento;

In merito alla trascrizione del 09.05.2001 riguardante la sentenza costitutiva dei diritti reali (del terreno attestato al F.11, par.lla 270), l'amministratore della ditta [REDACTED]



██████ ha consegnato copia di due sentenze successive: la sentenza n.589/03 del 25.03.2003 RG491/02, emessa della Corte di Appello di Bari, e la sentenza della Corte Suprema di Cassazione del 29.04.2009 RG 4625/2004 che rigettano entrambe la richiesta di retrocessione del terreno espropriato, inoltrata dai precedenti proprietari del suolo e di cui copia si allega alla presente.

**Quesito n. 5** - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

LOTTO N. 5	
Tipologia	Opificio per la segazione e lavorazione della pietra e del marmo.
Descrizione	Opificio nell'insula industriale del Comune di Poggio Imperiale (FG), con accesso mediante tratturo comunale dalla Strada Provinciale 37. Costituito da uffici e capannoni, piazzale dotato di carro ponte, aree esterne per lo stoccaggio e deposito del materiale ivi compreso impianto di depurazione e filtropressa.
Ubicazione	Comune di Poggio Imperiale, provincia di Foggia, con accesso dalla Strada Provinciale 37, Poggio Imperiale - Lesina km.1,00, località "tre valli".
Confini :	terreno attestato al Catasto terreni del Foglio 11, particella 269, strada comunale, terreni attestati alle particelle 275 e 282, del Foglio11.
Dati catastali:	Attestato in catasto urbano di Foggia al Foglio 11, particella 240,sub.7, categoria D/8, rendita €2.375,88 ;
Attuale proprietario :	████████████████████
Iscrizione e trascrizioni gravanti	<u>terreni F. 11, part.lla 164, 274 e 277</u> - Trascrizione del 03.01.2003 atto di compravendita del notaio Matteo Torelli reg. particolare 119, reg generale 146 del 06.12.2002, rep. 29969; - Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia sud s.p.a. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; - Trascrizione del 24.09.2020 - registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento; <u>terreni attestati al F. 11, part.lla 246 e 247</u> - Trascrizione del 25.11.2002 - registro particolare 7995, registro generale 9867 atto di trasformazione di società del notaio Torelli Matteo rep 29750 del 25.10.2002; - Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia sud s.p.a. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; - Trascrizione del 24.09.2020 - registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento; <u>immobili Catasto urbano al F. 11, part.lla 240, sub.1</u>



---

	- Trascrizione del 25.11.2002 registro particolare 7995, registro generale 9867, atto del notaio Torelli Matteo del 25.10.2002 - trasformazione di società; - Iscrizione del 25.01.2011 registro particolare 87, registro generale 607, ipoteca legale Equitalia ETR S.P.A. repertorio 115632 del 13.01.2011; - Iscrizione del 11.04.2016 - registro particolare 243, registro generale 2854 da parte di Equitalia Sud S.P.A. repertorio 1581/4316 del 08.04.2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; - Trascrizione del 24.09.2020 registro particolare 5263, registro generale 6420 del Tribunale di Foggia repertorio 30 del 01.06.2020 - Sentenza dichiarativa di fallimento;
Stato di occupazione	Contratto di affitto di azienda.
Regolarità urbanistica	Certificato di destinazione urbanistica n.26/2021 prot. gen.2404 del 27.05.2021.
Conformità catastale	È stato denunciato e accatastato in Catasto fabbricati la situazione dei luoghi con la presentazione : -mappale n.50706 del 20.03.2023 per inserimento in mappa dei manufatti non censiti; -mappale n. 75838 del 02.05.2023 per inserire all'urbano le seguenti particelle 164, 246, 247, 274, 277, facenti parte del piazzale dell'opificio; -accatastamento prot. FG0079806 del 06.05.2023 per l'inserimento delle planimetrie di tutti i corpi edilizi presenti, ivi compreso il piazzale.
Valore a base d'asta	<b>€. 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) .</b>

---

***Quesito n. 6 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;***

Incombe sull'area esterna dell'opificio un accumulo di materiale inerte "marmettola", classificato rifiuto da conferire a discarica. La cubatura totale è di circa mc. 1.104, di cui: mc.991 sono attribuiti alla produzione delle attività della ditta [REDACTED] e mc. 113 sono attribuiti alla produzione delle attività dell'attuale locataria [REDACTED]

Onere per il conferimento della marmettola a pubblica discarica, ivi compreso il trasporto, **€.22.953,00** come di seguito dettagliato :

- mc.991 x 1,6 ton./mc = 1585,60 ton. x €/mc. 13 = € 20.612,80 spesa da addebitare alla ditta [REDACTED]
- mc.113 x 1,6 ton./mc = 180 ton. x €/mc. 13 = € 2.340 spesa da addebitare alla [REDACTED]



Ai fini della stima dei beni, per gli ampliamenti non autorizzati, considerato che non è possibile operare solo sulla porzione ampliata perché pregiudicherebbe la staticità del manufatto, si è proceduto alla quantificazione dei costi della demolizione del manufatto edile e alla ricostruzione dello stesso come autorizzato dal Comune. Per i manufatti edili abusivi, cioè privi di ogni atto autorizzativo, si è calcolato il costo della sola demolizione.

