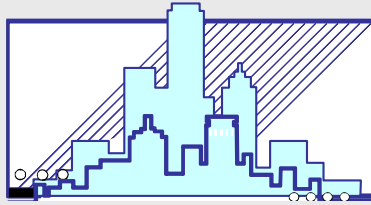


**Nicola A. Carrabba**  
*ingegnere*



n. 2/D Via Ciampitti - 71100 Foggia  
tel./fax 0881/709123 - 348/5538778

**n.20/2010 R.Fall.**

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Sezione Fallimentare**

**a carico di:**

**SOCIETÀ COOPERATIVA AGRICOLA  
TORRETTA ZAMARRA – SOC. COOP. A.R.L.**

### **RELAZIONE TECNICA**

**del Consulente Estimatore dott. ing. Nicola CARRABBA**

**Ill.mo Sig. Giudice delegato**

Con ordinanza V.S. chiedeva allo scrivente “di procedere ad integrazione, secondo necessità del precedente elaborato peritale- allegati 1 e 3 – a firma dell’Ing. Iungo, in considerazione dell’esecuzione delle opere edili eseguite dalla Teanum srl, della sopravvenuta vigenza del PUG e della necessità di un monitoraggio ambientale periodico relativamente ad eventuale dispersione di fibre (D.M. 6 settembre 1994) dovute alla presenza di copertura in amianto. Inoltre, sotto il vincolo del prestato giuramento, svolga il perito, se necessaria, tutta l’eventuale attività ivi compresa l’acquisizione della documentazione tecnica/amministrativa/urbanistica/catastale che consenta alla curatela di

1/46

ing. Nicola Alfredo  
Carrabba  
n.1199  
Ordine Ingegneri  
Provincia di Foggia

*redigere l'avviso di vendita all'asta.*

*Inoltre, a seguito della relazione della Pragma s.r.l. in persona dell'Ing. Costanzo Maria Di Iorio sulla necessità di una attività periodica di monitoraggio ambientale di fibre aerodisperse – D.M. 6 settembre 1994, il C.T.U. nominato si avvalga della Pragma s.r.l., in qualità di coadiutore al fine di valutare la tempistica ed i costi di una eventuale futura sostituzione della copertura interessata dall'amianto - omissis.”*

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto si è recato ed ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San Severo degli atti ivi giacenti relativi all'oggetto della consulenza.

Espletati gli accertamenti del caso ed avendo visitato i luoghi oggetto di accertamento il sottoscritto consegna la seguente relazione che contiene i risultati e le conclusioni fino ad oggi raggiunte.

Appare opportuno precisare che la tempistica della presente relazione è stata condizionata dalla difficoltà del reperimento delle pratiche edilizie relative alle opere oggetto di accertamento. Difficoltà incrementata dalla circostanza che su gran parte degli elaborati grafici progettuali non risulta apposto il riferimento al titolo abilitativo (Concessione Edilizia). Occorre evidenziare che la prima richiesta venne inoltrata all'Ufficio tecnico del Comune di San Severo immediatamente all'indomani del conferimento dell'incarico. Poi si susseguirono ulteriori richieste della documentazione sia verbali con visite presso gli Uffici e sia con istanze (allegato n. 00.01).

## DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di San Severo (FG) così come segue:

- Opificio (Allegato n. 01.02)

Intestatario: [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 1000/1000

Foglio 77 - Part. n. 637 - sub. 1 - Z.C. 1 - Categoria: D/1 - rendita: € 45.282,34 – dati derivanti da: “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2013 protocollo n. FG0212502 in atti dal 09/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68961.1/2013)*”

indirizzo: via Croce Santa n. 48 - Piano: T-1-2

Notifica: “*effettuata con prot. n. FG0250273/2013 del 08/10/13*”

Annotazioni: “*di stadio: classamento e rendita rettificati (d. m. 701/94); di immobile: inserimento della dicitura - categoria parificata alla d/10 - in seguito ad istanza ed a riconoscimento del carattere di ruralità come da nota n.2004/26906 del 21/05/2004 dell’agenzia delle entrate -mod.58 n.752*”.

- Alloggio Custode (Allegato n. 01.03)

Intestatario: [REDACTED]

[REDACTED] – Proprietà per 1000/1000

Foglio 77 - Part. n. 637 - sub. 2 - Z.C. 1 - Categoria: A/3 - Classe: 2 - Consistenza: 4,5 – Superficie Catastale: Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 77 m<sup>2</sup> - rendita: 383,47 – dati derivanti da: “*Variatione del*

28/08/2013 - *Superfici art. 14 DL 201/2011* – indirizzo: via Croce Santa  
n. 48 Piano: T

Annotazioni: *“inserimento di nuove planimetrie a rettifica delle  
precedenti-mod. 58 752”*.

Le planimetrie catastali di cui alle particelle sopra riportate sono  
allegate con i nn. 01.04 – 01.05.

### **DELLE PRATICHE EDILIZIE RINTRACCIATE PRESSO GLI ARCHIVI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE DI SAN SEVERO**

Preliminarmente è necessario segnalare le innumerevoli difficoltà  
incontrate nel reperimento degli elaborati di progetto relativi ai manufatti  
dell'opificio, che solo di recente sono stati rintracciati grazie alla  
disponibilità di un operatore dell'Ufficio tecnico Comunale di San Severo,  
arch. Roberta Marfella, a cui va dato il merito, dopo le innumerevoli visite  
effettuate dallo scrivente, di aver rintracciato e reso disponibile tutta quella  
documentazione di cui si scriverà di seguito. La ricerca di tutti gli atti  
tecnici ed amministrativi si è resa necessaria perché nella *“Relazione  
Tecnica Estimativa”* del collega ing. Nicola Iungo erano unicamente citate  
e allegate le concessioni edilizie, per i manufatti per cui è accertamento,  
prive di ogni elaborato progettuale di ciò che il titolo concessorio avesse  
assentito.

Dagli accertamenti effettuati presso l'UTC del Comune di San  
Severo si è ricostruito il seguente iter autorizzativo:

- **Concessione edilizia n. 17 del 30 settembre 1982 (Libretto n. 4B)**  
autorizzava, a seguito dell'istanza del 05/09/1981, come ivi

riportato, i seguenti lavori: *“installazione di n° 6 vinificatori da Hl 1.000 – n° 5 da Hl 10.000 – n° 8 da Hl 5.000 e progetto generale, oltre a fondazioni in c.a. di strutture per detti serbatoi e costruzione di capannone ad uso stabilimento enologico – in Via Vecchia Lucera”*;

- **Concessione edilizia n. 14 del 28 maggio 1983 (Libretto 3A)** autorizzava, a seguito dell’istanza del 23/03/1983, come ivi riportato, i seguenti lavori: *“Palazzina uffici e vasche sgrondato e pressato, strutture metalliche della pensilina su fossa di pigiatura del bianco, della pensilina in adiacenza allo stabilimento, pensilina su fossa di pigiatura del rosso, fossa per bilici, pesa allo stabilimento enologico in via Vecchia Lucera”*;
- **Concessione edilizia n. 26 del 19 luglio 1983 (Libretto 3B)** autorizzava, a seguito dell’istanza del 30/06/1983, come ivi riportato, i seguenti lavori: *“istallazione chiosco pesa, n° 2 fosse di pigiatura del bianco con pianale ribaltabile, impianto depurazione, vasche sgrondato e pressato in c.a., pensilina in ferro su fosse di pigiatura allo stabilimento enologico in via Vecchia Lucera”*;
- **Concessione edilizia n. 1 del 9 settembre 1983 (libretto n. 4B)** autorizzava, a seguito dell’istanza del 24/08/1983, come ivi riportato, i seguenti lavori: *“costruzione di cabina elettrica, capannone ad uso stabilimento enologico e capannone ad uso imbottigliamento allo stabilimento enologico in via Vecchia Lucera, attualmente via Croce Santa 48”*;

