

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**Sezione Fallimentare**

**Concordato Preventivo R.F. 49/2014**

**G.E. dott.ssa Rosa Pasculli**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**C.T.U. BENI LOTTO 1**

Costituito dagli immobili ad uso CASEIFICIO e/o ad essi pertinenti, compreso quota comproprietaria di Cabina Elettrica e di area di ingresso al complesso edilizio

## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ELENCO DESCRITTIVO DEI BENI .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>TITOLARITA' DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CONFINI .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>CONSISTENZE .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>DATI CATASTALI .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>VERIFICHE DI CORRISPONDENZA CATASTALE .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>STATO CONSERVATIVO.....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>STATO DI OCCUPAZIONE.....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>PROVENIENZE VENTENNALI.....</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>NORMATIVA URBANISTICA .....</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>VERIFICHE DI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA .....</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>VINCOLI ONERI CONDOMINIALI E SERVITU' .....</b>	<b>21</b>
15.1	Servitù attive e passive costituite e trascritte : .....	21
15.2	Servitù attive a costituirsi : .....	21
15.3	Oneri condominiali.....	22
<b>16</b>	<b>GIUDIZIO DI STIMA.....</b>	<b>23</b>
16.1	Metodologia estimativa adottata .....	23
16.2	Stima dei beni.....	24
16.3	Determinazione del Costo dell' Area .....	25
16.4	Determinazione del Coefficiente di deprezzamento.....	25
16.5	Determinazione dei Costi per la Regolarizzazione degli Immobili.....	26
16.6	Valore di Mercato dei BENI .....	27
<b>17</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>28</b>

## **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 P.Iva iscritta alla C.C.I.AA. di Bari al numero***

Il suddetto incarico veniva quindi formalizzato in data 25/05/2015 dai commissari giudiziari 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 xxxx, 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 xxxx, 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 ad una serie di quesiti riportati nella Relazione generale sui beni immobili di proprietà della xxx, depositata in pari data al deposito della presente e avente a specifico oggetto il riscontro ai quesiti del liquidatore giudiziale avv. Tosches.

Tra questi, risulta ivi presente la domanda di **Nuova redazione di perizia di stima dell'immobile ad uso caseificio identificato in Catasto al Fg. 34, P.Ila 69-168-365**, sia allo scopo di circoscrivere la relazione a tali beni sia allo scopo di aggiornare il valore stimato dei suddetti beni in considerazione del significativo lasso di tempo ormai trascorso dalla precedente valutazione.

## **2       ELENCO DESCRITTIVO DEI BENI**

I beni immobiliari di cui alla presente relazione sono :

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 identificate al Fg. 34 P.Ile 69, 168 e 365 del Catasto Terreni del Comune di Putignano.

C) Immobile in muratura destinato a cabina consegna ENEL composto da tre vani

Tale unità immobiliare resterà di uso comune a servizio sia del caseificio (di cui al punto A) che del Mangimificio descritto all'Allegato "2" della Relazione di stima. Nel presente Lotto è compresa pertanto la proprietà al 50% del suddetto bene.

D) Area asfaltata dotata di cancello carrabile di accesso al complesso produttivo, costituente porzione delle particelle identificate catastalmente al Fg 34 P.Ile 354, 432 e 433, rispettivamente indicate come 354-B, 432-B e 433-A nell'elaborato grafico allegato sub B) alla presente relazione di stima.

Tale area resterà di uso comune a servizio sia del caseificio (di cui al punto A) che del Mangimificio indicato sotto la lettera B della perizia di stima del Lotto 2. Nel presente lotto è compresa pertanto la proprietà al 50% del suddetto bene.

### 3 TITOLARITA' DEI BENI

Gli immobili compresi nel presente LOTTO 1, appartengono a :

- xxxx” (proprietà 1000/1000)

Codice Fiscale, N. iscriz. al Registro delle Imprese e P.Iva - Numero REA BA-138693

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti :

- Per quanto agli immobili dinanzi indicati quali A) – A.1) – A.2) e A.3) e di seguito denominati come BENE 1, per la quota di 1/1 di proprietà
- Per quanto all’immobile dinanzi indicato quale C) e alle aree dinanzi indicate quale D), e di seguito denominati come BENE 2 per la quota di ½ di proprietà

Inoltre risulta intestata alla xxxx la p.lla 365 del Fg. 34, la quale è posta al di fuori della recinzione del complesso produttivo e rimane attualmente di uso pubblico poiché in parte contermina alla strada e in parte occupata dal piano stradale comunale.

### 4 CONFINI

L’area su cui insiste il caseificio confina a Nord con strada Comunale Pozzo Priore e con altra proprietà della xxx., a Est con tratta ferroviaria Bari-Locorotondo delle Ferrovie del Sud-Est, a Sud con altra proprietà e a Ovest con fascia di terreno di proprietà del Comune di Putignano (area occupata da collettore fognario comunale).

Inoltre l’area è tagliata da fascia di terreno di proprietà dell’AQP (area occupata da collettore di proprietà di quest’ultimo).

Le aree su cui insiste la cabina elettrica ENEL e la contermina area di accesso al comprensorio produttivo, confinano a Nord con strada comunale Pozzo Priore e su tutti gli altri orientamenti con altra proprietà dell’xxxx

### 5 CONSISTENZE

Si riportano pertanto di seguito le consistenze dei beni inclusi nel LOTTO 1 :

#### Consistenze delle superfici coperte del BENE 1 di cui al LOTTO 1:

	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Coeff.	Sup.Conv. (mq)	Altezza mt	Piano
<b>A)</b>	<b>CASEIFICIO</b>					
	<i>Blocco Produzione</i>					
	Piano Seminterrato	1.351	1,00	1.351	3,00/3,95	Semint.
	Zona Lavorazione	1.543	1,00	1.543	3,90/8,60	Rialzato
	Corridoio tecnico	180	0,25	45	3,70	Primo
	Deposito/Magazzino	226	0,50	113	3,70	Primo
	Cabina Elettrica + G.E.	20	0,25	5	3,00	Semint.+Rialz.
	Portico tra Caseificio e Lab. Analisi	181	0,25	45,25	5,20	Semint.
	Banchina lat. carico/scarico	192	0,20	38,40		Semint.
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>3.140,65</b>		
	<i>Blocco Uffici</i>					
	Deposito-Archivio	133	0,50	66,50	1,95/2,60	Semint.
	Laboratori e servizi	133	0,75	99,75	3,00	Rialzato
	Uffici	318	1,00	318	3,00	Primo
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>484,25</b>		
<b>A1)</b>	<b>CENTRALE TERMICA</b>	130,56	1,00	130,56	4,50	Semint.
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>130,56</b>		
<b>A2)</b>	<b>DEPURATORE</b>	200	1,00	200	All’aperto	P. stradale
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>200</b>		
<b>A3)</b>	<b>DEPOSITO MACC. AZIEND.</b>	685	1,00	685	3,80/6,00	Terra
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>685</b>		

Consistenze delle aree su cui insistono gli immobili suindicati compreso la superficie coperta dagli stessi

	Elenco delle aree	Sup.Lorda (mq)
	Area di cui al Fg.34 P.Ila 365	366
	Area di cui al Fg. 34 P.Ila 69	4.920
	Area di cui al Fg. 34 P.Ila 168	4.570
	<b>Superficie complessiva</b>	<b>9.856</b>



### Consistenze delle superfici coperte e scoperte del BENE 2 di cui al LOTTO 1:

	Destinazione	Sup.Lorda (mq)	Coeff.	Sup.Conv. (mq)	Altezza mt	Piano
C)	CABINA ELETTRICA ENEL	30	1,0	30	2,70	Terra
	<i>Sup. convenzionale complessiva</i>			<b>30</b>		
D)	<b>AREE PIAZZALE DI INGRESSO</b>					
	Porzione della P.Ila 433 denominata 433-A	12	1,00	12	//	Terra
	Porzione della P.Ila 432 denominata 432-B	99	1,00	99	//	Terra
	Porzione della P.Ila 354 denominata 354-B	246	1,00	246	//	Terra
	<i>Sup. complessiva del piazzale di ingresso</i>			<b>357</b>		

## 6 DATI CATASTALI

Dalle verifiche catastali effettuate, gli immobili oggetto della presente relazione di stima risultano così censiti al Catasto Fabbricati dell' Agenzia delle Entrate :

Catasto Fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.Ila	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
34	69 168			D/1				€23.532,66	T-1-S1
34	360			D/7				€123,95	T

Risultano inoltre censiti al Catasto Terreni dell' Agenzia delle Entrate i seguenti immobili :

Catasto Terreni						
Dati identificativi			Dati di classamento			
Foglio	Part.Ila	Sub.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
34	69		ENTE URBANO	4.920		
34	168		ENTE URBANO	4.570		
34	365		SEMINATIVO 3	366	€1,42	€0,76
34	360		ENTE URBANO	30		
34	354		ENTE URBANO	4.210		
34	432		SEMIN ARBOR 3	198	€0,66	€0,56
34	433		SEMIN ARBOR 3	100	€0,34	€0,28

## 7 VERIFICHE DI CORRISPONDENZA CATASTALE

L' esame delle planimetrie catastali, confrontate con lo stato dei luoghi e con le planimetrie allegate ai vari provvedimenti autorizzativi edilizi di cui si dirà in seguito, rilasciati dal Comune di Putignano ha portato alle seguenti considerazioni :

### **Fig. 34 P.Ila 69 – CASEIFICIO**

Le planimetrie catastali depositate all' Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) risalgono all' anno 1995.

Successivamente, sull' immobile in questione sono stati eseguiti numerosi interventi, tutti in virtù di specifici titoli edilizi. Ciò premesso, a richiesta dello scrivente, l' Ufficio del Catasto ha dichiarato di non avere agli atti planimetrie più recenti e aggiornate.

Per quanto esaminato dal sottoscritto, allo stato attuale le planimetrie agli atti sono parzialmente

difforni dallo stato dei luoghi (e da quanto autorizzato dal Comune di Putignano).

In particolare si riscontra :

- l'assenza dell'ampliamento del corpo di fabbrica destinato a caseificio eseguito nell'anno 1998-99 in virtù della Concessione Edilizia n. 2/98-662 del 13.03.1998.
- l'assenza del manufatto edilizio in aderenza al corpo di fabbrica principale, che ospita la cabina elettrica di trasformazione MT/bt
- l'assenza del manufatto staccato destinato a centrale termica, eseguito nell'anno 1995 come rilevabile dal verbale di collaudo statico a firma ing. Raffaele Cagnetta redatto in data 26/11/1996.
- Alcune difformità della distribuzione interna dei vani così come effettivamente rilevati in loco.

