

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo R.F. 49/2014

G.E. dott.ssa Rosa Pasculli



RELAZIONE GENERALE SUI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA

RISCONTRO AI QUESITI DEL LIQUIDATORE
GIUDIZIALE AVV. LUIGI TOSCHES



Sommario

1	PREMESSA	3
2	QUESITI	3
3	SUDDIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA	3
4	RISPOSTA AL QUESITO A).....	4
5	RISPOSTA AL QUESITO B).....	9
6	RISPOSTA AI QUESITI C) – D) – E) – F)	10
7	CONCLUSIONI.....	10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Emanuele Triggiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4118, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Bari al n. 1.699, in data 11.05.2015 riceveva l'incarico di consulente tecnico di ufficio dal Giudice Delegato dott. Giuseppe Rana allo scopo di *stimare il valore degli immobili di cui si compone l'insediamento produttivo di proprietà della*

n. 13 e, iscritta alla C.C.I.A.A. di Bari al numero .

Il suddetto incarico veniva quindi formalizzato in data 25/05/2015 dai commissari giudiziali avv. Clemi Tinto, con studio in via Piccinni n.12 – Bari e dott. Nicola Giannetti con studio in via De Rossi n. 27 – Bari.

In data 13/08/2015 lo scrivente procedeva al deposito della suddetta relazione di stima immobiliare.

In data 18/01/16 l'Ill.mo Giudice Delegato dott. Giuseppe Rana emetteva decreto di omologa del concordato preventivo proposto dalla soc. coop., nominando, tra l'altro, Liquidatore Giudiziale l'avv. Luigi Tosches.

Nel corso dell'espletamento delle attività ad egli delegate, finalizzate alla messa in vendita dei beni immobili già di proprietà della xxx previo provvedimento di autorizzazione emesso in data 18/03/2019 dall'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Rosa Pasculli, il Liquidatore Giudiziale del suddetto Concordato Preventivo (n. 49/14) incaricava il sottoscritto ing. Emanuele Triggiani (già perito officiato dal Tribunale in data 11.05.2015) ad assolvere ai quesiti come di seguito riportati :

2 QUESITI

- a) *Chiarire se, in vista della vendita degli immobili da lui stimati con la perizia in atti, è necessario costituire reciproche servitù di passaggio tra i due manufatti da individuare precisamente e da indicare nel relativo futuro bando di vendita e nel successivo decreto di trasferimento, oppure se è possibile ed opportuna una divisione da operare preventivamente con formale comunicazione al Catasto per il relativo preventivo frazionamento; indicare i costi presuntivi della soluzione prescelta;*
- b) *Stabilire se l'immobile adibito a cabina elettrica deve restare a servizio di entrambi gli altri immobili e, in tal caso, chiarire se è conseguentemente necessario o opportuno che esso vada venduto in uno all'immobile ex caseificio con servitù a favore dell'immobile ex mangimificio; in alternativa, se ritenuta non sussistente tale necessità/opportunità (essendo agevole per il futuro acquirente dell'immobile ex caseificio realizzare un'autonoma cabina elettrica), chiarire se l'attuale immobile adibito a cabina ENEL possa esser accorpato nella vendita dell'immobile ex mangimificio in unico lotto a farsi;*
- c) *Redigere separata perizia di stima che, a seconda delle risposte di cui ai punti precedenti, preveda o la cessione del solo immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg.34, p.lla 69-168, cat. D/1 (ex caseificio) oppure anche la contemporanea cessione, in unico lotto, dell'immobile cabina elettrica identificato in catasto Fabbricati al Fg. 34, p.lla 360;*
- d) *redigere (ora per allora) separata perizia di stima che, a seconda delle risposte di cui ai punti precedenti, preveda o la cessione del solo immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 34, p.lla 354 sub 1, cat. D/1 (ex mangimificio) oppure anche la contemporanea cessione, in unico lotto, dell'immobile cabina elettrica identificato in catasto Fabbricati al Fg.34, p.lla 360;*
- e) *in esse chiarire con precisione ed esattezza le servitù che è necessario o solo opportuno inserire nei redigenti atti di vendita;*
- f) *nella redazione delle due perizie, che dovranno esser corredate da visure ipocatastali aggiornate, attenersi alle linee guida operative in essere presso il Tribunale di Bari in vista dell'espletamento delle vendite senza incanto;*