- **Certificato di ultimazione lavori del 04 ottobre 1983** certificava, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, che: *“la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto ... che la licenza di costruzione è stata rilasciata in data ... la costruzione è iniziata in data 29.7.1982 ... la costruzione è stata ultimata in data 23.9.1983”*, sul retro del certificato è riportato quanto segue: *“Consistenza Ampliamento Opificio Vinicolo N° 5 Serbatoi da Hl. 10.000+N° 8 Serbatoi da Hl. 5.000+1 locale Seminterrato+vano scala+2locali Uffici+1 Sala riunioni+3 acc. a piano rialzato+5 locali Ufficio+2 acc. in primo piano+Chiosco pesa+2 pensiline+1 Capannone”*;
- **Autorizzazione di Uso del 12 ottobre 1983, prot. sanitario n. 303**, visti gli atti, il certificato di ultimazione lavori e il certificato di collaudo autorizzava quanto segue: *“Consistenza Ampliamento Opificio Vinicolo N° 5 Serbatoi da Hl. 10.000+N° 8 Serbatoi da Hl. 5.000+1 locale Seminterrato+vano scala+2locali Uffici+1 Sala riunioni+3 acc. a piano rialzato+5 locali Ufficio+2 acc. in primo piano+Chiosco pesa+2 pensiline+1 Capannone”* ad uso industriale;
- **Concessione edilizia n. 25 del 13 ottobre 1983 (libretto n. 4B)** autorizzava, a seguito dell’istanza del 20/09/1983, come ivi riportato, i seguenti lavori: *“costruzione di n° 4 serbatoi da Hl 2.500, n° 8 serbatoi da Hl 1.000, n° 12 serbatoi da Hl 500, n° 10 serbatoi da Hl 300 interni allo stabilimento, n° 10 serbatoi da Hl 500 esterni allo stabilimento con relativi serbatoi metallici all’opificio enologico di Via Croce Santa 48”*;

- **Concessione edilizia n. 4 del 18 ottobre 1984 (Libretto n. 5A)** autorizzava, a seguito dell’istanza del 20/09/1983, come ivi riportato, i seguenti lavori: *“costruzione di un corpo di fabbrica uso uffici e servizi all’ interno dello stabilimento enologico in via Croce Santa n°8”*;
- **Certificato di ultimazione lavori del 29 ottobre 1984** certificava a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, che il fabbricato così composto: *“N° 4 serbatoi da Hl 2.500; n.8 serbatoi da Hl 1.000; n. 12 serbatoi da Hl 500; n. 10 serbatoi da Hl 300; n. 1 cabina elettrica; n. 1 capannone per uso stabilimento enologico e locali uffici e servizi; n. 1 capannone per imbottigliamento; n. 1 chiosco pesa; n. 2 fosse di pigiatura con pianali ribaltabili; impianto di depurazione; pensilina in ferro; vasche di sgradato e pressato in cemento armato”* e che: *“la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto ... che la licenza di costruzione è stata rilasciata in data ... la costruzione è iniziata in data 19.7.1983 ... la costruzione è stata ultimata in data 27.10.1984”*;
- **Autorizzazione di Abitabilità del 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249**, visti gli atti, il certificato di ultimazione lavori e il certificato di collaudo autorizzava ad uso industriale le seguenti opere: *“n. 4 serbatoi da Hl 2.500; n.8 serbatoi da Hl 1.000; n. 12 serbatoi da Hl 500; n. 10 serbatoi da Hl 300; n. 1 cabina elettrica; n. 1 capannone per uso stabilimento enologico e locali uffici e servizi; n. 1 capannone per imbottigliamento; n. 1 chiosco pesa; n. 2*

*fosse di pigiatura con pianali ribaltabili; impianto di depurazione; pensilina in ferro; vasche di sgradato e pressato in cemento armato. I locali degli uffici sono così composti Piano Interrato: vani 2 Piano Terra: vani 4 acc. 1 Primo Piano: vani 5 acc. 3”;*

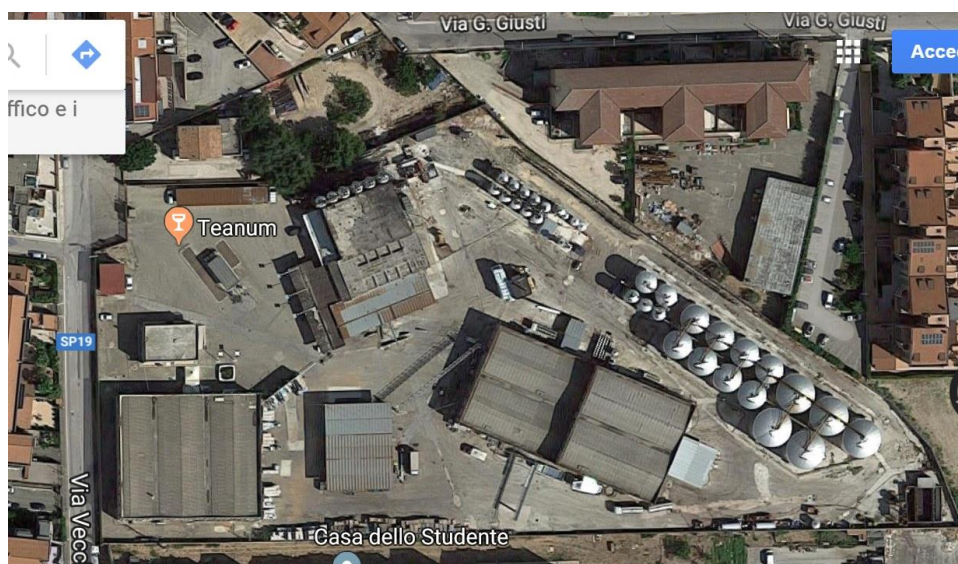
- **S.C.I.A. prot. n. 0000934 del 16 gennaio 2013** avente ad oggetto: *“Opere di modifica arredo interno in piano terra di palazzina uffici, interna a stabilimento vinicolo ex Torretta Zamarra (C.E. n. 1 lib. 4B del 09/09/83) sito in san Severo (FG) alla via Croce Santa n. 48, in gestione alla ditta Teanum s.r.l. con sede in San Paolo Civitate alla via Salvemini n. 1”;*
- **Dichiarazione di ultimazione lavori e Collaudo finale di cui alla S.C.I.A. prot. n. 0000934 del 16 gennaio 2013**, rilasciata dall’ing. Attilio Innantuoni nella qualità di progettista e Direttore dei Lavori delle opere oggetto di S.C.I.A., da cui si riscontra che: *“i lavori sono stati iniziati in data 21/01/2013”*.



### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO.**

Il complesso denominato “*Cantina Torretta-Zamarra*” è sito in san Severo (FG) alla Via Croce Santa n. 48 ed è costituito da un piazzale asfaltato su cui furono realizzati i manufatti funzionali alle attività imprenditoriali.

La ripresa estratta da Google Earth rappresenta l’insieme dei manufatti e dell’area del sopracitato complesso.