**Fig. 34 P.IIa 168 – DEPOSITO MACCHINE AZIENDALI**

Le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) risalgono all'anno 1995.

Per quanto esaminato dal sottoscritto, allo stato attuale le planimetrie agli atti sono difforni dallo stato dei luoghi (e da quanto autorizzato dal Comune di Putignano).

In particolare si riscontra :

- Diversa distribuzione interna, con presenza di tramezzi a tutt'altezza;
- L'assenza in planimetria di un prefabbricato esterno, posto in adiacenza sul lato Nord al fabbricato principale.

Al fine di sanare le difformità catastali suindicate si dovrà pertanto procedere alla presentazione di nuovo tipo mappale presso il Catasto Terreni e di DOCFA per nuova planimetria catastale presso il Catasto Fabbricati per rettifica dell'effettivo stato dei luoghi, previo deposito di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. presso il Comune di Putignano per le motivazioni di seguito espresse al cap. 13 della presente relazione. Il sottoscritto C.T.U. propone che le operazioni qui indicate siano poste a carico del futuro acquirente dei beni. Per la determinazione dei costi di regolarizzazione catastale si rimanda al par. 16.5 della presente relazione di stima. Poiché si è proposto di affidare tali attività al nuovo acquirente, nella determinazione del valore degli immobili si è avuto cura di detrarre dalla stima degli stessi l'importo per le attività di regolarizzazione.

**Fig. 34 P.IIa 360 – CABINA ELETTRICA**

La relativa planimetria catastale risulta depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) in data 09/07/99 e quindi in concomitanza della fine dei lavori di cui alla Conc. Edil. 46/96 e successive Concessioni in variante n.4/97 – 5/97-662 - 2/98-662 con la quale veniva autorizzata la sue edificazione.

La planimetria catastale è conforme.

## **8 STATO CONSERVATIVO**

### **A) Fabbricato adibito a caseificio, sviluppato su tre livelli con annessi locali adibiti a uffici :**

**Blocco Produzione** : interni del caseificio in discrete condizioni manutentive. Le finiture sono di tipo economico in considerazione della destinazione d'uso produttivo del fabbricato. Esteriormente i prospetti del fabbricato (con l'eccezione di quello sulla s.c. Pozzo Priore) si presentano in mediocre stato manutentivo, dovuto all'anzianità del fabbricato e ai successivi interventi ai quali non è succeduto un definitivo intervento di manutenzione straordinaria globale delle facciate, volto a risanare e omogenizzare le finiture delle stesse.

**Blocco Uffici** : stato manutentivo buono, grazie anche agli interventi di conservazione svolti nel tempo

Va in ultimo rilevato che dalla data della redazione della precedente relazione di stima (agosto 2015) alla data attuale, l'intero immobile (con eccezione degli ambienti ad uso ufficio) appare aver subito un evidente peggioramento in termini di stato manutentivo.

#### **A.1) Fabbricato interrato ospitante la Centrale Termica alimentata a gas metano :**

La stessa si presenta in buono stato manutentivo. Ad oggi risulta scaduto il Certificato di Prevenzione Incendi (scadenza 13/08/2017).

#### **A.2) Impianto di depurazione dei reflui del ciclo produttivo ubicato nell'area di pertinenza della**



**particella**

L'impianto, ancora funzionante alla data della redazione della prima C.T.U. (agosto 2015), si presenta in stato di abbandono. La mancata attività produttiva del caseificio ha fatto sì che non si provvedesse ad una corretta manutenzione dello stesso, con conseguente deperimento del bene il cui valore dovrà essere portato a zero rispetto al valore indicato nella perizia originaria.

**A.3) Fabbricato in struttura prefabbricata adibito al ricovero dei mezzi aziendali**

Il livello manutentivo del deposito è buono. Il livello delle finiture è estremamente semplice trattandosi di fabbricato ad uso deposito.

**C) Immobile in muratura destinato a cabina consegna ENEL**

Discreto stato conservativo e manutentivo.

**9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

**- Descrizione generale**

Il complesso edilizio oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Putignano, a Ovest del centro abitato in posizione periferica. Esso è raggiungibile, percorrendo alcune strade comunali, dalla S.P. Gioia del Colle – Putignano e dalla S.S. 172 Turi – Putignano.

L'accesso al caseificio avviene dalla strada comunale Pozzo Priore, attraverso un cancello in comune per tutti i fabbricati del complesso, che insiste sull'area attualmente pertinente al fabbricato destinato a mangimificio; come indicato nell'elaborato grafico allegato sub B) alla presente relazione l'area di ingresso sarà ceduta in misura pari al 50% del diritto di proprietà al nuovo acquirente del presente Lotto di beni, in modo da costituire pertinenza comune a caseificio e mangimificio.

L'area dell'insediamento produttivo è attraversata e tagliata da una condotta interrata di primaria importanza, di proprietà dell'AQP. La fascia di terreno su cui corre la suddetta condotta è censita in Catasto Terreni al Fg. 34 P.Illa 169, intestata all'E.A.A.P. attualmente AQP. L'esistenza di tale fascia di suolo fa sì che la particella 168 del Fg. 34, di proprietà della xxxx sulla quale insistono il locale deposito macchine aziendali e l'impianto di depurazione a servizio del complesso produttivo, rimanga staccata dal resto delle aree del complesso. Su tale fascia è tuttavia garantito il libero passaggio onde garantire il raggiungimento degli immobili suddetti.

Come detto, l'ingresso carrabile all'insediamento produttivo avviene dalla S.C. Pozzo Priore n.15; esso è unico per tutti gli immobili di cui si compone il complesso. Al civico 13 della S.C. Pozzo Priore si accede agli uffici amministrativi della C.A.P.

Più in dettaglio, gli immobili che fanno parte del Lotto 1, oggetto della presente relazione e che insistono sulle aree identificate catastalmente al Fg. 34 P.Illa 69 e 168 sono così costituiti.

**IL CASEIFICIO** si sviluppa su tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo) e la sua costruzione risale all'anno 1971. Successivamente, l'edificio originario ha subito alcuni ampliamenti di seguito descritti.

Esso ha pianta sostanzialmente rettangolare (di dimensioni pari a m. 61,50x21,50) con una struttura di tipo intelaiata costituita da fondazioni, pilastri e travi in conglomerato cementizio armato gettato in opera, solai piani in latero-cemento e copertura con volte coniche in latero-cemento.

Inoltre, in aderenza al caseificio più propriamente detto, è presente fin dall'origine, sul lato Nord, un corpo a pianta rettangolare (con dimensioni pari a m. 26,50x10,10), anch'esso sviluppato su tre livelli destinati a archivi, laboratori analisi e uffici.

Il fronte principale di tale palazzina uffici prospetta direttamente sulla s.c. Pozzo Priore.; gli ambienti di tale corpo di fabbrica sono in aderenza e direttamente collegati con l'area produttiva del caseificio solo a livello di primo piano (sul fronte opposto a quello affacciato sulla strada) mentre al piano seminterrato e al piano terra i due plessi sono tra loro staccati, in virtù della presenza di un portico destinato alle operazioni di scarico/carico latte. Come detto, tale portico è coperto dal primo piano della palazzina uffici che si protende fino a congiungersi con il capannone industriale.

Inoltre, muovendosi esternamente sul lato Ovest del Caseificio, da Nord verso Sud si incontrano delle strutture con copertura in lamiera metallica destinate alla protezione di alcuni impianti (tra i quali la produzione di acqua gelida), necessari per i processi produttivi caseari, e di seguito un corpo di fabbrica (di dimensioni in pianta pari a m.4,10x6,50) successivamente aggiunto nell'anno 1999 destinato all'alloggiamento di un gruppo elettrogeno (al piano seminterrato) e dei gruppi trasformatori

della cabina di trasformazione MT/bt al piano rialzato.

Ancora oltre, muovendosi verso Sud, l'angolo Sud- Ovest del capannone originario è cinto da un corpo di fabbrica in aderenza (ampliamento del fabbricato originario) con pianta a "L" di successiva realizzazione (anno 1.999) di dimensioni in pianta pari a m. 35,90x4,10 sul prospetto Ovest e m.16,50x3,10 sul prospetto Sud, composto da una banchina coperta per carico/scarico merci al piano seminterrato e da sovrastanti volumi chiusi che internamente costituiscono un continuo con il resto degli ambienti interni del capannone.

Sul lato Est il fabbricato prospetta sull'area sede della linea delle ferrovie Sud-Est. A riguardo va rimarcato che l'impronta del fabbricato invade quasi per intero la fascia di rispetto ferroviaria prevista per legge; tale circostanza è stata resa possibile grazie a preventivo rilascio di nulla-osta in deroga alle leggi vigenti da parte delle Ferrovie Sud-Est. Tale autorizzazione ha consentito poi al Comune di Putignano di procedere al rilascio della Licenza Edilizia originaria.

Per la descrizione degli interni, procedendo da Nord (strada Pozzo Priore) verso Sud si incontra :

Il blocco uffici così costituito :

- Piano seminterrato destinato a archivio
- Piano Rialzato occupato da Laboratorio Analisi, laboratorio microbiologico e servizi igienici
- Piano Primo occupato interamente da uffici, composto di reception, sala riunioni, ufficio di presidenza, uffici e servizi igienici, ( $h_{netta}$  pari a m.3,00)

Il blocco caseificio, anch'esso come detto su tre livelli, è così costituito :

- Piano seminterrato costituito (andando da Nord verso Sud) da una zona di ricezione latte con attigua banchina esterna sotto porticato (già descritta) e uffici di ricezione, una zona per lo stoccaggio del latte pervenuto, ove sono collocati i relativi serbatoi in acciaio inox ceduti alla società CAP Commerciale S.r.l., zone di stoccaggio del materiale prodotto, camere di stagionatura, depositi, vani in muratura destinati a celle frigorifere, spogliatoi e una zona retrostante destinata alla consegna del prodotto finito il tutto con  $H_{netta}$  pari a m. 3,80
- Piano rialzato destinato principalmente alla lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ( $H_{netta}$  pari a m. 8,60 con la sola eccezione di quelle zone sovrastate dal corridoio centrale di camminamento e depositi ubicati al piano superiore dove l' $H_{netta}$  è pari a m.3,90)
- Piano primo costituito da un corridoio centrale di servizio che affaccia sul piano sottostante e che si sviluppa per l'intero asse maggiore del capannone, e da un locale destinato a deposito occupante la fascia a Sud del caseificio con  $H_{netta}$  pari a m. 3,70.

A Sud del caseificio è stato realizzato nell'anno 1988 un fabbricato seminterrato con pareti in c.a. gettato in opera e solaio in lastre predalles, adibito a **CENTRALE TERMICA** alimentata a gas metano di rete.