3 SUDDIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA

A premessa di quanto di seguito esposto, va precisato che è espresso intendimento del Liquidatore Giudiziale, procedere alla vendita separata dei beni immobili già stimati nella perizia a firma dello scrivente depositata in data 13/08/2015 secondo la seguente divisione :

Lotto 1 :

Beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lle 69 e 168, e al Catasto Terreni del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lle 69 – 168 e 365 indicati nella citata perizia di stima del 2015 quali :

- A) Fabbricato adibito a caseificio, sviluppato su tre livelli con annessi locali adibiti a uffici, laboratorio analisi e celle frigorifere per lo stoccaggio dei prodotti, nonché di locale attiguo in muratura per l'alloggiamento dei gruppi trasformatori di energia elettrica MT/bt e di un gruppo elettrogeno a servizio dell'attività;
sono ad esso pertinenti, sebbene in corpi di fabbrica totalmente separati :
- A.1) Fabbricato seminterrato ospitante la Centrale Termica alimentata a gas metano;
A.2) Impianto di depurazione dei reflui del ciclo produttivo ubicato nell'area di pertinenza della particella
A.3) Fabbricato in struttura prefabbricata adibito al ricovero dei mezzi aziendali
Il tutto con le relative aree pertinenziali.

Lotto 2 :

Beni immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lla 354, e al Catasto Terreni del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lle 354 – 362 - 363 – 364 – 432 - 433 indicati nella citata perizia di stima del 2015 quali :

- B) Fabbricato adibito a mangimificio sviluppato su due livelli (di cui uno interrato) e con annesso sul fronte anteriore un fabbricato destinato alla vendita al pubblico dei prodotti caseari;

Beni da attribuire ad uno dei suddetti Lotti

Resta da determinare, in considerazione della risposta al quesito n.2 avanzato al sottoscritto da parte del Liquidatore Giudiziale, a quale dei due lotti sopra indicati accorpate la vendita dell'immobile adibito a Cabina elettrica ENEL identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lla 360, costituendo altresì eventuale servitù a favore degli immobili del restante Lotto.

Al fine di rispondere ai quesiti di cui al punto a), b) e conseguentemente al punto c), d), e) il sottoscritto si è avvalso :

- del riesame della documentazione già presente agli atti e integrata e aggiornata dalla presente perizia;
- della verifica a mezzo di ulteriore sopralluogo, dello stato di fatto attuale degli immobili a seguito di una maggiore anzianità di quattro anni circa;
- di una ricognizione degli attuali scenari immobiliari, finalizzata all'aggiornamento del valore commerciale dei beni a cedere in considerazione delle significative fluttuazioni dei prezzi del mercato immobiliare;
- della verifica dello stato di fatto delle aree esterne comuni ai fabbricati, onde poter ipotizzare e indicare le opere edili eventualmente necessarie per la totale divisione dei due lotti sopra detti o in alternativa, ove tale operazione risulti di particolare complessità ed economicamente non vantaggiosa, indicare le reciproche servitù di passaggio a costituirsi tra i due immobili.
- della verifica degli impianti a carattere condominiale, attualmente a disposizione dell'intero complesso, al fine di ipotizzarne una eventuale divisione quali : Riserva idrica potabile – Allaccio adduzione idrica – Impianto di depurazione – Allaccio Rete fognaria AQP – fornitura ENEL – Trasformazione MT-bt energia elettrica – Gruppo Elettrogeno – ecc.;

4 RISPOSTA AL QUESITO A)

Chiarire se, in vista della vendita degli immobili stimati con la perizia in atti, è necessario costituire reciproche servitù di passaggio tra i due manufatti da individuare precisamente e da indicare nel relativo futuro bando di vendita e nel successivo decreto di trasferimento, oppure se è possibile ed opportuna una divisione da operare preventivamente con formale comunicazione al Catasto per il relativo preventivo frazionamento; indicare i costi presuntivi della soluzione prescelta;

I due corpi di fabbrica principali (cosiddetti "Caseificio" di cui alla P.lla 69 e "Mangimificio" di cui alla P.lla 354) sono attualmente dotati di un unico cancello di accesso prospiciente la s.c. Pozzo Priore e posto sostanzialmente dinanzi al fabbricato destinato a Mangimificio.