Al fine di agevolare il lettore e di evitare equivoci si è ritenuto di utilizzare per la descrizione dei manufatti le stesse denominazioni utilizzate dall’ing. N. Iungo e quelle di cui alla legenda della planimetria catastale, qualitativamente, qui di seguito riportata.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio provinciale di  
Foggia**

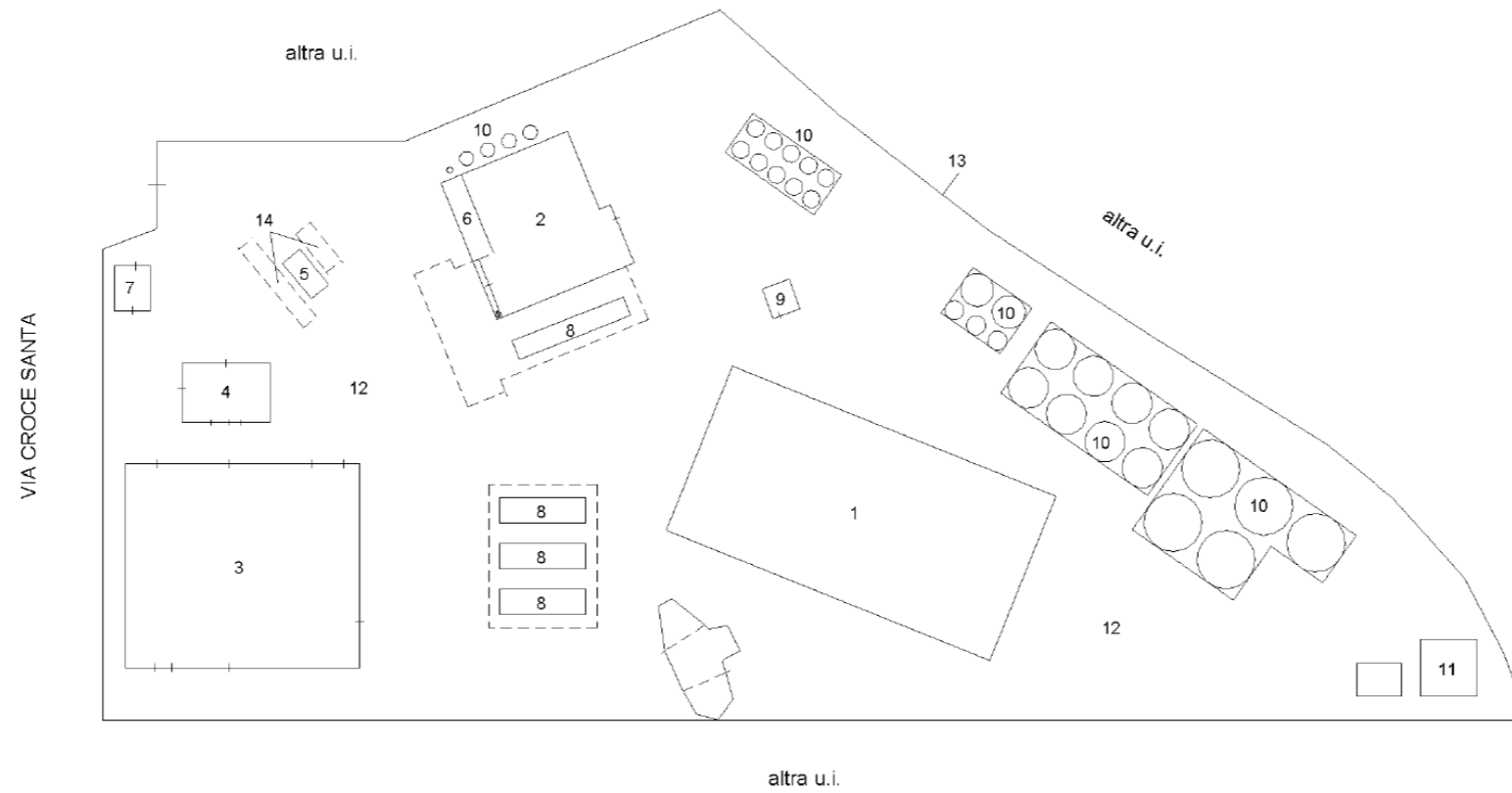
Dichiarazione protocollo n. FG0046388 del 06/03/2013  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo  
 Via Croce Santa civ. 48

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 77  
 Particella: 637  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Piancone Sabrina Paola  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Foggia N. 871

n. 1 Scala 1:1000

**PLANIMETRIA GENERALE  
scala 1:1000**



**LEGENDA:**

- (1) - STABILIMENTO
- (2) - DEPOSITO
- (3) - DEPOSITO-IMBOTTIGLIAMENTO
- (4) - UFFICI
- (5) - UFFICIO PESA
- (6) - ALLOGGIO CUSTODE (sub. 2)
- (7) - CABINA ELETTRICA
- (8) - FOSSE DI PIGIATURA
- (9) - DEPOSITO
- (10) - SILOS
- (11) - DEPURATORE
- (12) - PIAZZALE
- (13) - RECINZIONE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/04/2023 - Comune di SAN SEVERO(I158) - < Foglio 77 - Particella 637 - Subalterno 1 >  
 VIA CROCE SANTA n. 48 Piano S1-T - 1-2

Data: 08/04/2023 - n. 17996 - Richiedente: CRNNL57T11D645S  
 Foglio: 77 - Particella: 637 - Subalterno: 1  
 Titolo scheda: 11 - Finalità di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Utente planimetria: 146

Data: 08/04/2023 - n. 17996 - Richiedente: CRNNL57T11D645S

## 1) Stabilimento

Lo stabilimento enologico, identificato con il n. 1 nella legenda di cui alla planimetria catastale, è realizzato con strutture e rompagnature del tipo prefabbricato (pilastri, capriate, tegoloni di copertura e pannelli di rompagno). La pavimentazione interna, in parte occupata dai silos, è del tipo industriale.

La zona soppalcata è costituita da due vani comunicanti adibiti a laboratorio enologico, come è possibile riscontrare dalle riprese fotografiche di cui all'allegato n. 02.01.c.

Le condizioni globali del denominato stabilimento possono ritenersi mediocri:

- le pannellature di rompagno esterno mostrano in più punti l'aggressione degli agenti atmosferici stante la presenza a vista dei ferri di armatura in evidente stato di ossidazione;
- il paramento interno di alcuni pannelli di rompagnatura presenta aggressioni derivanti da infiltrazioni di acqua piovana e formazioni di muffe;
- all'interno e specialmente nella zona soppalcata si è rilevata la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua piovana e formazioni di muffe;
- la qualità delle finiture mostra una non frequente attività di manutenzione.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui ai fascicoli fotografici serie n. 02.01 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), circa una corrispondenza qualitativa tra quanto ivi rappresentato e le condizioni del sito.

In data 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249, il manufatto di che trattasi fu oggetto, tra gli altri, dell'Autorizzazione di Abitabilità.

## 2) Deposito 1

Il deposito 1 è identificato con il n. 2 nella legenda di cui alla planimetria catastale.

È opportuno evidenziare che non è stato possibile visitare completamente i luoghi a causa della copiosa caduta di calcinacci dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, come è possibile riscontrare dai fascicoli fotografici prodotti in allegato con il numero di serie 02.02. Pertanto, lo scrivente nel definire pessime le condizioni del sito, per quanto potuto constatare dalle parti ove è stato possibile accedere ritiene per le sue caratteristiche di riportarsi a quanto sul punto esposto dall'Iungo alle pagg. 7 e 8 della sua relazione.

### ***“2.a) Descrizione***

*Sito di fianco alla casa del custode, è costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate. Sviluppato su quattro piani comprensivi di scala interna, ballatoio e rampa, e per l'esattezza:*

- *Piano Interrato: costituito da vasche in c.a. per il contenimento di*

*liquidi di cui due terminanti al piano terra, e n. 22 che percorrono in altezza tutti i piani della struttura ( $h = 4,15$  mt sup = 400 mq)*

- *Piano terra: pavimentato e costituito da un'area di deposito imballi ed attrezzature, oltre a parte di proseguimento vasche (parte deposito:  $h = 5,80$  m sup = 312 mq; parte vasche:  $h = 3,25$  mt sup: 300 mq)*
- *Piano Primo: proseguimento vasche di contenimento ( $h = 3,80$  sup = 300 mq)*
- *Piano secondo: costituente piano di copertura ( $h = 2,20$  mt sup = 300 mq)*

## **2.b) Stato di conservazione**

*Si presenta in stato mediocre, sia internamente che esternamente si evincono situazioni di deterioramento relativi alle pareti ai soffitti e alle pareti esterne. Gli infissi in ferro sono ossidati in buona parte e la vernice è deteriorata; parte dei cristalli sono frantumati.”.*

### **3) Deposito - Imbottigliamento**

Il deposito - imbottigliamento, identificato con il n. 3 nella legenda di cui alla planimetria catastale, è realizzato con strutture e tompagnature del tipo prefabbricato (pilastri, capriate, tegoloni di copertura e pannelli di tompagno). Esso consta di:

- una zona, al piano terra, controsoffittata destinata alla vendita dei vini avente pavimentazione in parquet e pareti ben rifinite a civile

- con idropittura di tipo lavabile;
- un locale attiguo alla zona di cui al punto che precede interamente soppalcato ed il cui accesso alla parte superiore è consentito da rampe di scale;
  - una zona, al piano terra, controsoffittata dedicata all’imbottigliamento con pavimentazione in piastrelle ceramica e pareti ben rifinite a civile con idropittura di tipo lavabile;
  - una zona soppalcata al di sotto della quale trovano posto, al piano terra, i servizi igienici con pavimentazione e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica ed altri tre locali;

Le condizioni globali del denominato stabilimento possono ritenersi normali ad eccezione della presenza diffusa di muffe interessanti i tegoloni della copertura al di sopra della controsoffittatura della zona adibita alle vendite ed all’imbottigliamento.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui ai fascicoli fotografici serie n. 02.03 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), una diversa distribuzione dei tramezzi interni riguardante la zona imbottigliamento e vendita nonché la zona dei servizi igienici.