Tale centrale era provvista di Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Prov. VV.F. di Bari scaduto in data 13.09.2017 e non più rinnovato.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata ancora la presenza di due generatori di vapore di potenzialità pari a 1.750.000 kcal cadauno, destinata all'esclusiva produzione di acqua calda e vapore per il ciclo produttivo del caseificio e che sono stati oggetto di cessione a favore della CAP Commerciale S.r.l. in sede di cessione di ramo d'azienda. Il fabbricato occupa un piano di sedime pari a mq. 130 circa ( $H_{netta} = 4,50$  m).

Sempre a servizio del caseificio, sul suolo retrostante ad esso (sulla particella n. 69 di cui al Catasto Terreni) è presente un **IMPIANTO DI DEPURAZIONE** dei reflui provenienti dalle attività di lavorazione del caseificio, costituito da vasche stagne in c.a. poste fuori terra. L'impianto è essenzialmente composto da vasca di accumulo e areazione dei liquami, raccolta e sollevamento acque di ritorno, vasche di ossidazione decantazione e stabilizzazione dei fanghi e vasche di essiccamento dei fanghi. L'area dell'impianto è interamente recintata e il relativo accesso avviene mediante cancello in ferro.

In ultimo, completa il complesso del caseificio, un ulteriore fabbricato realizzato nell'anno 1988 destinato a **DEPOSITO MACCHINE AZIENDALI**, costituito da tre corpi di fabbrica dei quali quello più grande è costituito da struttura prefabbricata in cls con copertura a falde, il locale centrale ha struttura in acciaio, copertura metallica e tompagnature in blocchetti in cls, mentre quello più a Nord-



Ovest è costituito da struttura in acciaio e rompagnature in pannelli prefabbricati in cls. Affiancato ad esso si riscontra la presenza di un locale in struttura metallica prefabbricata del quale come detto non si ha alcun riscontro in sede di planimetria catastale.

Il fabbricato ha una superficie lorda pari a **mq. 685** con  $H_{netta}$  sotto trave pari a m. 6,00 per la zona in struttura prefabbricata in cls e pari a m. 3,80 per la zona in struttura metallica.

Il livello delle finiture è estremamente semplice trattandosi di fabbricato ad uso deposito.

Rispetto alla ricognizione svolta nell'anno 2015, il blocco caseificio è stato o sarà svuotato di tutte le attrezzature e impianti produttivi precedentemente presenti, poiché ceduti alla CAP Commerciale S.r.l. in forza di atto di cessione di ramo d'azienda sottoscritto in data 28/06/2018 dinanzi a notaio Francesco Valente di Martina Franca e registrato a Taranto al n. 10859 in data 10/07/2018.

Va inoltre rimarcato che, rispetto ai beni stimati nella perizia dell'anno 2015 redatta dal sottoscritto C.T.U., non risultano più compresi nei beni a cedere poiché successivamente ceduti, i seguenti impianti ritenuti dallo scrivente parte integrante degli immobili e che invece si è inteso cedere quali attrezzature del caseificio in occasione della cessione del ramo d'azienda :

- **Impianto per produzione di vapore consistente nella centrale termica alloggiata nel fabbricato seminterrato identificato sotto la lettera A.1 al capitolo 1 della presente relazione costituito da :**
  - N.1 Generatore di calore ICI Caldaie Mod. 1750 con bruciatore RHOSS tipo RGU 1800/2 della potenzialità di 1.750.000 kcal
  - N.1 Generatore di calore ICI Caldaie Mod. CV 1750 con bruciatore RIELLO Tipo 540 M della potenzialità di 1.750.000 kcal
  - Addolcitore a due serbatoi per resine
  - Serbatoio per alimentazione caldaie e accumulo acqua / condense OERA
- **Impianto per produzione di acqua gelida posto sul piazzale in adiacenza al fabbricato, sul lato Nord-Ovest e protetto in parte da copertura in lamiera metallica costituito da :**
  - N.8 compressori della potenza di 20 Hp cadauno
  - N.2 torri evaporative
  - Piastre di raffreddamento acqua 5.000 litri SORDI 1973
  - N.1 Vasca di accumulo acqua gelida
- **Centrale di alimentazione idrica dell'intero complesso, collocata all'aperto su una fascia di terreno a confine tra le P.lle 168 e 354 costituita da :**
  - N.2 serbatoi zincati rispettivamente della capacità di 2.000 l e 2.500 l
  - N.3 pompe di sollevamento della potenzialità di 1,5 Hp cadauna
  - N.3 pompe di adduzione allo stabilimento della potenzialità di 1,5 Hp cadauna
- **N.2 Trasformatori MT-bt per cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'intero complesso della potenza di 400 KVA cadauno**
- **N.1 Gruppo Elettrogeno della potenza di 225 KVA dotato di motore Diedel FIAT tipo GSCE 37L/4 .**

Tale circostanza comporterà ovviamente una riduzione del valore stimato del fabbricato nella presente relazione rispetto al valore indicato nella perizia dell'anno 2015, dove questi beni assumevano preciso valore economico.

Nell'ambito del complesso edilizio di proprietà della xxxx in area interclusa tra le aree di pertinenza del Mangimificio (Lotto 2) e completamente distaccata dalle aree del caseificio, è presente in ultimo un fabbricato adibito a **CABINA ELETTRICA PER CONSEGNA ENERGIA ELETTRICA IN MEDIA TENSIONE**. Il fabbricato è diviso in tre locali ed è realizzato in opera con solaio in latero-cemento.

## **10 STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono attualmente occupati dalla CAP Commerciale S.r.l. in virtù di scrittura privata di cessione di ramo d'azienda sottoscritto in data 28/06/2018 dinanzi a notaio Francesco Valente di Martina Franca, Repertorio n. 8129, Raccolta n. 5996 registrato in Taranto il 10/07/2018 al n. 10859.

Sulla base dei suddetti accordi contrattuali la CAP Commerciale S.r.l. avrebbe dovuto lasciare definitivamente gli immobili, sgombri da tutti i beni, attrezzature e impianti che con il citato atto sono stati ad essa ceduti, entro il termine pattuito di dodici mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto e pertanto entro il 28/06/2019.

Alla data attuale l'immobile non risulta ancora sgombro.

## **11 PROVENIENZE VENTENNALI**

I fabbricati di che trattasi sono stati tutti realizzati in epoca antecedente al ventennio e per iniziativa diretta della xxxx come rilevabile dai titoli edilizi di seguito indicati.

Le aree su cui insistono i fabbricati sono pervenute alla xxxxx in forza dei seguenti atti :

Relativamente alle aree su cui insistono i fabbricati indicati quali A) – A.1) – A.2) – A.3) costituenti il BENE 1 come di seguito espresso :

- Atto pubblico di acquisto a rogito notaio Giuseppe De Miccolis Angelini del 17.07.1970 rep. n.42663 racc. n. 5544, trascritto a Trani nell'anno 1977 al Reg. particolare n. 4769, con il quale il Comune di Putignano vendeva alla C.A.P. il fondo rustico sito in Putignano riportato in Catasto Terreni al Fg.34 P.Ile 69-168 attraversato da canale principale della fognatura del Comune di Putignano (*per il quale veniva istituita la relativa servitù di attraversamento e sul quale canale è perpetuamente inibita ogni genere di costruzione*) e la signora xx vendeva alla C.A.P. il fondo rustico riportato al Fg. 34 p.Ila 151/e definitiva p.Ila 252, successivamente fusa con la particella 69.

Le suddette aree, a seguito di successivi tipo di frazionamento e tipo mappale risultano attualmente identificate al Fg. 34 P.Ile 69 – 168 – 365

Si allega copia dell'atto pubblico (Allegato sub G).

Relativamente alle aree su cui insiste il fabbricato destinato a cabina elettrica ENEL indicato al Cap. 1 sotto la lettera C) e alle aree su cui è collocato il cancello di ingresso al complesso produttivo che costituiranno pertinenza comune sia per il caseificio che per il mangimificio, oggetto di vendita separata, indicate al Cap.1 sotto la lettera D) e costituenti il BENE 2 come di seguito espresso :

- Atto di acquisto a rogito notaio Paolo Di Marcantonio del 18.12.1986 rep. 34883 e racc. n. 9796 trascritto a Bari il 03/01/1987 al Reg. Generale 232 e Reg. Particolare 193 , con il quale la signora xxx  
., il fondo rustico riportato alla data dell'atto al Fg. 34 p.Ila 151/b definitiva 353 e p.Ila 151/c definitiva 354, sito alla contrada Pozzo Priore, di natura seminativo, avente la superficie catastale di are 47,85 e reale di are 46,56.

Le suddette aree a seguito di successivo frazionamento risultano attualmente identificate quali P.Ile **432-433-360-362-363-364** e **354** del Fg. 34

Si allega copia dell'atto pubblico (Allegato sub H).

## **12 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base al certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Bari aggiornate al 16/07/2019 che si allega sub I e J alla presente relazione, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

**Sulla base del certificato n.ro BA 234381/2019 del Servizio di pubblicità immobiliare di Trani :  
Periodo di ricerca 17/07/1970 - 31/12/1973**

### **Trascrizione:**

Tipologia di formalità: trascrizione atti

A favore: Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli

Contro:

Stipulato il 06/09/1971 dal Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini, registrato il 10/09/1971 al n. 992

Trascritto il -/1971, Reg. Gen. --- Reg. Part. 33543

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 69, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 168, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 151/e definitiva 252

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca convenzionale

Derivante da: Concessione mutuo

A favore: Credito Agrario del Banco di Napoli

Contro:

Importo capitale: £ 134.140.000.

Importo ipoteca: £ 170.000.000.

Durata: 30 anni

Trascritto il 16/09/1971, Reg. Gen. 39388 - Reg. Part. 2202

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 365, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 69, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 168

**Trascrizione:**

Tipologia di formalità: Annotazione a margine dell'ipoteca trascritta in data 16/09/1971 Reg. Gen. 39388

Contro:

Trascritto il 08/04/1977, Reg. Gen. 5814 - Reg. Part. 764

Note: La Sez. di Credito Agrario del Banco di Napoli consegna ultima rata a saldo del mutuo di cui all'iscrizione ipotecaria, giusto atto in data 06.09.1971 trascritto a Trani il 16/09/1971 Reg. Gen. 39388 – Reg. Part. 2202.