Più precisamente, il varco di accesso al complesso edilizio in questione, insiste sulla P.lla 354 del Fg. 34 del Catasto Terreni del Comune di Putignano, terreno graffato al Fabbricato censito al Sub 1 della P.lla 354 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati del Comune di Putignano. Nell'ipotesi di vendita separata dei due corpi di fabbrica principali (come detto "mangimificio" e "caseificio"), stante la loro distribuzione planimetrica e soprattutto l'attuale configurazione delle sistemazioni esterne di pertinenza, al fine di garantire la piena accessibilità di ciascun bene si manifesta la necessità di procedere secondo una delle seguenti due soluzioni :

- a) Effettuare un intervento edilizio finalizzato alla separazione fisica tra le aree di pertinenza dei due edifici principali e conseguentemente alla realizzazione di un secondo ingresso dalla s.c. Pozzo Priore, garantendo così la piena indipendenza tra i due fabbricati
- b) Lasciare immutato l'attuale stato dei luoghi, costituendo reciproche servitù di passaggio sulle aree pertinenziali ai due immobili, secondo le modalità già indicate nel preliminare di compravendita condizionato dell'immobile da adibire a mangimificio sottoscritto in data 09/03/2015 dinanzi al notaio Francesco Valente in Martina Franca Rep. N. 3458 Raccolta 2361, registrato a Taranto in data 23/03/2015 al n. 3685.

Per la realizzazione della prima ipotesi e garantire quindi la totale indipendenza tra i due immobili e le relative aree pertinenziali, si ritiene poter procedere al ripristino dell'organizzazione delle aree esterne di pertinenza del caseificio, come da progetto originario di concessione edilizia n. 297/68 rilasciata in data 12/09/1971, che risulta antecedente alla data di acquisizione delle ulteriori aree su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato da adibire a mangimificio e la cabina elettrica per consegna ENEL (individuata alla P.lla 360 del Catasto Fabbricati). Come desumibile dall'elaborato n.2 del suddetto progetto allegato alla citata concessione edilizia e come per altro attestato da una foto panoramica presuntivamente eseguita in data 1985 e conservata presso gli uffici del caseificio, in origine tale fabbricato (censito alla P.lla 69 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati) godeva di accesso differente da quello odierno, in posizione adiacente all'area attualmente occupata dalla fontana monumentale realizzata nell'anno 1998. Inoltre su tutto il fronte Ovest dell'area acquisita nell'anno 1971 era presente un muro di recinzione che separava l'opificio dai terreni agricoli successivamente acquisiti dalla CAP e sui quali si è proceduto all'ampliamento del complesso edilizio con realizzazione del citato mangimificio.

Va per altro evidenziato che successivamente alla realizzazione del caseificio, il Comune di Putignano ha provveduto a modificare la configurazione della s.c. Pozzo Priore nell'area prospiciente il fabbricato di che trattasi, in virtù della necessità di realizzare un cavalcavia passante sull'attigua tratta ferroviaria delle Ferrovie Sud-Est.

Ciò ha comportato l'allargamento della strada, con invasione di una fascia di terreno di proprietà xxxx che consentiva originariamente una posizione più avanzata del cancello di accesso e l'innalzamento della quota stradale sempre in corrispondenza del preesistente accesso. Le mutazioni avvenute rendono necessario (nel caso di ripristino delle condizioni planimetriche originarie dinanzi descritte) prevedere una rampa di collegamento tra s.c. Pozzo Priore e cortili interni contermini al caseificio ben più ripidi di quella preesistente, al fine di raccordare su uno sviluppo orizzontale più ridotto un dislivello più importante. Trattandosi di un dislivello di circa m.2,30, nell'ipotesi di utilizzare una rampa con il 12% di pendenza si ha la necessità di uno sviluppo in piano di circa m. 20.