È stato stimato una spesa di €. **27.940,00** come di seguito dettagliato:

-demolizione e trasporto a pubblica discarica e onere della stessa:

- vano contatori: m.1,50 x m.3,40 x m 2,80 = .....mc. 14,28
  - officina/servizi : mq. 22 x m.3,20 = .....mc. 70,40
  - vano lucidatura: mq. 21,95 x 3,10 = .....mc. 68,05
- sommano mc. 152,73
- mc. 152,73 x €. 30 = .....€. 4.581,10
- tettoie: €. 800 x n. 2 = .....€. 1.600,00

-ricostruzione in muratura portante con copertura in latero cemento – officina:

3,85 x 5,70 = mq. 21,95 x 3,10 (h media)= mc. 68,05 ≈ mc. 68 x €/mc. 220 = €. 14.960,00;

-ricostruzione in muratura portante con copertura in lamiera e struttura portante in tubolari di ferro - vano lucidatura: mc. 68 x €/mc. 100 = .....€. 6.800,00.

Somma delle spese da sostenere: €. 27.941,10 ≈ €. 27.940,00.

Spese tecniche: €. **4.200,00**, come di seguito dettagliato:

- direzione dei lavori e di coordinamento della sicurezza per la demolizione e la ricostruzione dei corpi edilizi come autorizzati dal Comune;
- accatastamento delle nuove disposizioni dei corpi edilizi ricostruiti;

#### **Riepilogo Spese**

- |   |   |    |           |
|---|---|----|-----------|
| 1 | Onere per il conferimento della marmettola a pubblica discarica .....   | €. | 22.953,00 |
| 2 | Demolizioni manufatti abusivi e ricostruzione degli stessi come autorizzati.  | €. | 27.940,00 |
| 4 | Compensi professionali per direzione lavori e sicurezza, inerenti la demolizione e ricostruzione dei manufatti come autorizzati, spese diritti di segreteria e accatastamento | €. | 4.200,00  |

Sommano spese da sostenere €. 55.093,00

In merito alla quantificazione dei costi di cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale di primo grado, non esplicitamente disposta dalla sentenza della Corte di



Appello di Bari, inerente il terreno attestato in catasto al Foglio 11, particella 270, lo scrivente non è in grado di determinarne la spesa. Pertanto non viene stimato il terreno attestato in Catasto terreni al Foglio 11, part.lla 270.

***Quesito n. 7** - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

A seguito di accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale e degli archivi del Comune di Poggio Imperiale si è costato, per gli immobili oggetto di stima, quanto appresso :

#### EDIFICI

- Nulla osta n. 26 del 31.10.1972 rilasciato dal Comune di Poggio Imperiale inerente la realizzazione di un laboratorio per la segagione di pietre e marmo e della pietra costituito da un laboratorio, da un ufficio oltre al manufatto edilizio quale cabina elettrica;
- Concessione edilizia n.45/85 del 14.11.1985 per ampliamento dell'ufficio;
- Concessione edilizia in sanatoria n.8 del 26.05.1992 per ampliamento degli uffici con incremento della volumetria e diversa distribuzione interna degli stessi;
- Concessione edilizia in sanatoria n.11 del 21.05.2003 inerente i seguenti cespiti attestati al Catasto urbano al Foglio 11, part.lla 240:
  - capannone attestato al Catasto urbano al sub. 2, ove attualmente è ubicata la taglia blochi;
  - corpo di fabbrica identificato con il numero 3 - officina;
  - corpo di fabbrica identificato con il numero 5 - vano lucidatura;
  - corpo di fabbrica identificato con il numero 7 - capannone.

Dal riscontro dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi edilizi, rilasciati dal Comune di Poggio Imperiale, sono emerse le seguenti difformità edilizie:

Ampliamenti:

- per il corpo di fabbrica identificato con il numero 3 (officina/servizi) si è riscontrato, in sede di sopralluogo: un ampliamento della superficie lorda coperta di circa mq. 14,05 rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata; una diversa distribuzione degli spazi interni costituita, da un vano adibito ad officina e un vano a spogliatoio



quest'ultimo dotato di annesso bagno, entrambi con accessi indipendenti dall'esterno, come rappresentato dal rilievo planimetrico allegato;

- per il corpo di fabbrica identificato con il numero 5 (vano lucidatura) un ampliamento della superficie, rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.11/2003, con una superficie di mq. 17,30 in più. Di fatti il corpo di fabbrica, tutto in muratura portante, si sviluppa su una superficie lorda di mq.36,80 contro la superficie condonata/autorizzata di mq. 19,51;

Costruzione senza titolo autorizzativo:

- piccolo vano tecnico in muratura, adiacente alla cabina elettrica, contenente i contatori elettrici delle dimensioni lorde m. 1,50 x m.3,40;
- tettoia coprente l'area parcheggio;
- tettoia a ridosso dell'edificio/capannone n.7.

#### TERRENI

I terreni ricadono tutti nella maglia urbanistica del P.R.G. del Comune di Poggio Imperiale in zona agricola "E", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, n. 26/2021 in data 27.05.2021, prot. generale 2404, emesso dal Comune di Poggio Imperiale.

I terreni sono interessati dal seguente vincolo:

R.P. – PPTR 612 UCP – vincolo idrografico di connessione della R.E.R..

***Quesito n. 8-*** alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione dalla medesima attestazione.

La redazione dell'attestato di prestazione energetica è stato redatta, come disposto da normativa, solo per gli uffici.

Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati. In fede.

Foggia, 18/05/2023

Il consulente tecnico d'Ufficio

arch. Gaetano Centra





GAETANO CENTRA - ARCHITETTO  
STUDIO: Via S. Tugini n°31 - 71121 FOGGIA  
Tel: 0881/725713 - fax.: 0881/363980  
e – mail : gaetano.centra @ archiworldpec.it  
C.F.: CNT GTN 65R23 D643B P.I.: 02044100713

ALLEGATI :

- *mappale n.50706 del 20.03.2023;*
- *mappale n. 75838 del 02.05.2023;*
- *accatastamento DOCFA protocollo FG0079806 del 06.05.2023;*
- *attestato di prestazione energetica APE – uffici.*