\*\*\*\*\*

**Sulla base del certificato n.ro BA 233826/2019 del Servizio di pubblicità immobiliare di Bari :  
Periodo di ricerca 01/01/1974 - 16/07/2019**

**Trascrizione:**

Tipologia di formalità: Trascrizione di atto

Derivante da: Atto di convenzione

A favore:

Contro: Ente autonomo per l'Acquedotto Pugliese

Stipulato il 08/03/1984 dal Direttore generale dell'ente Fausto Manfredonia, approvato con provvedimento Presidenziale n. 2340 del 26/04/1984

Trascritto il 04/05/1984, Reg. Gen. 15408 - Reg. Part. 12846

Note: Concessione all'attraversamento della sede della diramazione idrica Putignano-Monopoli, in agro di Putignano, al Km. 4 ÷ 796 di detta diramazione, con una condotta fognante convogliante le acque reflue del Caseificio della all'impianto di depurazione. La durata della concessione è stata stabilita in anni nove con tacita riconduzione in mancanza di una disdetta di una delle parti da darsi tre mesi prima della scadenza.

**Trascrizione:**

Tipologia di formalità: Trascrizione di atto

Derivante da: Atto di asservimento

A favore: Comune di Putignano (Ba)

Contro:

Stipulato il 09/09/1985 dal Notaio Dr. Paolo Di Marcantonio, n. rep. 28551/8106

Trascritto il 17/09/1985, Reg. Gen. 27399 - Reg. Part. 22086 e variata in data 10/10/2002

Note: Vincolo delle aree identificate al Fg 34 P.IIe 69/168/252 di superficie complessiva pari a metri quadri 9.856, al manufatto di cui al progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano per capannone per ricovero mezzi e per altri locali deposito di metri quadri 1012,18 e del volume di metri cubi 4.814,00, sull'area estesa di are 98,56 (Fg 34 P.IIe 69/168/252).

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca volontaria

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: San Paolo Banco di Napoli S.P.A.

Contro:

Importo capitale: €1.500.000,00

Importo ipoteca: €3.000.000,00

Durata: 10 anni

Data: Atto notarile del 17/09/2007, n. rep. 34425/7302

Trascritto il 19/09/2007, Reg. Gen. 50689 - Reg. Part. 11253

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 365, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 69, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 168

**Annotazione**

Tipo di annotazione: Annotazione ad iscrizione

Tipo di atto: Erogazione Parziale

A favore: Sanpaolo Banco di Napoli S.P.A.

Contro:

Data: 07/11/2007

Notaio: Pantaleo Salvatore, n. rep. 34830/7464

Trascritto il 23/01/2008, Reg. Gen. 3045 - Reg. Part. 597

**Annotazione**

Tipo di annotazione: Annotazione ad iscrizione

Tipo di atto: Erogazione a saldo

A favore: Sanpaolo Banco di Napoli S.P.A.

Contro:

Data: 27/06/2008

Notaio: Pantaleo Salvatore, n. rep. 37076/8369

Trascritto il 04/09/2008, Reg. Gen. 42018 - Reg. Part. 5833

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: ipoteca volontaria

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro:

Importo capitale: €500.000,00

Importo ipoteca: €1.000.000,00

Durata: 10 anni

Data: Atto notarile del 18/05/2011, n. rep. 46361/12176

Trascritto il 24/05/2011, Reg. Gen. 22804 - Reg. Part. 5219

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 365, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 69, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 168, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 69, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 168

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore: Agraria Mecc Zoo S.r.l.

Contro: .

Importo capitale: €126.173,75

Importo ipoteca: €250.000,00

Data: Atto giudiziario del 07/09/2012, n. rep. 765/2012

Trascritto il 11/04/2013, Reg. Gen. 13402 - Reg. Part. 1617

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa**

**168.**

Note : Titolo esecutivo fondato su decreto ingiuntivo esecutivo concesso in data 21/03/2013

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore:

Contro:

Importo capitale: €33.699,18

Importo ipoteca: €67.500,00

Data: Atto giudiziario del 20/09/2013, n. rep. 9948/2013

Trascritto il 10/02/2014, Reg. Gen. 4385 - Reg. Part. 457

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168.**

Note : Titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari n. 2431/2013 (n. 9948/2013 R.G.), reso il 20/09/2013, pubblicato il 09/10/2013, notificato il 22/10/2013 e dichiarato esecutivo per mancata opposizione con decreto del 29/01/2014.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da : Decreto ingiuntivo

A favore:

Contro:

Importo capitale : €14.804,02

Importo ipoteca : €22.000,00

Data : Atto giudiziario del 03/02/2014, n. rep. 1406/2014

Trascritto il 06/03/2014, Reg. Gen. 7401 - Reg. Part. 823

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168.**

Note : Titolo fondato su decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Contro :

Importo capitale : €8.520,67

Importo ipoteca : €15.000,00

Data : Atto giudiziario del 03/02/2014, n. rep. 1407/2014

Trascritto il 06/03/2014, Reg. Gen. 7402 - Reg. Part. 824

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168.**

Note : Titolo fondato su decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo



A favore :

Importo capitale: €15.181,89

Importo ipoteca: €23.500,00

Data: 11/11/2013, n. rep. 12917/2013

Trascritto il 12/03/2014, Reg. Gen. 8298 - Reg. Part. 905

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

Note : Titolo divenuto esecutivo in data 03/03/2014

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da : Decreto ingiuntivo

A favore:

Importo capitale: €52.093,73

Importo ipoteca: €104.000,00

Data : Atto giudiziario del 02/07/2013, n. rep. 576/2013

Trascritto il 14/03/2014, Reg. Gen. 8737 - Reg. Part. 935

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

Note: Titolo esecutivo costituito da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Putignano, n. 276/2013 (N. 576/2013 R.G.), reso e pubblicato il 02/07/2013, e dichiarato provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art. 648 c.p.c. con ordinanza del 04/03/2014.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale : €2.496,18

Importo ipoteca : €9.000,00

Data : Atto giudiziario del 03/12/2013, n. rep. 717/2013

Trascritto il 26/03/2014, Reg. Gen. 10323 - Reg. Part. 1106

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

Note: Titolo esecutivo fondato su decreto ingiuntivo divenuto esecutivo in data 11/02/2014 per mancata opposizione.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da : Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale: €10.697,55

Importo ipoteca: €20.000,00



Data : Atto giudiziario del 12/12/2013, n. rep. 14450/2014

Trascritto il 14/04/2014, Reg. Gen. 12983 - Reg. Part. 1393

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 168**.

Note : Titolo esecutivo fondato su decreto ingiuntivo divenuto esecutivo in data 08/04/2014.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità : Ipoteca giudiziale

Derivante da : Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale: €11.384,05

Importo ipoteca: €18.000,00

Data: Atto giudiziario del 29/01/2014, n. rep. 994/2014

Trascritto il 22/05/2014, Reg. Gen. 17459 - Reg. Part. 1925

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 168**.

Note: Decreto ingiuntivo divenuto esecutivo in data 12/05/2014 per mancata opposizione.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale: €5.363,57

Importo ipoteca: €10.000,00

Data: Atto giudiziario del 29/01/2014, n. rep. 1071/2014

Trascritto il 22/05/2014, Reg. Gen. 17460 - Reg. Part. 1926

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.IIa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.IIa 168**.

Note : Decreto ingiuntivo divenuto esecutivo in data 12/05/2014 per mancata opposizione.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale : €44.620,47

Importo ipoteca : €80.000,00

Data: Atto giudiziario del 31/01/2014, n. rep. 1461/2014

Trascritto il 26/05/2014, Reg. Gen. 17837 - Reg. Part. 1972

Immobili: Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 360, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 354 Sub. 1, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 69, Catasto Fabbricati Fg 34 P.IIa 168.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale : €11.926,72

Importo ipoteca : €20.000,00

Data : Atto giudiziario del 29/04/2014, n. rep. 3042/2014

Trascritto il 04/07/2014, Reg. Gen. 23083 - Reg. Part. 2646

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale : €45.000,00

Importo ipoteca : €50.000,00

Data : Atto giudiziario del 04/07/2014, n. rep. 1081/2014

Trascritto il 17/07/2014, Reg. Gen. 24680 - Reg. Part. 2900

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

**Iscrizioni:**

Tipologia di formalità: Ipoteca giudiziale

Derivante da: Decreto ingiuntivo

A favore :

Importo capitale: €12.926,32

Importo ipoteca: €20.000,00

Data : Atto giudiziario del 12/03/2014, n. rep. 3874/2014

Trascritto il 22/07/2014, Reg. Gen. 25284 - Reg. Part. 3008

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 362, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 363, Catasto Terreni Fg 34 P.Illa 364, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 365**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 432**, Catasto Terreni **Fg 34 P.Illa 433**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 360**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 354 Sub. 1**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 69**, Catasto Fabbricati **Fg 34 P.Illa 168**.

Note : Titolo fondato su decreto ingiuntivo divenuto esecutivo per mancata opposizione.

**Trascrizione:**

Tipologia di formalità: Atto giudiziario

Derivante da : Decreto di ammissione concordato preventivo

A favore: Massa dei creditori concordato preventivo di

Contro:

Data: Atto giudiziario del 02/03/2015, n. rep. 49/2014

Trascritto il 17/09/2015, Reg. Gen. 35017 - Reg. Part. 26235

### **13        NORMATIVA URBANISTICA**

Il Comune di Putignano è dotato di P.R.G. adottato con Delibera del Commissario ad acta n.1 del 28/04/1989 e approvato in via definitiva con D.G.R. n. 677 del 26/06/2000 e successiva Variante del P.R.G. approvata in via definitiva con D.G.R. n. 1927 del 20/12/2006.

Precedentemente a tale data vigeva per il territorio del Comune di Putignano il Programma di Fabbricazione approvato dalla G.P.A. il 28/10/1970 e dal Provveditorato alle Opere Pubbliche della Puglia in data 26/07/1971.

Dall'esame delle tavole del P.R.G. attualmente vigente, si desume che gli immobili che costituiscono l'insediamento produttivo di proprietà dell'xxx e facenti parte del presente LOTTO

1 a cedersi, ricadono nelle seguenti zone (vd allegato sub K) :

- Il fabbricato destinato a caseificio (di cui al Fg. 34 P.lla 69) in zona omogenea "**DI – Aree produttive fuori zona industriale vigente – Attività extra agricole esistenti**"
- Il fabbricato per deposito macchine e attrezzature aziendali (di cui al Fg. 34 P.lla 168) e il fabbricato adibito a mangimificio (di cui al Fg. 34 P.lla 354) con le relative aree di pertinenza, ricadono in zona omogenea "**E3 – Zona agricola di salvaguardia e rispetto ambientale**".