Una sistemazione più agevole sarebbe garantita dalla possibilità di realizzare il nuovo cancello di accesso in luogo dell'attuale fontana monumentale (collocata in parte sulla p.lla 433 del Fg.34, esterna alla recinzione dell'area di pertinenza del mangimificio e in parte nell'ambito della P.lla 354 del Fg.34 che identifica l'area del suddetto mangimificio. Questo ovviamente comporterebbe la demolizione della citata fontana con significativo aggravio di costi.

Per il ripristino dello stato ex-ante 1985 dell'accesso al caseificio con la modifica del suo spostamento verso Ovest rispetto a quanto in origine, occorre quindi procedere ai seguenti interventi :

- Demolizione della fontana monumentale con conseguente trasporto delle macerie a discarica autorizzata;
- Creazione, in luogo del piano di sedime della fontana, di riempimento con materiale di riporto di idonea qualità e formazione di massciata stradale per la predisposizione di rampa carrabile della pendenza massima pari al 12%, finalizzata a raccordare la quota della strada comunale Pozzo

- Priore al piano carrabile del cortile pertinenziale al caseificio;
- Fornitura e posa in opera di nuovo cancello carrabile di accesso alle aree del caseificio di larghezza presuntivamente pari a m.7,00;
 - Realizzazione di recinzione caratterizzata da cordolo in calcestruzzo armato fino alla quota di m.1,00 dal piano carrabile e sovrastante grigliato metallico in pannelli tipo Orsogrill o similari dell'altezza di m.2,50, da collocare lungo la linea di confine delle particelle 363 e 364 (da attribuire all'edificio destinato a mangimificio) con la P.Illa 430 di proprietà del Comune di Putignano e soggetta a servitù di passaggio a favore di CAP e la linea di confine tra la particella 354 (che identifica il mangimificio) e la P.Illa 69;
 - Redazione e deposito di nuovo tipo di frazionamento delle aree in questione, in modo da accorpate la porzione della p.Illa 354 interessata dal nuovo ingresso alla P.Illa 69;
 - Redazione di nuovo DOCFA per aggiornamento delle consistenze delle aree esterne della P.Illa 354 (già Ente Urbano) e costituzione di nuove u.i.u. (aree destinate a piazzali) relativamente alle aree da accorpate all'immobile da destinare a caseificio.

Per l'esecuzione del suddetto intervento occorrerà procedere preventivamente a deposito di SCIA Edilizia presso il SUAP del Comune di Putignano.

Il costo per l'esecuzione di tutte le opere menzionate è da valutarsi in **€200.000,00 a cui dovranno aggiungersi €25.000,00** di costi tecnici (espletamento pratiche presso il Comune di Putignano e il Catasto).

Va rimarcato che una tale ipotesi presenta le seguenti controindicazioni :

- E' totalmente esclusa la possibilità di accostamento di automezzi sul fronte Est del fabbricato adibito a mangimificio: tra il prospetto Est del fabbricato da destinare a mangimificio e il muro di confine da realizzare rimarrebbe una fascia di non più di m.2,40
- La corsia carrabile di accesso agli spazi aperti collocati sul fronte Sud del fabbricato destinato a caseificio si rivelerebbe comunque considerevolmente angusta, con evidente difficoltà di manovra per gli automezzi pesanti, senza considerare per altro che buona parte della citata corsia ricadrebbe su area comunale
- I costi di realizzazione dell'intervento sono molto significativi, con evidenti problematiche per il reperimento delle risorse finanziarie per il loro sostenimento, in uno scenario societario come quello attuale (esecuzione del concordato preventivo).

Va per altro considerato che in sede di istanza di titolo edilizio autorizzativo, l'intero complesso è stato concepito come un intervento edilizio unitario e pertanto al momento i fabbricati che lo compongono godono delle seguenti condominialità :

- Unicità di fornitura ENEL (consegna in Media Tensione presso la Cabina censita alla P.Illa 360)
- Conseguente unicità della rete di f.e.m. che parte dalla cabina di trasformazione MT-bt collocata al primo piano del corpo di fabbrica attiguo al caseificio
- Unicità di fornitura idrica e di scarico in fognatura pubblica dell'AQP;

Per il raggiungimento della totale indipendenza funzionale tra i due corpi di fabbrica occorre pertanto provvedere anche all'esecuzione di quanto segue in termini di utenze e allacci :