In data 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249, il manufatto di che trattasi fu oggetto, tra gli altri, dell’Autorizzazione di Abitabilità.

Dalla tavola denominata “*Tav.5 – Reparto Imbottigliamento*” priva di riferimenti alla concessione edilizia si riscontrano qualitativamente una

diversa distribuzione dei tramezzi interni riguardante la zona imbottigliamento e vendita nonché la zona dei servizi igienici.

4) Pensilina con fossa di pigiatura

In adiacenza al manufatto edilizio denominato “*Deposito 1*”, identificato con il n. 2 nella legenda di cui alla planimetria catastale, è ubicata una pensilina costituita in parte da solaio di copertura in latero-cemento sorretto da travi e pilastri in c.a. ed in parte copertura in lamiera sorretta da travi e pilastri in acciaio; al di sotto di quest’ultima è ubicata la fossa di pigiatura, identificata con il n. 8 nella legenda di cui alla planimetria catastale.

Le condizioni di entrambe le parti di cui la pensilina è costituita sono da considerarsi mediocri.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui ai fascicoli fotografici serie n. 02.04 a cui si fa espresso rimando.

Precisamente, quella avente struttura in cemento armato presenta ammaloramenti dell’intonaco, interessanti sia le strutture portanti sia l’intradosso del solaio, dovuti agli agenti atmosferici ed alle infiltrazioni di acque meteoriche; si riscontra anche la presenza a vista dei ferri di armatura in evidente stato di ossidazione. Quella a struttura metallica presenta ossidazione diffusa interessante le travi ed i pilastri in acciaio.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:500), circa una corrispondenza qualitativa tra quanto ivi rappresentato e

le condizioni del sito.

In data 12 ottobre 1983, prot. sanitario n. 303, i manufatti di che trattasi furono oggetto, tra gli altri, dell'Autorizzazione di Uso.

#### 5) Palazzina uffici

La palazzina uffici, identificata con il n. 3 nella legenda di cui alla planimetria catastale, si articola su tre livelli: piano seminterrato, piano terra rialzato, primo piano. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento.

Alla palazzina uffici si accede dall'antistante piazzale attraverso l'androne ed il vano scala.

Il piano terra è costituito da n. 3 uffici, un wc nonché dai servizi igienici per i disabili che hanno accesso separato direttamente dall'area esterna per mezzo di rampa.

Il piano seminterrato è costituito da n. 2 ampi locali e da un piccolo ripostiglio.

Il piano primo è costituito da corridoio/disimpegno, n. 5 locali adibiti ad ufficio, n. 2 bagni e n. 4 balconi.

Le condizioni globali dell'intero corpo di fabbrica e delle sue finiture possono ritenersi normali.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui ai fascicoli fotografici serie n. 02.05 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno



(1:200):

- per il piano terra circa una corrispondenza qualitativa tra quanto ivi rappresentato e le condizioni del sito;
- per il piano seminterrato la mancata rappresentazione del locale ripostiglio e di una chiusura di un vano porta in un tramezzo interno;
- per il piano primo la diversa posizione di n. 2 vani finestra sul prospetto posteriore, la mancata rappresentazione di n. 2 vani finestra sul prospetto principale, la mancata rappresentazione di n. 2 tramezzature che parzializzano i n. 2 wc in bagno ed antibagno.

In relazione alla rappresentazione grafica di cui alla “*tavola n. 6 A*” C.E. n. 25 del 13 ottobre 1983 (libretto n. 4B), salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, si è potuto qualitativamente riscontare:

- per il piano seminterrato la mancata rappresentazione del locale ripostiglio e della tramezzatura interna di parzializzazione in due locali dell’intero piano;
- per il piano primo la diversa rappresentazione grafica tra la planimetria ed i prospetti dei vani finestra interessanti il prospetto posteriore ed il prospetto principale.

La palazzina uffici fu oggetto sia dell’autorizzazione di uso del 12 ottobre 1983, prot. sanitario n. 303, e sia dell’autorizzazione di abitabilità del 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249.

Le variazioni delle tramezzature interne al piano terra rialzato nonché l’apertura sul prospetto laterale di un vano finestra e la realizzazione della rampa disabili posta in adiacenza al fabbricato furono

oggetto dei lavori assentiti con la S.C.I.A. n. 0000934 del 16 gennaio 2013.

6) Chiosco pesa

Il chiosco pesa, identificato con i nn. 5 e 14 nella legenda di cui alla planimetria catastale, è posto in area centrale del piazzale, fronte ingresso carraio principale dell'opificio ed è costituito da manufatto in muratura portante avente rivestimento esterno in intonaco ed infissi in alluminio anodizzato. La pesa con bilico è a raso del piano calpestio del piazzale.

Le condizioni globali del chiosco pesa e delle sue finiture possono ritenersi mediocri.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.06 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), che la rappresentazione dei vani finestra e porta finestra non sia qualitativamente in linea con quanto ivi rappresentato e le condizioni del sito.

In relazione alla rappresentazione grafica di cui alla “*tavola n. 11bis*” C.E. n. 26 del 19 luglio 1983 (libretto n. 3B), salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, si è potuto qualitativamente riscontare una diversa rappresentazione grafica di alcuni vani finestra e porta finestra rispetto alle condizioni del sito.

Il chiosco pesa fu oggetto sia dell'autorizzazione di uso del 12

ottobre 1983, prot. sanitario n. 303, e sia dell'autorizzazione di abitabilità del 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249.

7) Alloggio custode

L'alloggio custode, identificato con il n. 6 nella legenda di cui alla planimetria catastale, è posto in adiacenza al denominato "*Deposito 1*)" e consta di un piano terra rialzato ricevente accesso dal piazzale dell'opificio.

Esso ha struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento. Il suo interno è caratterizzato da un soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura, corridoio, bagno e n. 2 camere. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura; le restanti pareti sono rifinite a civile.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli infissi interni sono in legno.

Le condizioni globali dell'alloggio custode e delle sue finiture possono ritenersi normali.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.07 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), che la rappresentazione delle tramezzature interne non sia qualitativamente in linea alle condizioni del sito. Si segnala, anche, la mancata rappresentazione della chiusura di un vano porta esterno.

Tra gli atti fino ad oggi potuti rintracciare, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, non si è riscontrato il certificato di agibilità/uso dell'alloggio custode né un atto concessorio ad esso riferibile.

8) Cabina elettrica

La cabina elettrica, identificata con il n. 7 nella legenda di cui alla planimetria catastale, ha struttura portante prefabbricata con infissi e porte di accesso in ferro. Non è stato possibile accedere al suo interno a causa delle condizioni che non consentivano l'accesso in sicurezza.

Le condizioni globali della cabina elettrica e delle sue finiture possono ritenersi mediocri.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.08 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), che la rappresentazione esterna sia qualitativamente in linea alle condizioni del sito.