A seguito di istanza da parte del sottoscritto, il dirigente del Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano ha rilasciato in data 03/07/2019 il Certificato di destinazione Urbanistica relativo alle aree del caseificio (allegato sub L) nel quale si certifica che la destinazione delle aree sulle quali insistono gli immobili oggetto della presente relazione di stima sulla base del vigente P.R.G. è la seguente :

- Per quanto attiene alle P.lle 69 e 365 del Fg. 34, sulle quali insiste il fabbricato destinato a caseificio : "**Area produttiva DI-H - Attività extra agricole esistenti (ap-dm-pi)**"
- Per quanto attiene alla P.lla 168 del Fg. 34, sulla quale insiste il fabbricato per deposito macchine e attrezzature aziendali : "**Area produttiva fuori zona industriale vigente**" in virtù di Deliberazione del C.C. n.214 del 26/03/1985 con la quale è stato sancito l'ampliamento dell'area produttiva fuori zona industriale.

Inoltre una consistente porzione del fabbricato destinato a caseificio ricade in Fascia di rispetto zona ferroviaria la quale (come sancito dall'art. 106 delle vigenti N.T.A.) assume una larghezza non inferiore a m.30 dalle rotaie.

Nel merito le N.T.A. del P.R.G. vigente prevedono quanto segue :

#### **Articolo 74 (ex art. 78) – Aree produttive DI ap – dm – pi – Attività extra agricole esistenti**

Nelle tavole del P.R.G. contraddistinte con le lettere E – F – G – H – I – L, sono individuate sei aree occupate da attività extra-agricole (ap: artigiani di produzione; dm : depositi e magazzini; pi : piccole industrie).

Sono ammessi i seguenti interventi :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Risanamento igienico-edilizio;
- Eventuale ampliamento nell'ambito dei seguenti parametri :  
Rapporto di copertura : max 40% dell'area;  
Altezza massima : m.10,00 (salvo impianti speciali);  
esclusione totale di residenze, fatta salva l'abitazione per il custode.

In caso di cessazione dell'attività produttiva, le relative aree acquistano destinazione di zona nella quale ricadono.

In tale ultimo caso il progetto di cambio di destinazione d'uso, senza alcun aumento volumetrico, deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

#### **AREE PRODUTTIVE FUORI ZONA INDUSTRIALE VIGENTE**

Al di fuori delle aree produttive DI elencate e normate nei successivi articoli nn. 72-73-74-75-76-78, (n.d.r. tra le quali non ricade la P.lla 168 del Fg. 34 e nemmeno la P.lla 354 dell'attiguo mangimificio) sono ammessi, per tutte le attività esistenti, comprese quelle di carattere alberghiero, commerciale e della ristorazione, i seguenti interventi :

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;

- Risanamento igienico-edilizio;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento nell'ambito dei seguenti parametri :  
Rapporto di copertura : max 40% dell'area;  
Altezza massima : m.10,00 (salvo impianti speciali);  
esclusione totale di residenze, fatta salva l'abitazione per il custode.

In caso di cessazione dell'attività produttiva, le relative aree acquistano destinazione di zona nella quale ricadono.

In tale ultimo caso il progetto di cambio di destinazione d'uso, senza alcun aumento volumetrico, deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

Ciò comporta che in caso di cessazione delle attività produttive vigenti l'area identificata alla P.Illa 168 torna ad assumere la destinazione di Zona agricola di salvaguardia e di interesse ambientale regolata da :

**Articolo 79 (ex art. 77) – Zone E3 – Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale**  
Comprendono le aree del territorio, individuate dal P.R.G. come zone E3 agricole di salvaguardia ambientale, che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture costituiscono una zona di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

In tale zona è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente. Negli interventi sugli edifici esistenti devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici stessi, mantenute le sistemazioni di giardini, viali alberati e di essenze arboree caratterizzanti, recinzioni e manufatti tradizionali (aie, pozzi ed elementi di arredo, ecc.) che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

- a) Le ville, le case di campagna, edifici rurali ... omissis.
- b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale riconosciuto, sono consentiti interventi di risanamento igienico edilizio e di ristrutturazione con l'aumento di un tantum del 10% della superficie utile SU per l'installazione dei servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.  
Possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni :  
Rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente con il mantenimento del volume V e della superficie utile SU preesistente.

#### **14 VERIFICHE DI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Si riportano di seguito i titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati oggetto di perizia di stima.

- **Licenza Edilizia n. 297/68 del 15.05.1971** : Costruzione dello stabilimento per la lavorazione prodotti finiti lattiero-caseari;
- **Concessione Edilizia n. 220/84 del 28.09.1985** : Costruzione del fabbricato per ricovero macchine aziendali
- **C.E. n. 60/86 del 28.05.1986** : Realizzazione impianto di depurazione
- **C.E. n. 37/88 del 29.04.1988** : Variante alla C.E. 220/84 per la costruzione del ricovero macchine aziendali
- **Denuncia di Inizio Attività del 15.11.1995** : Realizzazione di centrale termica, montacarichi interno, scale in acciaio e modifiche interne dello stabilimento caseario
- **C.E. n. 46/96 del 22.07.1996** : Ampliamento dell'insediamento produttivo esistente con costruzione del fabbricato da adibire a mangimificio, **ampliamento del fabbricato per caseificio e realizzazione di cabina ENEL**
- **C.E. n. 4/97 del 28.03.1997** : Variante alla C.E. n.46/96 per ampliamento del mangimificio precedentemente assentito
- **C.E. n. 5/97 del 08.08.1997** : Variante in corso d'opera alle C.E. n. 46/96 e 04/97 per la realizzazione del piano interrato del fabbricato per mangimificio con previsione di silos e relativi manufatti
- **C.E. n. 02/98-662 del 13.03.1998** : Variante alle C.E. n. 46/96, 4/97 e 5/97 per l'ampliamento del fabbricato a mangimificio con aggiunta del corpo di fabbrica per vendita prodotti caseari e **per ampliamento dello stabilimento caseario**



- **D.I.A. del 08.01.1999** : Esecuzione di servizio igienico nel laboratorio di analisi nell'ambito del fabbricato adibito a caseificio
- **D.I.A. n. prat. 125/07 del 12.04.2007** : Modifiche a impianto di depurazione
- **D.I.A. n. prat. 327/07 del 19.09.2007** : Realizzazione di nuovi spogliatoi al piano seminterrato e rialzato del fabbricato adibito a caseificio
- **D.I.A. n. prat. 232/08 del 25.06.2008** : Modifiche delle tramezzature interne del fabbricato adibito a caseificio

Sebbene non fossero previsti in essi trasformazioni e interventi relativi agli immobili compresi nel Lotto 1, oggetto della presente relazione, tali immobili sono comunque interessati dai progetti allegati ai seguenti titoli edilizi, poiché rientranti nella verifica globale del rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla normativa vigente all'atto del loro deposito :

- **D.I.A. del 11.03.1998** : Realizzazione di fontana monumentale
- **D.I.A. del 17.05.1999** : Variante finale per modifiche interne e incremento di volumi relativi al blocco mangimificio
- **Permesso di costruire n. 01/2006 del 26.09.2011** : Esecuzione di opere interne e tettoie esterne.

Va rimarcato che tutti i progetti oggetto delle successive concessioni edilizie e permessi di costruire, hanno previsto la verifica dei parametri urbanistici considerando quale unicum l'intero lotto su cui è presente l'insediamento produttivo. I parametri verificati, così come per altro accettato dal Comune di Putignano, sono quelli relativi alle aree produttive D1 applicati anche alle aree attualmente ricadenti in zona E3, in virtù (sulla base di quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano in sede di emissione di Certificati di Destinazione Urbanistica delle aree di pertinenza) delle Delibere di C.C. n. 214 del 26/03/1985 relativamente all'area identificata alla P.IIa 168 e n. 120 del 07/12/1991 relativamente alle aree su cui insiste il mangimificio (Fig. 34 P.IIa 354).

Ove sulle aree ricadenti in base al P.R.G. in zona E3 venissero definitivamente a cessare le attività produttive, tali aree riacquisterebbero la destinazione di zona nella quale ricadono e su di essa andrebbe applicata la norma di cui all'art. 79; conseguentemente sarebbero esclusi eventuali ampliamenti con la sola eccezione una tantum dell'aumento del 10% della superficie utile per l'installazione di servizi igienici e tecnologici.

#### **ESAME DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

L'esame delle planimetrie allegata alle concessioni edilizie e dichiarazioni di inizio attività, confrontate con lo stato dei luoghi ha portato ai seguenti rilievi :

##### ***Fig. 34 P.IIa 69 – Caseificio***

##### ***Piano seminterrato, piano rialzato, piano primo***

Diversa distribuzione dei tramezzi interni, pareti mobili, vani porta, varchi e finestre sui prospetti e modifiche dei prospetti.

Si allega inoltre Certificato di destinazione d'uso del fabbricato rilasciato dal Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano in data 10/07/2019 (allegato sub N)

##### ***Centrale termica***

Diversa distribuzione architettonica del manufatto edilizio e delle opere edilizie annesse.

##### ***Fig. 34 P.IIa 168 – Deposito macchine aziendali***

Diversa distribuzione interna, con presenza di tramezzi a tutt'altezza.

Presenza di un vano tecnico addossato al locale macchine di dimensioni 19,70m x 5,10 m (muratura in blocchi di calcestruzzo e soffitto inclinato in travi in acciaio con sovrapposta lamiera grecata, con altezza media di 4,00m) per il quale, come da Certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Servizio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Putignano in data 15/07/2019 che si allega sub O) risulta agli atti del suddetto ufficio una istanza di sanatoria per gli abusi edilizi – prot. 4581 del 06/03/1995 prat. n. 719 avente ad oggetto la realizzazione di un locale chiuso destinato a magazzino, allo stato attuale sospesa, per richiesta documentazione da parte dell'ufficio comunale con nota prot. n. 4581/95 a far data dal 29/10/1996. Risulta inoltre (come già evidenziato al cap. 5) addossato sul lato Nord del fabbricato un vano in struttura prefabbricata leggera non riscontrato in nessun titolo edilizio

autorizzativo.

Al fine di regolarizzare e sanare le difformità edilizio urbanistiche suindicate, si dovrà pertanto procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37 del D.P.R. 380/01 e ss. mm. ii. presso il Comune di Putignano relativamente al fabbricato adibito a caseificio e al completamento della pratica di cui all'istanza di sanatoria per abusi edilizi relativamente al deposito per macchine aziendali.

Il sottoscritto C.T.U. propone che le operazioni qui indicate siano poste a carico del futuro acquirente dei beni. Per la determinazione dei costi di regolarizzazione edilizia si rimanda al par. 16.5 della presente relazione di stima. Poiché si è proposto di affidare tali attività al nuovo acquirente, nella determinazione del valore degli immobili si è avuto cura di detrarre dalla stima degli stessi l'importo per le attività di regolarizzazione.