FORNITURA ENERGIA ELETTRICA :

Attualmente è presente per l'intero fabbricato una sola fornitura ENEL in media tensione; tale punto di consegna è ubicato nell'ambito della cabina elettrica identificata catastalmente alla P.Illa 360 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati del Comune di Putignano. La trasformazione in bassa tensione di tale energia elettrica in media tensione avviene presso la cabina di trasformazione ubicata in adiacenza all'immobile ad uso caseificio dove sono presenti due trasformatori della potenzialità di 400 kVA cadauno. Come ben noto, in caso di totale indipendenza della titolarità dei due opifici, sarà necessario prevedere anche due forniture ENEL separate. Le soluzioni percorribili in tal senso, dipendono ovviamente dall'entità della fornitura di cui ogni azienda avrà bisogno. Se si tratta di fornitura di entità minore o al massimo pari a 100 kVA si potrà richiedere all'ENEL un contratto di fornitura in bassa tensione. Se si tratta di una fornitura superiore ai 100 kVA essa dovrà essere necessariamente in Media Tensione. Conseguentemente ciò comporterebbe la necessità per l'utente di utilizzare la cabina MT/bt preesistente o di attrezzarsi di idonea nuova cabina di trasformazione MT/bt. Gli scenari sono pertanto molteplici secondo quanto di seguito descritto :

- **CASO 1 : Entrambi gli edifici necessitano di FORNITURA ELETTRICA SUPERIORE AI 100 kVA :**

Il punto di consegna in Media Tensione dell'ENEL rimane inalterato; la futura proprietà del fabbricato destinato a Mangimificio deve allestire un locale per alloggiamento di nuovo trasformatore della potenza da prevedere in funzione del fabbisogno elettrico dell'attività, da ubicare ad esempio in adiacenza alla Cabina Elettrica preesistente; da qui dovrà essere predisposto un cavidotto interrato per l'alloggiamento del cavo montante di collegamento della citata cabina MT-bt al quadro elettrico generale dell'impianto a servizio del mangimificio;

La futura proprietà del fabbricato da destinare a Caseificio deve ripristinare la cabina MT-bt preesistente, acquistando nuovi trasformatori in sostituzione di quelli preesistenti e ceduti alla xxxxx . nell'ambito dell'atto di cessione del ramo d'azienda stipulato dinanzi al notaio Francesco Valente di Martina Franca in data 28/06/2018.

- **CASO 2 : Entrambi gli edifici necessitano di FORNITURA ELETTRICA INFERIORE AI 100 kVA :**

A seguito di specifica richiesta di fornitura da inoltrare da parte di entrambe le società future proprietarie degli immobili, l'ENEL dovrà indicare i punti di consegna in bassa tensione per ciascuno dei due fabbricati (non obbligatoriamente a prevedersi presso la cabina censita alla P.lla 360); sia l'azienda futura proprietaria del mangimificio che l'azienda proprietaria del caseificio dovranno predisporre idonea via cavi per l'ingresso del cavo ENEL e per l'alloggiamento del rispettivo contatore, nonché per il collegamento del suddetto contatore al quadro elettrico generale dell'impianto a servizio del rispettivo fabbricato.

- **CASO 3 : Il fabbricato da destinare a Mangimificio necessiterà di una FORNITURA ELETTRICA SUPERIORE AI 100 kVA (FORNITURA IN MEDIA TENSIONE) e il fabbricato da destinare a Caseificio di una FORNITURA ELETTRICA INFERIORE AI 100 kVA (FORNITURA IN BASSA TENSIONE):**

Il punto di consegna in Media Tensione potrà rimanere ubicato presso la cabina ENEL censita alla P.lla 360; l'azienda futura proprietaria del mangimificio dovrà allestire un locale per cabina di trasformazione MT-bt (come descritto al caso n.1) e dovrà posare un cavidotto interrato di collegamento da tale cabina MT-bt fino al quadro generale elettrico a servizio del Mangimificio;