In relazione alla rappresentazione grafica di cui alla "tavola n. 12" inserita nella pratica C.E. n. 1 del 9 settembre 1983 (libretto n. 4B), salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, si è potuto qualitativamente riscontrare una rappresentazione grafica dell'esterno in linea alle condizioni del sito.

In data 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249, il manufatto di che trattasi fu oggetto, tra gli altri, dell'Autorizzazione di Abitabilità.

9) Pensilina fosse di pigiatura

La pensilina costituisce la copertura di n. 3 fosse di pigiatura, di cui n. 2 tombate; queste sono identificate con il n. 8 nella legenda di cui alla planimetria catastale.

La pensilina in esame è posta fra il fabbricato denominato “*Stabilimento*” e quello denominato “*Deposito-Imbottigliamento*” ed è costituita da una struttura portante con travi e pilastri in acciaio che reggono una copertura in lamiera grecata.

Le condizioni della pensilina sono da considerarsi mediocri.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.09 a cui si fa espresso rimando.

Si riscontra la presenza di ossidazione diffusa interessante le travi ed i pilastri in acciaio.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), circa una corrispondenza qualitativa tra quanto ivi rappresentato e le condizioni del sito ad eccezione della circostanza della chiusura di n. 2 fosse di pigiatura.

La pensilina fu oggetto sia dell’autorizzazione di uso del 12 ottobre 1983, prot. sanitario n. 303, e sia dell’autorizzazione di abitabilità del 8 novembre 1984, prot. sanitario n. 249.

10) Deposito 2

Il manufatto denominato “*Deposito 2*”, identificato con il n. 9 nella

legenda di cui alla planimetria catastale, ha struttura in muratura portante, solaio in latero-cemento. Internamente le pareti sono rifinite a civile in mediocre stato di conservazione.

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.10 a cui si fa espresso rimando.

In relazione alla rappresentazione catastale può ritenersi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi e stante la scala del disegno (1:200), circa una corrispondenza qualitativa tra quanto ivi rappresentato e le condizioni del sito.

Tra gli atti fino ad oggi potuti rintracciare, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, non si è riscontrato il certificato di agibilità/uso del denominato “*Deposito 2*” né un atto concessorio ad esso riferibile.

#### 11) Piazzale esterno

Il piazzale esterno dell’opificio completamente recintato è pianeggiante ed asfaltato. Su di esso sono ubicati, oltre ai manufatti dinnanzi descritti, pensilina per parcheggio auto, gabbiotto custode, attrezzature e macchine di vario tipo, impianti, silos, oltre ad un impianto di trattamento reflui di processo (il cui depuratore risulterebbe, per quanto riferito, non funzionante).

Anche le condizioni della pavimentazione del piazzale e della recinzione mostrano i segni di una mancata manutenzione.

Fino ad oggi, salvo ulteriori e migliori accertamenti a farsi, non si è riscontrato alcun atto autorizzativo che assentisse la pensilina per

parcheggio auto, il gabbiotto custode, l'installazione di n. 2 silos posti in adiacenza del lato Nord del denominato "Deposito 1".

Quanto sopra è ampiamente rappresentato dalle foto di cui al fascicolo fotografico n. 02.11 a cui si fa espresso rimando.

### **STIMA DEI SINGOLI MANUFATTI**

Per una valutazione dei manufatti oggetto di stima, nell'ipotesi della loro legittimità urbanistica, si sono considerati i valori di mercato correnti nel Comune di San Severo ed i valori O.M.I. reperiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, per cui considerando le caratteristiche dei manufatti, le loro condizioni, le risultanze di quanto agli atti, fatti salvi gli ulteriori e migliori accertamenti a farsi, ho ritenuto congruo adottare valori di stima come di seguito prospettati.

#### 1) Stabilimento

Per lo stabilimento costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq 2.000,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 2.000,00 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 500.000,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 500.000,00**.

#### 2) Deposito 1

Per il deposito costituito da una superficie complessiva vendibile di

circa mq 1.910,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 1.910,00 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 191.000,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 191.000,00**.

3) Deposito - Imbottigliamento

Per il deposito-imbottigliamento costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 1.548,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 1.548,00 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 464.400,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 464.400,00**.

4) Pensilina con fossa di pigiatura

Per la pensilina con fossa di pigiatura costituita da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 486,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 486,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 24.300,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 24.300,00**.



5) Palazzina Uffici

Per la palazzina uffici costituita da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 460,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 460,00 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 253.000,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 253.000,00**.

6) Chiosco Pesa

Per il chiosco pesa costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 28,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 28,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 2.800,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 2.800,00**.

7) Alloggio custode

Per l'alloggio custode costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 80,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 40.000,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione

alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad € **40.000,00**.

8) Cabina elettrica

Per la cabina elettrica costituita da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 44,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 44,00 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \text{€ } 2.200,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad € **2.200,00**.

9) Pensilina fosse di pigiatura

Per la pensilina fosse di pigiatura costituita da una superficie complessiva vendibile di circa mq. 450,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 450,00 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \text{€ } 22.500,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad € **22.500,00**.

10) Deposito 2

Per il deposito 2 costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq 24,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato

in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 24,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 2.400,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 2.400,00**.

11) Piazzale esterno

Per il piazzale esterno costituito da una superficie complessiva vendibile di circa mq 11.950,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mq } 11.950,00 \times \text{€}/\text{mq } 10,00 = \text{€ } 119.500,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 119.500,00**.

12) Recinzione

La recinzione si sviluppa lungo il perimetro dell'opificio per circa mt 644,00, si può attribuire come più probabile valore di mercato in relazione alle sue condizioni quello di:

$$\text{mt } 644,00 \times \text{€}/\text{mt } 30,00 = \text{€ } 19.320,00$$

Quindi il più probabile valore di mercato della recinzione in relazione alla sua consistenza ed alle sue condizioni può ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad **€ 19.300,00**.

In conclusione si ritiene che il più probabile valore di mercato dei

manufatti innanzi riportati, nell'ipotesi della loro legittimità urbanistica, possa ritenersi stimarsi in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad € **1.640.000,00 (euro unmilionesecentoquarantamila/00) a cui sono da detrarsi le spese quantificate, al luglio 2022, dall'ing. C.M. Di Iorio, per la rimozione e ricostruzione delle coperture interessate dalle lastre in cemento amianto per un importo stimato di € 170.000,00, al netto dell'IVA.** L'ing. C.M. Di Iorio ha indicato nel suo elaborato "*Relazione di monitoraggio ambientale di fibre di asbesto aerodisperse*" la data del 31 luglio 2023 entro la quale effettuare un ulteriore monitoraggio ambientale.

Ricordando le innumerevole difficoltà incontrate nel reperimento della documentazione di cui alle pratiche edilizie afferenti i manufatti oggetto di accertamento tanto che per il "*gabbiotto custode*", per la "*pensilina parcheggio*" e per il "*deposito 2*" non si è rintracciato alcun atto ad essi relazionabile **si evidenzia che al valore di stima sopra esposto dovranno essere decurtati gli oneri per la rettifica delle planimetrie catastali nonché quelli relativi alle richieste di sanatoria, se del caso.**

Non da ultimo si evidenzia che ad oggi, nonostante l'impegno profuso per la ricerca presso gli archivi comunali, è stata, relativamente agli impianti, rintracciata solo la certificazione di conformità relativa alle opere impiantistiche di cui alla S.C.I.A. prot. n. 0000934 del 16/01/2013.

**DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA N. 637  
DEL FOGLIO N. 77 COSÌ CENSITA AL CATASTO TERRENI DEL  
COMUNE DI SAN SEVERO**

La particella n. 637 del foglio n. 77 in base alle previsioni del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale – Parte Programmatica) risulta qualificata come zona D1 (“aree produttive da riqualificare”) sub-area 6 di cui all’art. p39.