#### **AGIBILITÀ DEI FABBRICATI**

##### ***Fg. 34 P.lla 69 – Caseificio***

Il Sindaco del Comune di Putignano ha rilasciato in data **12.09.1975** *Dichiarazione di Abitabilità* per il fabbricato di che trattasi che si allega sub Q).

Va tuttavia evidenziato che il fabbricato in oggetto ha subito un significativo ampliamento nell'anno 1998-99, con esecuzione tra le altre, di opere in cemento armato, e pertanto si ritiene che la Dichiarazione di Abitabilità summenzionata sia parziale e non più valida, poiché di fatto superata dai successivi interventi. Il fabbricato dovrebbe essere dotato di certificato di agibilità in cui siano correttamente compresi tutti i locali di cui attualmente esso si compone.

***Si ritiene pertanto necessario procedere a istanza di rilascio di nuovo certificato di agibilità in cui sia opportunamente e chiaramente descritta l'effettiva consistenza del fabbricati.***

Il sottoscritto C.T.U. propone che le operazioni qui indicate siano poste a carico del futuro acquirente dei beni. Per la determinazione dei costi per l'espletamento della suddetta pratica si rimanda al par. 16.5 della presente relazione di stima. Poiché si è proposto di affidare tali attività al nuovo acquirente, nella determinazione del valore degli immobili si è avuto cura di detrarre dalla stima degli stessi l'importo per le attività di regolarizzazione.

##### ***Fg. 34 P.lla 168 – Deposito macchine aziendali***

Il fabbricato è dotato di dichiarazione di agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Putignano in data 16.08.1988 che si allega sub R).

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ'**

Non è stata reperita la Certificazione Energetica del Fabbricato ad uso Caseificio.

Per gli immobili adibiti a centrale termica e a deposito macchine aziendali è escluso l'obbligo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE, secondo quanto previsto dall'Appendice A del D.M. 26/06/2015.

Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Non è stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-fognario

## **15 VINCOLI ONERI CONDOMINIALI E SERVITU'**

### **15.1 Servitù attive e passive costituite e trascritte :**

Sulle aree oggetto della presente perizia gravano le seguenti servitù attive e passive :

#### **Servitù attiva costituita ma non trascritta**

A favore:

Contro: Comune di Putignano

Note : Concessione all'attraversamento carrabile delle particelle 428 e 430 di proprietà del Comune di Putignano, sulle quali insiste la condotta fognaria interrata del Comune di Putignano.

Non sono state reperite trascrizioni della suddetta servitù

#### **Servitù passiva rilevata in atto di compravendita**

Tipologia di formalità: Atto tra vivi

Derivante da: Atto di compravendita

A favore:

Contro: Comune di Putignano e Pagliarulo Marta

Stipulato il 17/07/1970 dal Notaio Giuseppe De Miccolis Angelini, n. rep. 42663/554

Trascritto il -/-/1971, Reg. Gen. / - Reg. Part. 4769

Immobili: Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 69, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 168, Catasto Terreni Fg 34 P.IIa 151/e definitiva 252

Note: Il terreno è attraversato dal canale principale della fognatura del Comune di Putignano, il quale si riserva la su detta servitù di attraversamento col detto canale fognante, sul quale non potranno essere eseguite costruzioni.

#### **Servitù attiva trascritta:**

Tipologia di formalità: Trascrizione di atto

Derivante da: Atto di convenzione

A favore:

Contro: Ente autonomo per l'Acquedotto Pugliese

Stipulato il 08/03/1984 dal Direttore generale dell'ente Fausto Manfredonia, approvato con provvedimento Presidenziale n. 2340 del 26/04/1984

Trascritto il 04/05/1984, Reg. Gen. 15408 - Reg. Part. 12846

Note: Concessione all'attraversamento della sede della diramazione idrica Putignano-Monopoli, in agro di Putignano, al Km. 4 ÷ 796 di detta diramazione. Con una condotta fognante convogliante le acque reflue del Caseificio della all'impianto di depurazione. La durata della concessione è stata stabilita in anni nove con tacita riconduzione in mancanza di una disdetta di una delle parti da darsi tre mesi prima della scadenza.

#### **Servitù passiva trascritta:**

Tipologia di formalità: Trascrizione di atto

Derivante da: Atto di asservimento

A favore: Comune di Putignano (Ba)

Contro:

Stipulato il 09/09/1985 dal Notaio Dr. Paolo Di Marcantonio, n. rep. 28551/8106

Trascritto il 17/09/1985, Reg. Gen. 27399 - Reg. Part. 22086 e variata in data 10/10/2002

Note: Vincolo delle aree identificate al Fg 34 P.IIe 69/168/252 di superficie complessiva pari a metri quadri 9.856, al manufatto di cui al progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Putignano per capannone per ricovero mezzi e per altri locali deposito di metri quadri 1012,18 e del volume di metri cubi 4.814,00, sull'area estesa di are 98,56 (Fg 34 P.IIe 69/168/252).

### **15.2 Servitù attive a costituirsi :**

Come più volte espresso, gli immobili oggetto della presente perizia rientrano in un più ampio complesso immobiliare al quale si accede mediante l'unico cancello carrabile prospiciente la s.c. Pozzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Priore e ubicato al civico 15. Per tale ragione, accertata la non convenienza economica e tecnico-operativa di procedere al momento a lavori finalizzati a garantire indipendenza di accesso ai due lotti (mangimificio da un lato e caseificio dall'altro), occorrerà costituire con apposito atto notarile le seguenti servitù di passaggio attive e passive a favore degli immobili in oggetto :

- **Servitù di passaggio carrabile attiva a favore degli immobili indicati al BENE 1 del LOTTO 1** (Caseificio e immobili ad esso attinenti identificati al Fg. 34 P.Ile 69 e 168) di porzione dell'area di pertinenza dell'attiguo immobile destinato a mangimificio e evidenziata nell'elaborato grafico allegato sub B) con le lettere 354-C e 363-A costituendo tale area porzione delle aree identificate catastalmente al Fg. 34 P.Ile 354 e 363. Area collocata nell'angolo Nord-Est della suddetta P.Ila 354 e nella fascia più a Nord della P.Ila 363, confinante a Nord con le P.Ile 432 e 362 attualmente di proprietà della xxx e a Est con la P.Ila 430 di proprietà del Comune di Putignano
- **Servitù di passaggio carrabile attiva a favore degli immobili indicati al BENE 1 del LOTTO 1** (Caseificio e immobili ad esso attinenti identificati al Fg. 34 P.Ile 69 e 168) di porzione dell'area di pertinenza dell'attiguo immobile destinato a mangimificio e evidenziata nell'elaborato grafico allegato sub B) con lettera 354-D e 364-B costituendo tale area porzione dell'area identificata catastalmente al Fg. 34 P.Ila 354 e 364. Area collocata lungo il perimetro Ovest della suddetta P.Ila 354

### **15.3 Oneri condominiali**

Allo stato attuale, in virtù dell'unicità della proprietà di tutti i beni costituenti il complesso edilizio in questione, non è costituito condominio e pertanto non sono presenti oneri condominiali.

A seguito della determinazione del Liquidatore Giudiziale di cedere i beni in due lotti separati, stante l'impossibilità manifestata di una totale divisione funzionale degli stessi, sarà necessario costituire apposito condominio tra gli acquirenti dei beni di cui al LOTTO 1 e gli acquirenti dei beni di cui al LOTTO 2 che regoli quanto segue :

- Gestione, custodia e manutenzione delle aree di accesso al complesso produttivo che come dinanzi detto rimarranno di comproprietà (area identificata nell'elaborato grafico allegato sub B) con le lettere 432-B, 354-B e 433-A)
- Gestione custodia e manutenzione del manufatto edile adibito a cabina elettrica ENEL identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 34 P.Ila 360
- Regolamentazione del traffico degli automezzi che intendono raggiungere i due opifici(mangimificio e caseificio) e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di passaggio dei mezzi in virtù delle varie servitù costituite (aree 354-C, 354-D, 363-A, 364-B, 428 e 430)
- Proprietà, conduzione e manutenzione della rete di scarico acque bianche a realizzarsi e conseguente titolarità dello scarico in rete AQP
- Proprietà, conduzione e manutenzione della rete di scarico acque nere esistente e conseguente titolarità dello scarico in rete AQP
- Titolarietà del contratto di fornitura idrica stipulato con l'AQP

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

## 16 GIUDIZIO DI STIMA

Gli immobili oggetto del presente giudizio di stima sono quelli compresi nel cosiddetto Lotto 1 e pertanto :

- **Bene N. 1 - FABBRICATO ADIBITO A CASEIFICIO**, sviluppato su tre livelli con annessi locali adibiti a uffici e archivi ubicato a Putignano alla s.c. Pozzo Priore (civico 13 per accesso agli uffici – civico 15 per accesso all'area produttiva), con annesso :
  - **FABBRICATO ADIBITO A CENTRALE TERMICA** seminterrato
  - **IMPIANTO DI DEPURAZIONE** delle acque reflue dei cicli produttivi
  - **FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO**

Il tutto identificato catastalmente al Fg. 34 P.lle 69 e 168 del NCEU del Comune di Putignano, Categoria D/1

Immobili posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene : €2.377.000,00**

- **Bene N. 2 - FABBRICATO ADIBITO A CABINA ELETTRICA DI RICEZIONE ENEL**, in uso in comune con l'attiguo fabbricato destinato a mangimificio, identificato catastalmente al Fg. 34 P.la 360 del NCEU del Comune di Putignano, Categoria D/1 e **AREA ASFALTATA DI INGRESSO AL COMPLESSO EDILIZIO** costituente porzione delle P.lle 354, 432 e 433 del Fg. 34 del Catasto Terreni del Comune di Putignano come evidenziata nell'Allegato sub B) alla presente relazione.

Immobili posti in vendita per il diritto di proprietà di 1/2

**Valore di stima del bene : €17.800,00**

### 16.1 Metodologia estimativa adottata

I beni immobili da stimare sono a destinazione produttiva o ad essa funzionale (es. depositi).

Generalmente il mercato degli edifici industriali e artigianali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, che rende non praticabile l'applicazione del metodo della comparazione per la stima del loro valore.