Per quanto attiene al fabbricato da destinare a Caseificio, a seguito di specifica richiesta di nuova fornitura in Bassa Tensione da parte dei futuri proprietari dell'immobile, l'ENEL dovrà indicare il nuovo punto di consegna in bassa tensione e la società proprietaria dovrà provvedere alla stesura di nuovo cavo elettrico (eventualmente utilizzando la via cavi preesistente attualmente utilizzata per il collegamento tra cabina consegna ENEL e cabina MT-bt) dal nuovo contatore ENEL al quadro elettrico generale del caseificio;

- **CASO 4 : Il fabbricato da destinare a Mangimificio necessiterà di una FORNITURA ELETTRICA INFERIORE AI 100 kVA (FORNITURA IN BASSA TENSIONE) e il fabbricato da destinare a caseificio di una FORNITURA ELETTRICA SUPERIORE AI 100 kVA (FORNITURA IN MEDIA TENSIONE).**

A seguito di specifica richiesta da inoltrare da parte della società futura proprietaria del Mangimificio, l'ENEL dovrà indicare il punto di consegna in bassa tensione; la società futura proprietaria del Mangimificio dovrà predisporre idoneo cavidotto interrato per l'alloggiamento del cavo elettrico di collegamento dal contatore ENEL al quadro elettrico generale a servizio del mangimificio; per la società proprietaria del Caseificio sarà confermata l'attuale fornitura in Media Tensione secondo le modalità preesistenti (punto di consegna presso la Cabina Elettrica censita alla P.lla 360); la proprietà del caseificio deve ripristinare la cabina MT-bt preesistente, acquistando nuovi trasformatori in sostituzione di quelli preesistenti e ceduti alla CAP Commerciale S.r.l. in sede di cessione del ramo d'azienda per caseificio.

- **ALLACCIO IDRICO E FOGNARIO**

L'intero complesso edilizio è attualmente dotato di un unico contratto di fornitura idrica e di allaccio alla rete fognaria AQP. Per altro, in considerazione del fatto che i reflui del caseificio provengono dal ciclo produttivo del caseificio, essi devono essere sottoposti a trattamento di depurazione presso l'impianto ubicato nell'ambito della P.lla 168 del Fg. 34 del Comune di Putignano prima dello

sversamento nella pubblica fognatura. Il contatore idrico dell'AQP è attualmente collocato sul retro della P.Illa 354.

In caso di definitiva divisione delle proprietà dei due immobili (mangimificio e caseificio) è necessario considerare la necessità di procedere alla stipula di un secondo contratto di fornitura e di allaccio alla fognatura presso l'AQP.

Tutte le circostanze sopra elencate portano a considerare di difficilissima praticabilità l'ipotesi di frazionamento completo e definitivo delle due proprietà (Mangimificio e Caseificio) come dinanzi descritte.

Si ritiene pertanto più opportuno procedere al mantenimento di un unico cancello di accesso al complesso edilizio attualmente collocato nella zona Nord della P.Illa 354 (che identifica il Mangimificio) lasciando inalterata la organizzazione delle aree esterne pertinenziali attualmente vigente. Superato il cancello di accesso si ricadrà in area di esclusiva pertinenza del mangimificio dalla quale poi dirigersi anche verso le aree del caseificio.

In virtù di quanto sopra detto, si ritiene pertanto poter confermare il principio di costituzione di servitù attive e passive già indicato nel preliminare di compravendita del fabbricato da destinare a mangimificio stipulato tra xxxx e xxxx con

atto dinanzi al notaio Francesco Valente di Martina Franca sottoscritto in data 09/03/2015.

L'ipotesi di costituzione di servitù è ben rappresentata nell'elaborato grafico allegato sub B) alla presente relazione peritale.

Per procedere all'attuazione del piano indicato in tale elaborato occorre :

- Redigere e depositare presso il Comune di Putignano e presso il Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate, nuovo Tipo di Frazionamento al fine di individuare nuove P.Ille indicate come 354/A – 354/B - 354/C - 354/D – 354/E - 432/A – 432/B - 432/C – 433/A - 433/B – 363/A – 363/B - 364/A – 364/B – 363/C.
- Redigere e depositare presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate DOCFA per la riduzione della consistenza della P.Illa 354 e contestuale costituzione delle nuove u.i.u. conformemente alla divisione delle aree sopra indicata;

In sede di atto di cessione dell'immobile destinato a Mangimificio si dovrà quindi :