Dall’art. p39 del N.T.A. del P.U.G. si riporta quanto segue:

**“Articolo p39 — D1: Aree produttive da riqualificare**

*Le aree industriali di nuovo impianto e quelle esistenti da riqualificare dovranno uniformarsi alle specifiche prescrizioni volte a migliorarne l'impatto visivo e la qualità paesaggistica ed architettonica degli insediamenti produttivi, tematica ampiamente sviluppata nelle Linee Guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate, elab. 4.4.2 del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e definite, appunto, come APPEA “Aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate”. A tali buone prassi si fa esplicito riferimento per l'attuazione del presente PUG nei successivi livelli di progettazione.*

*39.1 - La zona D1 comprende le aree originariamente utilizzate per cantine, frantoi o altre attività produttive equivalenti per le quali si propone una disciplina che indirizzi un intervento di riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano. Le aree sono numerate in progressione D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.7, D1.8 e D1.9.*

39.2 — *L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico strumento urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi paragrafi. Il PUE deve allocare all'interno della Sf una dotazione non inferiore alla dotazione minima di spazi per parcheggi dovuta in ragione del carico urbanistico previsto ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nonché prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf.*

*Salvo ove diversamente specificato dalle seguenti schede normative, tale quota di St non edificabile s'intende da sistemare per 1/2 a verde, per 1/2 a parcheggio pubblico o di uso pubblico. La sistemazione e cessione di aree verdi e per parcheggio può essere diminuita per una quota non superiore alla metà della loro complessiva estensione in favore della realizzazione di apposita attrezzatura privata di uso pubblico, con destinazioni d'uso da ricercarsi tra quelle di cui alla categoria S, secondo costituzione di adeguata servitù da definirsi all'interno dell'atto di convenzione allegato al PUE. In tale caso la superficie utile (riferita a tale edificazione) Su non potrà superare i 2.000mq, l'altezza massima  $H = 13$  m. e tale capacità edificatoria è da intendersi aggiuntiva rispetto a quella consentita in ragione dell'indice Ut.*

*L'attuazione delle previsioni contenute nel PUE può avvenire per mezzo di comparti formalmente autonomi costituiti da una parte della loro superficie disponibile per l'edificazione e una commisurata parte per la*

*realizzazione di standard e attrezzature.*

*- omissis -*

*Sub-area D1.6 — Cantina Torretta Zamarra*

*L'intervento riguarda sia l'area in dismissione che l'area di trasferimento dell'impianto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:*

*I. per l'area di dismissione:*

- *Ut = 0,715 mq/mq.*
- *H= 13m.*
- *Sf = 50% St. La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf liberamente a cura dell'operatore e deve essere prevista la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. In mancanza di specifiche prescrizioni riportate nelle seguenti schede la quota di St non edificabile (25%) s'intende da sistemare a verde e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico.*

*II. per l'area di nuova edificazione dell'impianto:*

- *Ut = 0,6 mq/mq.*
- *H= 10m.*
- *Q = 60% St. La parte di St non necessaria all'edificazione deve essere sistemata a verde di protezione perimetrale e parcheggio pubblico in ragione di una superficie non inferiore al 15% della St.*

*Qualora l'intervento riguardi la sola dismissione, senza trasferimento dell'attività è richiesta la formazione di un PUE analogamente a quanto richiesto per le aree D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.7. Nel PUE si applicano i seguenti parametri edificatori:*

- $U_t = 0,7 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13\text{m}$ .
- $S_f = 50\% \text{ St}$ . La  $S_f$  va allocata liberamente all'interno della  $St$  e al suo interno viene disposta la  $Sul$  realizzabile.

*In tale caso l'approvazione del PUE fa decadere la destinazione urbanistica per l'area di nuova edificazione dell'impianto che riassume la destinazione agricola delle aree adiacenti.*

- omissis -

*39.3 — Fatto salvo l'intervento di cui al punto II. del precedente comma 39.2 per le sub-aree D1.2 e D1.6 e per le sub-aree D1.8 e D1.9, sono ammesse destinazioni d'uso produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e direzionali (Pd). Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nel limite complessivo del 40% della Sul sono ammesse funzioni residenziali (R) e nel limite complessivo del 20% sono ammesse funzioni commerciali di grado superiore al vicinato (Pc). Per l'intervento di cui al punto II del precedente comma 39.2 per le sub-aree D1.2 e D1.6, sono ammesse unicamente destinazioni d'uso di tipo produttivo (Pi). Per l'intervento di cui alla sub-area D1.8 sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R). Nel limite complessivo del 30% della Sul sono ammesse funzioni produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) nei limiti degli esercizi di vicinato e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e direzionali (Pd). Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per*



*servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Per l'intervento di cui alla sub-area DI.9 sono ammesse destinazioni d'uso di natura produttiva (Pi), con specifico riferimento a impianti per prima lavorazione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agro-alimentari. Tutte le aree e/o immobili a destinazione produttiva sono suscettibili di cambio di destinazione d'uso (artigianale, commerciale, servizi, ricettivi, ecc.) nel rispetto delle norme di settore, con particolare riferimento al Piano di Disinquinamento Acustico, e fatte salve le limitazioni rinvenienti da Accordi di Programma tra il Comune e la Regione.”.*

Dall'art. s6bis - Parametri e indici edilizi e urbanistici delle N.T.A. del P.U.G. si riporta quanto segue:

*“Articolo s6bis - Parametri e indici edilizi e urbanistici*

*6.3 - Altezza della costruzione (H)*

*6.3.1 - L'altezza della costruzione, misurata in metri [ml], é la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 6.2.*

*-omissis-*

*6.7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)*

*6.7.1 - La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], é la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani -entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.*

*6.7.2 - Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono escluse le superfici relative:*

*a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato,*

*quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.);*

*b) ai porticati ed ai pilotis; ai porticati ed ai pilotis chiusi con vetrate purché adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune;*

*c) ai locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;*

*d) alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;*

*e) agli spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;*

*f) ai cavedi;*

*g) ai piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,50 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al precedente art. 6.2.5), limitatamente agli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;*

*h) ai piani interrati le superfici ad autorimessa anche se queste fuoriescano dalla proiezione del corpo edilizio soprastante;*

*i) ai vani corsa degli ascensori ed ai vani scale;*

*j) agli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:*

*- imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio,*

*misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;*

*- inclinazione della falda non superiore al 50%;*

*- aperture di dimensioni non superiori a mq. 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq. 0,10 per ogni locale;*

*k) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm, finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;*

*l) alle opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.*

*- omissis –*

#### *6.9 - Volume della costruzione (V)*

*6.9.1 - Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], si considera pari al prodotto della Sul per l'altezza virtuale di 3 m.; la presente definizione viene utilizzata, in particolare, per la determinazione della dotazione delle aree a standard al servizio della residenza e dell'ammontare dei contributi di concessione riferiti alla residenza nonché per la determinazione della quantità di parcheggi privati da costituire come pertinenza per tutti i fabbricati, nella misura prescritta dalla legge.*

#### *6.10 - Superficie fondiaria (Sf)*

*6.10.1 – E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte, esistenti e/o previste. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di*

*pertinenza, destinata all'edificazione a norma tanto del PRGC che di eventuali strumenti urbanistici esecutivi.*

#### *6.11 - Superficie territoriale (St)*

*6.11.1 - La superficie territoriale è da calcolare con riferimento a tutte le aree considerate da uno strumento urbanistico esecutivo, ivi compresi - perciò- gli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal PUG e dal PUE.*

#### *6.12 - Indici e rapporti*

*6.12.1 - Per la verifica degli indici Ut, If, Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire. In presenza di edifici esistenti, il criterio della perequazione si applica alla Sul (od al V) eccedente quella realizzata dagli edifici esistenti medesimi.*

*6.12.2 - L'indice Ut (così come l'indice If) si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione. L'indice Rc si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento che incrementino la superficie coperta, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione.*

#### *6.13 - Rapporto di copertura (Rc)*

*6.13.1 - Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria*

*(Sf) oppure -in caso di PUE- alla superficie territoriale (St).*

#### *6.14 - Indice di utilizzazione fondiaria (If)*

*6.14.1 - L'indice di utilizzazione fondiaria esprime, in metri quadrati, la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PUG come edificabile, ovvero - in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche amministrazioni- di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PUG come area a standard o a servizi.*