Pertanto, per la valutazione del valore degli immobili in oggetto è stato adottato il metodo di stima del **valore del costo di riproduzione deprezzato**, che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto di :

- eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica
- eventuali maggiori costi di costruzione e di ordine tecnico (oneri professionali ecc.) per rimuovere situazioni di mancata conformità catastale, mancata conformità edilizia o per adeguamenti finalizzati all'ottenimento dell'agibilità ove ancora non acquisita

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata di vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.)

$$D = [(As+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed As esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita dell'edificio e la sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da :

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di Riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato ( $V_{rip}$ )

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Il Valore di mercato  $V_M$  è in definitiva dato da :

$$V_M = C_d \times C_{rip} + V_{AREA} - \text{Oneri per regolarizzazione}$$

Con  $V_{AREA}$  = Costo di Acquisizione dell'Area

Nel caso in specie, la determinazione di tale ultimo valore riveste particolare carattere di aleatorietà, considerato che la potenzialità edificatoria delle suddette aree (che ne determina in buona parte il relativo valore) è determinata proprio dalla preesistenza dei fabbricati in esame, senza i quali la stessa sarebbe assolutamente ridotta. Infatti il caseificio ricade in zona omogenea D1 che attiene ad aree produttive preesistenti al P.R.G. del Comune di Putignano, per la quale zona l'art. 74 delle vigenti



N.T.A. prevede che *“In caso di cessazione dell’attività produttiva, le relative aree acquistano destinazione di zona nella quale ricadono”* e nella fattispecie la quasi totalità dell’area ricade in zona di rispetto ferroviario inedificabile, perdendo così il suo pregio economico. Analogamente le aree su cui insistono l’impianto di depurazione e il fabbricato ad uso deposito macchine agricole che in base a specifica Delibera di Consiglio Comunale hanno assunto la destinazione di Area produttiva fuori zona industriale vigente, identificate alla P.lla 168 del Fg.34, in caso di cessazione delle attività produttive tornerebbero ad acquistare la destinazione della zona E3 (Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale) per la quale zona l’art. 79 delle vigenti N.T.A del Comune di Putignano prevede che *non sono consentiti ampliamenti dei fabbricati preesistenti se non una tantum nella misura del 10% della superficie utile SU per l’installazione dei servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.*

Si aggiunga per altro che non risultano di facile acquisizione dati economici relativi a transazioni recenti di aree edificabili di analoga destinazione che permetterebbero l’utilizzo del metodo della comparazione diretta per la determinazione del valore dell’area su cui insistono gli immobili della

Per ovviare a tale inconveniente, si è fatto ricorso ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa. Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato metodo dell’incidenza d’area [vedasi “Corso di Estimo”, Stefano Amicabile, edizioni Hoepli s.p.a.], secondo la relazione:

$$V_{AREA} = (C_{rip} \times I.A.) / (1 - I.A.)$$

Dove:

**C<sub>rip</sub>** = Costo di Riproduzione a nuovo

**I.A.** = Coefficiente di incidenza d’area .

Stante la destinazione produttiva degli immobili in oggetto si ritiene opportuno considerare un coefficiente I.A. pari al **10%**.

## 16.2 Stima dei beni

### Determinazione del Costo di Riproduzione a nuovo

Tale costo è determinato dalla somma dei singoli prodotti delle superfici lorde di pavimento individuate per piano e destinazione d’uso, per il costo di costruzione unitario di ciascuna di esse.

I costi unitari sono stati dedotti dalla vigente letteratura tecnica in materia (vedasi in particolare Bollettino Prezzi e Tipologie Edilizie redatto dal Collegio Ingegneri e Architetti Milano e pubblicato dalla D.E.I.-Tipografia del Genio Civile).

Si osservi che per semplicità espositiva in tali costi unitari di costruzione sono già stati considerati, in aggiunta ai costi diretti di costruzione le seguenti voci di spesa :

- Oneri professionali per spese di progettazione e di consulenza tecnica
- Oneri di urbanizzazione e contributo per costo di costruzione a favore del Comune
- Oneri finanziari sull’approvvigionamento del capitale per la realizzazione dell’opera
- Utili del promotore dell’intervento edilizio

Il tutto valutabile nella misura **del 25% sul semplice costo tecnico di costruzione** indicato dal Bollettino Prezzi e Tipologie Edilizie su menzionato.

Pertanto, sulla base della letteratura in materia si considerano i seguenti costi unitari :

- Per le aree destinate alla produzione : €mq 850,00 di sup. convenzionale
- Per le aree destinate a uffici : €mq 750,00 di sup. convenzionale
- Per la centrale termica : €mq 425,00 di sup. convenzionale
- Per il deposito macchine aziendali separato : €mq 500,00 di sup. convenzionale
- Per la cabina elettrica : €mq 425,00 di sup. convenzionale
- Per i piazzali esterni di ingresso : €mq 40,00 di superficie

Si riportano pertanto di seguito le consistenze in termini di superfici convenzionali dei singoli corpi di fabbrica, i relativi costi di riproduzione a nuovo complessivi :

**BENE N.1 :**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	C <sub>rip</sub> a nuovo unit.	C <sub>rip</sub> a nuovo Complessivo
Caseificio : Blocco Produzione	3.140,65 mq	850 €/mq	2.669.552,50 €
Caseificio : Blocco Uffici	484,25 mq	750 €/mq	363.187,50 €
Centrale Termica	130,56 mq	425 €/mq	55.488,00 €
Depuratore	//		
Dep. Macc. aziendali	685,00 mq	500 €/mq	342.500,00 €
Valore complessivo di costo di riproduzione a nuovo			<b>€3.430.728,00</b>

**BENE N.2 : Cabina elettrica ENEL**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	C <sub>rip</sub> a nuovo unit.	Totale
Cabina elettrica ENEL	30,00 mq	450 €/mq	13.500,00 €
Valore complessivo di costo di riproduzione a nuovo			<b>€13.500,00</b>

**BENE N.2 : Piazzale di accesso**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	C <sub>rip</sub> a nuovo unit.	Totale
Piazzale di accesso	357,00 mq	50 €/mq	17.850,00 €
Valore complessivo di costo di riproduzione a nuovo			<b>€17.850,00</b>

**16.3 Determinazione del Costo dell'Area**

La superficie totale delle aree su cui insistono il caseificio e gli altri corpi di fabbrica di pertinenza (corrispondente alle P.lle 69 e 168 del Fg. 34 del Catasto Terreni) è pari a mq. 9.670.

La determinazione del suo valore sarà comunque effettuata secondo il metodo descritto al paragrafo precedente (metodo sintetico di incidenza d'area), considerando il solo costo di costruzione tecnico al netto di tutti gli altri oneri summenzionati e pertanto :

€3.430.728,00 / 1,25 = = €2.744.582,40

V area = (€2.744.582,40 x 10%) / (1 - 10%) = **€304.953,60**

**Il Valore dell'area identificata alle P.lle 69 e 168 del Fg. 34 del Catasto Terreni su cui insistono il caseificio e i fabbricati di pertinenza è così determinato in €304.953,60**

Relativamente al valore unitario dell'area identificata alle P.lle 354, 360, 432 e 433 si rimanda ad analoga analisi di stima descritta nella C.T.U. BENI Lotto 2

In base a tale valutazione, il costo delle aree in questione è determinato in €/mq 26,00.

**Pertanto, l'importo globale delle aree di cui al BENE 2 è pari a :**

mq. (30 + 357) \* €/mq 26,00 = **€10.062,00**

**16.4 Determinazione del Coefficiente di deprezzamento**

Valore di deprezzamento del BENE N.1

La vita utile del fabbricato può essere considerata in 50 anni.

In sede di redazione della prima perizia di stima, effettuata nell'anno 2015, sebbene l'edificio avesse un'età di 44 anni (anno di costruzione del plesso originario 1971), in considerazione dello stato degli immobili e dei sopraggiunti interventi successivi e più recenti era stata considerata un'età effettiva del fabbricato pari a 25 anni da inserire nella già citata formula per il calcolo del coefficiente di deprezzamento dell'immobile e conseguentemente del costo globale di riproduzione.

All'attuale data di aggiornamento della perizia di stima (2019) essendo trascorsi ulteriori quattro anni ne consegue un aumento dell'età effettiva del fabbricato che si arrotonda a 30 anni.

Pertanto il coefficiente di deprezzamento (posto As=60 nella formula) sarà pari a :

Cd = 100% - [(As+20)<sup>2</sup> / 140] + 2,86 = **42,85%**

Si ribadisce che anche in questo caso il coefficiente di deprezzamento si applicherà sul solo costo

tecnico di costruzione al netto di tutte le spese e oneri aggiuntivi da sostenere per l'edificazione del fabbricato e pertanto sull'importo (come sopra calcolato) di **€2.744.582,40**.

Pertanto il valore del deprezzamento sarà pari a :

€2.744.582,40 x 0,4285 = **€1.176.171,18**

#### Valore di deprezzamento del BENE N.2

La vita utile del fabbricato adibito a cabina elettrica e delle sistemazioni esterne eseguite sul piazzale di ingresso al complesso edilizio da cedere in quote comproprietarie tra futuri proprietari del mangimificio e futuri proprietari del caseificio è considerata pari a 50 anni.

Gli anni di vita dei suddetti manufatti sono determinati in 20.

Pertanto il coefficiente di deprezzamento (posto  $As=20/50 = 40$  nella formula) sarà pari a :

$Cd = 100\% - [(As+20)^2 / 140] + 2,86 = 22,85\%$

Il coefficiente di deprezzamento si applicherà sul solo costo di costruzione al netto di spese e oneri aggiuntivi da sostenere per la realizzazione dei manufatti determinato nella misura del 25% sul costo tecnico di costruzione puro.

Nel caso della cabina elettrica è pari a  $13.500/1,25 = €10.800,00$

Quindi il valore del deprezzamento della cabina elettrica sarà pari a  $€10.800,00 \times 0,2285 = €2.467,80$

Per il piazzale d'ingresso il costo di costruzione netto è pari a :  $€17.850 / 1,25 = €14.280,00$

Quindi il valore del deprezzamento del piazzale d'ingresso sarà pari a :

$€14.280,00 \times 0,2285 = €3.262,98$

### **16.5 Determinazione dei Costi per la Regolarizzazione degli Immobili**

Per quanto riportato ai paragrafi precedenti, si ritiene necessario procedere ad una serie di interventi tecnico-amministrativi finalizzati alla regolarizzazione dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale e si propone di assegnare all'acquirente l'onere di tali pratiche procedendo conseguentemente ad una decurtazione del suo valore economico dal valore di stima degli immobili.