- Cedere la P.Illa 354 ridotta come sopra descritto e identificata sull'elaborato grafico allegato sub B) come 354/A – 354/C – 354/D – 354/E, la P.Illa 432 ridotta e identificata nel citato elaborato come 432/A e 432/C, la P.Illa 443 ridotta e identificata come 433/B, e le P.Ille 362 – 363 - 364 ;
- Cedere la comproprietà al 50% dell'immobile destinato a Cabina elettrica censito alla P.Illa 360 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati e la comproprietà delle aree indicate nell'elaborato grafico allegato sub B come 354/B - 432/B e 433/A;
- Costituire servitù di passaggio passiva a favore degli immobili identificati alle P.Ille 69 – 168 (Caseificio), sulla fascia di terreno indicata in arancione costituente porzione della P.Illa 354 e identificata nell'elaborato grafico sub B) come 354/C e 354/D e porzione delle P.Ille 363 e 364 identificata nell'elaborato grafico citato come 363/A e 364/B
- Costituire servitù di passaggio passiva a carico delle P.Ille di cui al Lotto 2 (mangimificio), sulle aree indicate al comma precedente.

In sede di atto di cessione dell'immobile destinato a Caseificio si dovrà quindi :

- Cedere le P.Ille 69 – 168 – 365;
- Cedere la comproprietà al 50% dell'immobile destinato a Cabina elettrica censito alla P.Illa 360 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati e la comproprietà delle aree indicate nell'elaborato grafico allegato sub B come 354B, 432/B e 433/A;
- Costituire servitù di passaggio attiva a favore degli immobili censiti alle P.Ille 69 e 168, sulla fascia di terreno indicata in arancione nell'elaborato grafico allegato sub B) come 354/C – 354/D – 363/A – 364/B

Una tale ipotesi operativa consentirebbe di :

- evitare spese attualmente non finanziabili;
- garantire le condizioni di accessibilità ai due immobili attualmente vigenti, senza penalizzazioni conseguenti al descritto frazionamento;

- garantire una possibile futura divisione (ove i due futuri acquirenti lo ritenessero opportuno) in presenza di aree già opportunamente sistemate all'uso.

Per quanto sopra esposto, in risposta al quesito n.1 sopra enunciato, il sottoscritto ritiene che in vista della vendita separata per lotti degli immobili già stimati con la perizia in atti, sia necessario costituire reciproche servitù di passaggio tra i due manufatti da indicare nel bando di vendita e nei successivi decreti di trasferimento. La divisione dei beni così come organizzati nell'elaborato grafico allegato e nella relazione sopra riportata impone l'espletamento di una pratica preventiva presso il Comune di Putignano e successivamente presso il Catasto (sia Terreni che Fabbricati) per la presentazione di nuovo tipo di frazionamento e nuovo DOCFA. I costi tecnici per tali pratiche sono valutabili in €25.000,00 oltre contributo Inarcassa nella misura del 4% e Iva come per legge.

Al contempo, seppur la divisione preventiva e totale dei due beni, secondo le modalità dinanzi descritte, sia in extrema ratio possibile, il sottoscritto ritiene sconsigliabile procedere in tal senso, sia per l'onerosità dell'intervento (che ammonterebbe a circa €225.000,00) e sia per le condizioni disagiate per la movimentazione dei mezzi pesanti che si verrebbero a creare in entrambi i piazzali di manovra di pertinenza di ciascuno dei due immobili

5 RISPOSTA AL QUESITO B)

Stabilire se l'immobile adibito a cabina elettrica deve restare a servizio di entrambi gli altri immobili e, in tal caso, chiarire se è conseguentemente necessario o opportuno che esso vada venduto in uno all'immobile ex caseificio con servitù a favore dell'immobile ex mangimificio; in alternativa, se ritenuta non sussistente tale necessità/opportunità (essendo agevole per il futuro acquirente dell'immobile ex caseificio realizzare un autonoma cabina elettrica), chiarire se l'attuale immobile adibito a cabina ENEL possa esser accorpato nella vendita dell'immobile ex mangimificio in unico lotto a farsi;

Al fine di rispondere esaurientemente al presente quesito, occorrerebbe poter effettuare una corretta previsione delle potenze elettriche richieste dai due opifici (mangimificio e caseificio). In funzione delle rispettive potenze elettriche di cui ciascun opificio necessiterà, si potrà determinare se la relativa fornitura da parte dell'ENEL possa essere effettuata dalla rete di Media Tensione o dalla rete di Bassa Tensione. Come già espresso in risposta al quesito A, l'utilità del manufatto di cui alla P.lla 360 (cosiddetta cabina ENEL) si manifesterà in caso di consegne in media tensione e non in caso di bassa tensione.