*6.14.2 - L'Uf relativo ad aree a standard od a zone territoriali omogenee F ha valore meramente indicativo per gli interventi realizzati dalle pubbliche amministrazioni competenti o dagli enti istituzionalmente competenti.*

*6.14.3 - Per gli ambiti, le aree e le zone soggetti a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio, la relativa fabbricabilità è espressa -in valore assoluto- con l'indicazione della superficie utile lorda massima realizzabile (Sul max), che s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto dello strumento urbanistico esecutivo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal PUG o dallo strumento esecutivo; la Sul così spettante ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle aree in cui è invece prevista l'edificazione. Laddove, invece, si proceda a mezzo di strumento urbanistico esecutivo e la Sul realizzabile non sia indicata dal PUG in valore assoluto, l'indice di fabbricabilità viene utilizzato come*

*segue: la capacità edificatoria massima è determinata applicando l'indice di fabbricabilità alle sole aree classificate dal PUG come fabbricabili; la Sul così ottenuta s'intende, però, riferita a ciascuna porzione della superficie oggetto dello strumento urbanistico esecutivo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal PUG o dallo SUE medesimo.*

*6.15 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*

*6.15.1 - L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .”*

Appare il caso di riportare, qui di seguito, quanto previsto al paragrafo denominato “Calcolo dell’offerta insediativa e computo spazi per servizi e attrezzature” della “Relazione illustrativa” del P.U.G. e precisamente uno stralcio sottoparagrafo 2 denominato “Aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo (PUE)”.

*“Si tratta delle aree di espansione dell’abitato o le principali aree di riqualificazione interne allo stesso abitato per le quali la disciplina urbanistica prevede la possibilità di intervenire mediante un piano esecutivo.*

*Sono escluse da questo conteggio le zone D2, D3, D4, in quanto per queste la norma di zona non prevede la destinazione residenziale.*

*Essendo aree di nuovo intervento, ai fini del conteggio del numero di alloggi prodotti, è stata conteggiata una SUL abitabile lievemente*

*maggiore, di 130 mq.*

*Le tabelle di seguito riportate illustrano nel dettaglio le superfici territoriali, gli indici, le Sul realizzabili distinte nelle diverse destinazioni previste e la quota di alloggi prodotti.*

**Piano Urbanistico Generale**

Rielaborazione in recepimento della DGR n. 2160/2011 e DGP n. 282/2011

**2.1.2 AREE PRODUTTIVE DA RIQUALIFICARE: ZONE D1**

| Zona   | St (mq)        | Ut (mq/mq) | SUL (mq)       | %    | Sf (mq)        | St residua (mq) |
|--------|----------------|------------|----------------|------|----------------|-----------------|
| D1.1   | 21.290         | 0,700      | 14.903         | 0,50 | 10.645         | 10.645          |
| D1.2 A | 11.645         | 0,715      | 8.326          | 0,50 | 5.823          | 5.823           |
| D1.2 B | 34.015         | 0,600      | 20.409         | 0,60 | 20.409         | 13.606          |
| D1.3   | 4.553          | 0,700      | 3.187          | 0,50 | 2.277          | 2.277           |
| D1.4   | 46.482         | 0,700      | 32.537         | 0,50 | 23.241         | 23.241          |
| D1.5   | 12.862         | 0,700      | 9.003          | 0,50 | 6.431          | 6.431           |
| D1.6 A | 22.168         | 0,715      | 15.850         | 0,50 | 11.084         | 11.084          |
| D1.6 B | 41.869         | 0,600      | 25.121         | 0,60 | 25.121         | 16.748          |
| D1.7   | 15.086         | 0,700      | 10.560         | 0,50 | 7.543          | 7.543           |
| D1.8   | 8.123          | 0,800      | 6.498          | 0,50 | 4.062          | 4.062           |
| D1.9   | 26.183         | 0,700      | 18.328         | 0,65 | 17.019         | 9.164           |
|        | <b>244.276</b> |            | <b>164.724</b> |      | <b>133.654</b> | <b>110.622</b>  |

| destinazioni d'uso possibili SUL (mq) |          |                  |          |               |            |          |               |
|---------------------------------------|----------|------------------|----------|---------------|------------|----------|---------------|
| Zona                                  | SUL (mq) | ripartizione SUL |          |               |            |          |               |
| <b>D1.1</b>                           | 94.367   | <b>40%</b>       | <b>R</b> | <b>37.747</b> | <b>40%</b> | <b>R</b> | <b>37.747</b> |
| <b>D1.2 A</b>                         |          | 20%              | Pc       | 18.873        | 20%        | Pc       | 18.873        |
| <b>D1.3</b>                           |          | 40%              | altro    | 37.747        | 5%         | S        | 1.887         |
| <b>D1.4</b>                           |          |                  |          |               | 20%        | Pr       | 7.549         |
| <b>D1.5</b>                           |          |                  |          |               | 35%        | Pd       | 13.211        |
| <b>D1.6 A</b><br><b>D1.7</b>          |          |                  |          |               | 40%        | Pc       | 15.099        |
| <b>D1.2 B</b><br><b>D1.6 B</b>        |          | 45.530           | 20%      | Pr            | 9.106      | 20%      | Pr            |
|                                       |          | 80%              | Pi       | 36.424        | 80%        | Pi       | 36.424        |
|                                       |          | <b>70%</b>       | <b>R</b> | <b>4.549</b>  | <b>70%</b> | <b>R</b> | <b>4.549</b>  |
| <b>D1.8</b>                           | 6.498    | 30%              | altro    | 1.950         | 5%         | S        | 97            |
|                                       |          |                  |          |               | 20%        | Pr       | 390           |
|                                       |          |                  |          |               | 35%        | Pd       | 682           |
|                                       |          |                  |          |               | 40%        | Pc       | 780           |
| <b>D1.9</b>                           | 18.328   | 100%             | Pi       | 18.328        | 100%       | Pi       | 18.328        |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>totale alloggi zone D1</b> | <b>326</b> |
|-------------------------------|------------|



Premesso che per intervenire sull'area in oggetto si dovrà redigere ed approvare un P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) si riportano le calcolazioni del caso in base all'applicazione degli indici e parametri relativi alla zona D 1.6.

Nel caso di cui al punto riguardante l'intervento rivolto sia all'area in dismissione che all'area di trasferimento dell'impianto si applicano i seguenti parametri urbanistici.

*“I. per l'area di dismissione:*

- $U_t = 0,715 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13\text{m}$ .
- $S_f = 50\% \text{ St}$ . *La Sul realizzabile va collocata all'interno della Sf liberamente a cura dell'operatore e deve essere prevista la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf. In mancanza di specifiche prescrizioni riportate nelle seguenti schede la quota di St non edificabile (25%) s'intende da sistemare a verde e/o a parcheggio pubblico o di uso pubblico.”*

Considerando l'estensione catastale della particella in esame pari a mq 22.177,00 derivano le seguenti calcolazioni:

$$\text{SUL [mq]} = \text{mq } 22.177,00 \times 0,715 \text{ mq/mq} = \mathbf{\text{mq } 15.856,56}$$

così ripartita secondo le “*destinazioni d'uso possibili*”:

- ✓ Residenziale [R] = 40% x SUL = mq 6.432,62
- ✓ Commerciale [Pc] = 20% x SUL = mq 3.171,31
- ✓ Servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico [S] = 40% x 5% x SUL = mq 317,13

- ✓ Turistico-ricettivo [Pr] = 40% x 20% x SUL = mq 1.268,52
- ✓ Direzionali [Pd] = 40% x 35% x SUL = mq 2.119,92
- ✓ Commerciale [Pc] = 40% x 40% x SUL = mq 2.357,05

Orbene, ipotizzando un valore di mercato delle future unità immobiliari a realizzarsi pari a:

- ✓ Residenziale [R] = €/mq 1.500,00
- ✓ Commerciale [Pc] = €/mq 2.000,00
- ✓ Servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico [S] = €/mq 1.500,00
- ✓ Turistico-ricettivo [Pr] = €/mq 1.500,00
- ✓ Direzionali [Pd] = €/mq 2.000,00

ed ipotizzando un'incidenza suolo pari al 15% dell'ipotetico valore di mercato delle opere a farsi ne consegue che il più probabile valore di mercato della particella n. 637 del foglio n. 77 possa ritenersi stimarsi in cifra tonda pari ad € **4.200.000,00** (euro quattromilioniduecentomila/00) corrispondenti, in c.t., a circa 190,00 €/mq.