Come già evidenziato in sede di prima redazione della perizia (anno 2015) tali costi di regolarizzazione degli immobili possono valutarsi come segue :

- Pratica di accertamento edilizio con istanza di sanatoria	€25.000,00
- Pratica di aggiornamento catastale	€10.000,00
- Redazione di nuove Dichiarazioni di Conformità relativamente a impianti elettrici e idrico-sanitari	€20.000,00
- Istanza di nuova agibilità con relativi endoprocedimenti	€27.000,00
- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	€3.000,00
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€85.000,00</b>

Ai suddetti importi già previsti nella perizia originaria, vengono adesso ad aggiungersi ulteriori oneri economici derivanti dalla necessità di dotare gli immobili di idonee forniture di utenze, in assenza delle quali i fabbricati perderebbero i requisiti di agibilità.

Tale sopraggiunta circostanza, in prima istanza non rilevata poiché non necessaria, deriva da quanto segue :

- Atto di cessione di ramo d'azienda a favore della CAP Commerciale S.r.l. sottoscritto dinanzi a notaio Francesco Valente di Martina Franca (TA) Rep. n. 8129 Racc. n. 5996, registrato a Taranto in data 10/07/2018 al n. 10859 nell'ambito del quale è specificatamente espresso che oltre a tutte le altre attrezzature vengono ad essere ceduti anche i seguenti impianti :
  - Gruppi trasformatori MT-bt di energia elettrica in assenza dei quali verrebbe a mancare l'alimentazione elettrica dell'intero impianto di f.e.m. a servizio dei fabbricati
  - Serbatoi, autoclave e pompe dell'impianto di adduzione idrica in assenza delle quali l'intero complesso sarebbe privato dell'alimentazione idrica e pertanto di uno dei requisiti essenziali per l'agibilità dell'immobile
- Sopraggiunta necessità di adeguare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dei piazzali secondo quanto anche richiesto dall'AQP, pena la revoca dell'autorizzazione allo scarico nella rete di sua proprietà
- Sopraggiunta decisione da parte del Liquidatore Giudiziale di procedere alla vendita separata del

caseificio e del mangimificio, con conseguente necessità di dotare ciascuno dei due fabbricati di propria autonomia impiantistica

Anche in tale caso si suggerisce di affidare all'acquirente l'onere dell'esecuzione degli interventi per sopperire alle richieste sopra indicate, procedendo conseguentemente ad una ulteriore decurtazione del valore di stima degli immobili pari al costo di acquisizione e montaggio degli stessi.

Per quanto sopra detto i costi per tali interventi possono valutarsi come segue :

- Interventi per il ripristino dell'efficienza dell'impianto di F.E.M. consistenti nell'acquisizione di due nuovi trasformatori MT-bt della potenzialità pari a 400 kw cadauno, nel loro montaggio e nell'esecuzione dei lavori di connessione con la rete preesistente :	€30.000,00
- Lavori di adeguamento rete di scarico acque meteoriche	€35.000,00
- Interventi di ripristino impianti per fornitura idrica da AQP	€20.000,00
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€85.000,00</b>

Occorre in ultimo considerare il costo della pratica edilizia e catastale finalizzata al deposito di nuovo tipo mappale e di frazionamento, nonché di nuovo DOCFA per l'individuazione delle aree di pertinenza di entrambi i fabbricati che, come detto nella perizia generale in risposta al quesito B del Liquidatore Giudiziale è stimato in €25.000,00.

Considerato che tale onere va diviso in parti uguali tra i due lotti ne deriva un **IMPORTO PARI A € 12.500,00**

Complessivamente gli oneri di regolarizzazione e di ripristino degli impianti essenziali a garantire l'agibilità del complesso immobiliare ammontano pertanto a **€182.500,00**.

#### **16.6 Valore di Mercato dei BENI**

##### BENE 1 : Caseificio e altri immobili di pertinenza

Il valore definitivo di Mercato risulta pertanto pari V

$$\begin{aligned}V_M &= C_d \times C_{rip} + V_{AREA} - \text{Oneri per regolarizzazione} = \\ &= (\text{€}3.430.728,00 - \text{€}1.176.171,18) + \text{€}304.953,60 - \text{€}182.500,00 = \\ &= \text{€}2.377.010,42 \text{ che si arrotonda a} \\ &= \text{€}2.377.000,00 \text{ (diconsi euro duemilionitrecentosettantasettemila)}\end{aligned}$$

##### BENE 2 : CABINA ENEL al 50% e piazzale d'ingresso al 50%

Per quanto attiene alla cabina elettrica il valore definitivo di Mercato risulta pertanto pari a

$$\begin{aligned}V_M &= C_d \times C_{rip} = \\ &= (\text{€}13.500,00 - \text{€}2.467,80) = \text{€}11.032,20 \\ &\text{che si arrotonda a} \\ &= \text{€}11.000,00 \text{ (diconsi euro undicimila)}\end{aligned}$$

Per quanto attiene all'area di ingresso il valore definitivo di mercato risulta pertanto pari a

$$\begin{aligned}V_M &= C_d \times C_{rip} + V_{AREA} = \\ &= (\text{€}17.850,00 - \text{€}3.262,98) + \text{€}10.062,00 = \text{€}24.649,02 \\ &\text{che si arrotonda a} \\ &= \text{€}24.600,00 \text{ (diconsi euro ventiquattromilaseicento)}\end{aligned}$$

#### **RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI DI MERCATO MESSI IN VENDITA**

	Identificativo corpo	Valore di mercato	Quota in vendita	Totale
BENE 1	Caseificio e immobili pertinenti	2.377.000,00 €	100%	2.377.000,00 €
<b>Totale BENE 1</b>				<b>2.377.000,00 €</b>
BENE 2	Cabina elettrica ENEL	11.000,00 €	50 %	5.500,00 €
	Piazzale di accesso	24.600,00 €	50 %	12.300,00 €
<b>Totale BENE 2</b>				<b>17.800,00 €</b>
<b>Totale BENI DEL LOTTO 1</b>				<b>2.394.800,00 €</b>

## 17 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;
- ✓ Indagini ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate
- ✓ Stima del valore con il metodo ritenuto all'uopo più appropriato;

ritiene poter concludere che in considerazione dei costi di riproduzione degli immobili, dei coefficienti di deprezzamento per vetustà degli stessi, dei costi derivanti dalla necessità di procedere a sanatorie edilizie su alcuni corpi di fabbrica ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il più probabile valore di mercato degli immobili raggruppati sotto il presente LOTTO 1 da cedersi in quota di proprietà del 100% relativamente al BENE n.1 e in quota comproprietaria del 50% relativamente ai BENI N.2, sia pari a **€2.394.800,00** (dicansi euro duemilionitrecentonovantaquattromilaottocento/00).

**I suddetti immobili saranno ceduti con costituzione di diritto di servitù attiva su porzione dei piazzali dell'attiguo fabbricato compreso nel LOTTO 2 originariamente destinato a mangimificio al fine di garantire l'avvicinamento degli automezzi al fabbricato ad uso caseificio.**

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

Con osservanza.

Bari, lì 31 luglio 2019

il C.T.U.

Ing. Emanuele Triggiani





### **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
- E) Visure catastali
- F) Planimetrie Catastali
- G) Atto di provenienza del 1970
- H) Atto di provenienza del 1986
- I) Certificato ipotecario n. BA234381 anno 2019
- J) Certificato ipotecario n. BA233826 anno 2019
- K) Inserimento degli immobili su stralcio di P.R.G.
- L) Certificato di destinazione urbanistica delle P.lle 69 – 168 e 355 del Fg. 34 del Comune di Putignano
- M) Certificato di destinazione urbanistica delle P.lle 354-362-363-364-432-433 del Fg. 34 del Comune di Putignano
- N) Certificato di destinazione d'uso dell'immobile a caseificio (P.lla 69 del Fg. 34 Catasto Fabbricati di Putignano)
- O) Certificato di destinazione d'uso dell'immobile ricovero macchine aziendali (P.lla 168 del Fg. 34 Catasto Fabbricati di Putignano)
- P) Titoli edilizi
- Q) Agibilità del Caseificio
- R) Agibilità del Deposito Macchine Aziendali
- S) Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N. 1 di 2

- **Bene N. 1**

Immobile ad uso caseificio ubicato in Putignano (BA) – s.c. Pozzo Priore n.13 sviluppato su tre livelli con annessi locali adibiti ad uffici urbanisticamente destinato a caseificio e catastalmente a opificio (categoria catastale D/1).

Sono ad esso pertinenti e costituiscono pertanto parte integrante del Bene n.1 :

- Fabbricato separato seminterrato ospitante la Centrale Termica alimentata a gas metano
- Impianto di depurazione dei reflui del ciclo produttivo
- Fabbricato separato adibito a ricovero mezzi aziendali urbanisticamente destinato a “capannone ricovero macchine aziendali” e catastalmente a opificio (categoria catastale D/1)

Identificato catastalmente al Nuovo Catasto Urbano al Fg. 34 P.lla 69 e 168 del Comune di Putignano, Categoria D1 e al Catasto Terreni al Fg. 34 P.lla 365 del Comune di Putignano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica : come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Putignano in data 08/07/2019 gli immobili ricadono in parte (caseificio propriamente detto – P.lla 69) in “**Area produttiva D1-H attività extraagricole esistenti (ap-dm-pi)**” e in parte (capannone ricovero macchine aziendali e impianto di depurazione – P.lla 168) in “**Area produttiva fuori zona industriale vigente**”, entrambe regolate rispettivamente dall'art. 74 (ex 78) e dal paragrafo introduttivo avente a titolo “aree produttive fuori zona industriale vigente” delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Putignano approvato con D.G.R. n. 677 del 26/06/2000 e successiva Variante del P.R.G. approvata con D.G.R. n. 1927 del 20/12/2006.

- **Bene N. 2**

Immobile ad uso cabina elettrica ENEL sviluppato su unico livello al piano stradale, urbanisticamente destinato a locale tecnico e catastalmente destinato a speciali esigenze di un'attività industriale (categoria catastale D/7) e piazzale di ingresso su fronte strada di comune accesso ai beni di cui al presente Lotto 1 (Caseificio) e ai beni di cui al Lotto 2 (Mangimificio), ubicati in Putignano (BA) –s.c. Pozzo Priore n.15.

Identificato catastalmente al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Putignano al Fg. 34 P.lla 360, Categoria D7 e P.lla 354 Sub 1 (parte), Categoria D1 e al Catasto Terreni Fg. 34 P.lla 432 (parte) – 433 (parte) del Comune di Putignano

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica : come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Putignano in data 08/07/2019 gli immobili ricadono in “**Area produttiva fuori zona industriale vigente**” regolata dal paragrafo introduttivo avente a titolo “aree produttive fuori zona industriale vigente” delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Putignano approvato con D.G.R. n. 677 del 26/06/2000 e successiva Variante del P.R.G. approvata con D.G.R. n. 1927 del 20/12/2006.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 2.394.800,00**