In assenza di dati certi in materia, si ritiene pertanto opportuno ipotizzare per entrambi gli opifici la necessità di una fornitura elettrica in media tensione. Conseguentemente sarà necessario disporre di due locali per alloggiamento gruppi di trasformazione, mentre la cabina in questione dovrà considerarsi in comproprietà tra le due aziende. Il manufatto edilizio in questione ha per altro un valore commerciale estremamente esiguo.

Si ritiene opportuno che nel lotto di vendita del mangimificio sia accorpato la quota comproprietaria del 50% della P.lla 360 del Fg. 34 del Catasto Fabbricati generalmente definita come cabina elettrica ENEL. Una quota parte di suddetto locale (vano prospiciente la strada) è attualmente occupata dalle apparecchiature ENEL.

Per quanto sopra esposto, in risposta al quesito B sopra enunciato, il sottoscritto ritiene che in vista della vendita separata per lotti degli immobili già stimati con la perizia in atti, sia opportuno attribuire ad entrambi i lotti in misura pari al 50% del suo valore, l'immobile destinato a cabina elettrica e censito catastalmente al Fg. 34 P.lla 360 del Catasto Fabbricati del Comune di Putignano.

6 RISPOSTA AI QUESITI C) – D) – E) – F)

- c) *Redigere separata perizia di stima che, a seconda delle risposte di cui ai punti precedenti, preveda o la cessione del solo immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg.34, p.lla 69-168, cat. D/1 (ex caseificio) oppure anche la contemporanea cessione, in unico lotto, dell'immobile cabina elettrica identificato in catasto Fabbricati al Fg. 34, p.lla 360;*
- d) *redigere (ora per allora) separata perizia di stima che, a seconda delle risposte di cui ai punti precedenti, preveda o la cessione del solo immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 34, p.lla 354 sub 1, cat. D/1 (ex mangimificio) oppure anche la contemporanea cessione, in unico lotto, dell'immobile cabina elettrica identificato in catasto Fabbricati al Fg.34, p.lla 360;*
- e) *in esse chiarire con precisione ed esattezza le servitù che è necessario o solo opportuno inserire nei redigenti atti di vendita;*
- f) *nella redazione delle due perizie, che dovranno esser corredate da visure ipocatastali aggiornate, attenersi alle linee guida operative in essere presso il Tribunale di Bari in vista dell'espletamento delle vendite senza incanto;*

Ad assolvimento dei quesiti summenzionati si rimanda alle perizie di stima separate aventi a titolo :

- Perizia di stima dei beni di proprietà della xxxx xx individuati al Lotto A
- Perizia di stima dei beni di proprietà della xxxx individuati al Lotto B.

7 CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni :

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Visure e istanza di accesso agli atti presso l'Ag. delle Entrate – Uff. del Catasto;
- ✓ Esame della documentazione allegata ai titoli abilitativi;
- ✓ Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia e urbanistica del Comune di Putignano al fine di reperire e esaminare la documentazione mancante;

ritiene e auspica di aver assolto ai quesiti A) e B) posti dal Liquidatore Giudiziale avv. Luigi Tosches.

Per quanto attiene agli altri quesiti sottoposti si rimanda alle ulteriori perizie citate al cap. 6 e depositate in pari data al deposito della presente.

Il sottoscritto rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Bari, lì 31 luglio 2019

il C.T.U.

Ing. Emanuele Triggiani



ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

Allegati

- A) Planimetria generale del complesso edilizio
- B) Ipotesi di divisione dei beni in n.2 Lotti con indicazione delle servitù da costituire
- C) Vista dall'alto dei fabbricati
- D) Estratto di Foglio di mappa catastale