**All'importo di € 4.200.000,00 dovranno essere detratti i costi per la demolizione dei manufatti esistenti sull'area, il trasporto e conferimento in discarica autorizzata nonché le spese quantificate, al luglio 2022, dall'ing. C.M. Di Iorio pari ad € 61.200,00, al netto dell'IVA, per la rimozione e trasporto e conferimento in discarica autorizzata delle lastre in cemento amianto a copertura dei capannoni. L'ing. C.M. Di Iorio ha indicato nel suo elaborato “Relazione di monitoraggio ambientale di fibre di asbesto aerodisperse” la data del 31**

luglio 2023 entro la quale effettuare un ulteriore monitoraggio ambientale.

Nel caso di cui al punto riguardante l'intervento rivolto alla sola dismissione dell'area senza il trasferimento dell'impianto si applicano i seguenti parametri urbanistici.

*“Qualora l'intervento riguardi la sola dismissione, senza trasferimento dell'attività è richiesta la formazione di un PUE analogamente a quanto richiesto per le aree D1.1, D1.3, D1.4, D1.5, D1.7. Nel PUE si applicano i seguenti parametri edificatori:*

- $U_t = 0,7 \text{ mq/mq}$ .
- $H = 13\text{m}$ .
- $S_f = 50\% St$ . La  $S_f$  va allocata liberamente all'interno della  $St$  e al suo interno viene disposta la  $Sul$  realizzabile.

*In tale caso l'approvazione del PUE fa decadere la destinazione urbanistica per l'area di nuova edificazione dell'impianto che riassume la destinazione agricola delle aree adiacenti.*

Considerando l'estensione catastale della particella in esame pari a mq 22.177,00 derivano le seguenti calcolazioni:

$$\text{SUL [mq]} = \text{mq } 22.177,00 \times 0,700 \text{ mq/mq} = \mathbf{\text{mq } 15.523,90}$$

così ripartita secondo le “*destinazioni d'uso possibili*”:

- ✓ Residenziale [R] = 40% x SUL = mq 6.209,56
- ✓ Commerciale [Pc] = 20% x SUL = mq 3.104,78
- ✓ Servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico [S] = 40% x 5% x SUL = mq 310,48

- ✓ Turistico-ricettivo [Pr] = 40% x 20% x SUL = mq 1.241,91
- ✓ Direzionali [Pd] = 40% x 35% x SUL = mq 2.173,35
- ✓ Commerciale [Pc] = 40% x 40% x SUL = mq 2.483,82

Orbene, ipotizzando un valore di mercato delle future unità immobiliari a realizzarsi pari a:

- ✓ Residenziale [R] = €/mq 1.500,00
- ✓ Commerciale [Pc] = €/mq 2.000,00
- ✓ Servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico [S] = €/mq 1.500,00
- ✓ Turistico-ricettivo [Pr] = €/mq 1.500,00
- ✓ Direzionali [Pd] = €/mq 2.000,00

ed ipotizzando un'incidenza suolo pari al 15% dell'ipotetico valore di mercato delle opere a farsi ne consegue che il più probabile valore di mercato della particella n. 637 del foglio n. 77 possa ritenersi stimarsi in cifra tonda pari ad € **4.100.000,00** (euro quattromilionicentomila/00) corrispondenti, in c.t., a circa 185,00 €/mq.

**All'importo di € 4.100.000,00 dovranno essere detratti i costi per la demolizione dei manufatti esistenti sull'area, il trasporto e conferimento in discarica autorizzata nonché le spese quantificate, al luglio 2022, dall'ing. C.M. Di Iorio pari ad € 61.200,00, al netto dell'IVA, per la rimozione e trasporto e conferimento in discarica autorizzata delle lastre in cemento amianto a copertura dei capannoni.**

L'ing. C.M. Di Iorio ha indicato nel suo elaborato "*Relazione di monitoraggio ambientale di fibre di asbesto aerodisperse*" la data del 31

luglio 2023 entro la quale effettuare un ulteriore monitoraggio ambientale.

\*\*\*\*\*

Ciò è quanto in mia fede ed in serena coscienza posso rassegnare in ottemperanza dell'onorevole incarico affidatomi.

Foggia, lì 23 luglio 2023

**Il C.T.**  
*ing. Nicola Carrabba*

**ELENCO ALLEGATI:**

- 00.01 Istanze di richieste documenti inviati al Comune di San Severo;
- 01.01 Estratto di mappa del foglio n. 77 del Comune di San Severo, prot. n. T326203/2018;
- 01.02 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 77, p.la n. 637, sub. 1 del Comune di San Severo prot. n. T325527;
- 01.03 Visura storica dell'immobile censito al foglio n. 77, p.la n. 637, sub. 2 del Comune di San Severo prot. n. T325820;
- 01.04 Planimetrie catastali degli immobili censiti al foglio n. 77, p.la n. 637, del Comune di San Severo;
- 01.05 Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio n. 77, p.la n. 637, sub. 2 del Comune di San Severo;
- 02.01.a Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Stabilimento";
- 02.01.b Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Stabilimento";
- 02.01.c Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Stabilimento";
- 02.02.a Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito 1";
- 02.02.b Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito 1";
- 02.03.a Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito - Imbottigliamento";
- 02.03.b Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito - Imbottigliamento";
- 02.03.c Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito - Imbottigliamento";
- 02.03.d Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito - Imbottigliamento";
- 02.03.e Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito - Imbottigliamento";
- 02.04.a Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Pensilina su fossa di pigiatura";
- 02.04.b Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Pensilina su fossa di pigiatura";
- 02.05.a Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Palazzina Uffici";
- 02.05.b Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Palazzina Uffici";
- 02.05.c Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Palazzina Uffici";
- 02.05.d Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Palazzina Uffici";
- 02.05.e Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Palazzina Uffici";
- 02.06 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Chiosco Pesa";
- 02.07 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Alloggio custode";
- 02.08 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Cabina Elettrica";
- 02.09 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Pensilina su fosse di pigiatura";
- 02.10 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Deposito 2";
- 02.11 Fascicolo fotografico del manufatto denominato "Piazzale esterno";
- 03.01 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 17 del 30.09.1982 rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.02 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 14 del 28.05.1983 rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.03 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 26 del 19.07.1983 rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.04 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 1 del 09.09.1983

- rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.05 Certificato di ultimazione lavori del 04.10.1983;
- 03.06 Autorizzazione di Uso del 12.10.1983, prot. sanitario n. 303;
- 03.07 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 25 del 13.10.1983  
rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.08 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla Concessione Edilizia n. 4 del 18.10.1984  
rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.09 Certificato di ultimazione lavori del 29.10.1984;
- 03.10 Autorizzazione di Abitabilità del 08.11.1984, prot. sanitario n. 249;
- 03.11 Documentazione di cui alla pratica edilizia riferibile alla S.C.I.A. n. 0000934 del 16.01.2013  
rilasciata dal Comune di San Severo;
- 03.12 Dichiarazione di ultimazione lavori e Collaudo finale cui alla S.C.I.A. n. 0000934 del 16.01.2013  
rilasciata dal tecnico ing. A. Innantuoni.

**N.B. SI INFORMA CHE A CAUSA DEL PESO INFORMATICO DEGLI ALLEGATI SOPRA  
ELENCATI NON È POSSIBILE TRASMETTERLI VIA TELEMATICA MA SARANNO  
DEPOSITATI SU SUPPORTO INFORMATICO IN CANCELLERIA.**

\*\*\*\*\*