

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare
Relazione di INTEGRAZIONE E RETTIFICA della
Consulenza Tecnica di Ufficio nel Fallimento
(R.F. n. 138/2016)

\.\.\.\.\.\.\.\.\.

Giudice Delegato: dott.ssa Rosa Pasculli

Curatore: Avv. Giuseppe Martucci Zecca

C.T.U. : ing. Pasqualino Di Lalla

\.\.\.\.\.\.\.\.\.

Premessa

In data 05/07/2018 il sottoscritto ha depositato la relazione di CTU, alla quale è allegata alla Denuncia di variazione Catastale prot. n. BA0266627 del 03/10/2017 (v. All. 22 della relazione di CTU) la quale riguarda “Diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione, variazione toponomastica delle unità Immobiliari della particella 86 del Foglio 5 del Comune di Palo del Colle”. In relazione a tale denuncia di variazione l’Agenzia del Territorio ha prescritto alcuni adeguamenti;

E’ accaduto anche che nel gennaio 2019 è intervenuta transazione tra la Curatela del Fallimento e la _____, in virtù della quale è stato rimosso l’impianto fotovoltaico a pannelli solari.

Tali circostanze richiedono la presente integrazione e rettifica della relazione di CTU e dei lotti individuati ai fini della vendita; in occasione della necessaria rilettura della stessa relazione si è ritenuto opportuno non attribuire un valore autonomo alla residua cubatura edificabile sui suoli del compendio della fallita.

Ciò premesso si estende la seguente relazione di Integrazione e Rettifica della presente relazione di CTU.



INTEGRAZIONE E RETTIFICA

Con nota del 10/08/2018 (v. All. A) indirizzata al Curatore, nonché al redattore, geom. Perillo Domenico, della detta Denuncia di Variazione catastale n. BA0266627 del 31/10/2017, l'Ufficio Provinciale del Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate, convocava sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi per 12/09/2018. Lo stesso Ufficio con successiva nota del 09/10/2018 (v. All. B) ha prescritto i seguenti adeguamenti della situazione catastale dello stabilimento della fallita:

- 1) redazione di nuovo Tipo Mappale (poichè parte della p.lla 204 è di fatto adibita a piazzale di parcheggio);
- 2) rappresentazione sui lastrici solari dei sub 16 e sub 21 della p.lla 86 degli impianti fotovoltaici esistenti (impianto che la ditta fornitrice avrebbe dovuto già rimuovere);
- 3) Adeguamento della planimetria del piano rialzato del sub 16 della p.lla 86 per diversa distribuzione interna (una porta risultava temporaneamente murata).

Il sottoscritto richiedeva pertanto al Curatore autorizzazione a procedere agli adeguamenti (v. All. C), che veniva concessa in data 17/10/2018 (v. All. D). Si dava pertanto disposizione al geom. Perillo di procedere (v. All. E); con nota dell' 08/11/2018 il Curatore comunicava all'Ufficio Provinciale del Territorio che si stava provvedendo agli adeguamenti (v. All. F).

In allegato G della presente è riportata la documentazione circa gli adeguamenti catastali effettuati.

- Il nuovo tipo mappale ha ricevuto attestato di approvazione prot. 2018/256625 del 29/10/2018;
- La denuncia di variazione per rettifica di planimetria delle Unità Immobiliari al Fg. 5, p.lla 86, sub 16 e sub 21, ha ricevuto



attestato di avvenuta denuncia prot. BA0267761 del 16/11/2018.

Con il nuovo mappale:

- La p.lla 204 di mq 2.425 è stata frazionata nella p.lla 215 di mq 2048 e nella p.lla 214 di mq 377;
- La p.lla 214 di mq 277 è stata soppressa e fusa con la particella 86 che ha così aumentato la sua consistenza da mq 5807 a mq 6184

Tali variazioni sono registrate anche dalle visure storiche del catasto terreni della attuale p.lla 215 del Fg. 5 (v. All. H), e della attuale particella 86 (n. All. I), nonché nell'attuale stralcio di mappa catastale (v. All. L).

In ordine alla detta rettifica di planimetrie in allegato M è riportato l'elaborato planimetrico catastale attuale del sub 16 della p.lla 86 del Fg 5; in **allegato N** è riportata l'attuale planimetria catastale del sub 16 della p.lla 86 del Fg 5; in **allegato O** è riportata l'attuale planimetria catastale del sub 21 della p.lla 86 del fg 5. Nelle planimetrie sui lastrici solari è indicato l'impianto fotovoltaico; per il sub 16 è stato ripristinato il collegamento tra la parte ad ovest del piano rialzato e la restante parte del piano, previa asportazione di una temporanea chiusura della porta del corridoio (v. anche foto in allegato G).

In corso di stesura della presente relazione è pervenuto inoltre Avviso dell'Agenzia delle Entrate datato 26/11/2018 di "Nuova determinazione di classamento e rendita catastale – Avviso di accertamento n. BA0232924/2018" (v. All. Q); con tale avviso l'Agenzia delle Entrate ha rettificato di Ufficio la classe e la rendita catastale del locale al piano interrato al Fg 5, p.lla 86, sub 18, il quale



pertanto, come risulta dalla visura storica in allegato R, ha assunto i seguenti identificativi:

- Fg 5, p.lla 86, sub 18, Cat C/2, Classe 2, consistenza: 46 mq, Rendita €104,53.

L'Egregio Curatore del Fallimento con nota del 7 gennaio 2019 (v. All. S) ha comunicato l'intervenuta transazione tra la Curatela e la IRD Group srl, fornitrice in opera dell'impianto fotovoltaico a pannelli solari posti sulle coperture del sub 16 e del sub 21, del quale tale società aveva riserva di proprietà. Tale transazione prevedeva lo smontaggio e l'asporto dei componenti dell'impianto a cura e spese della _____, operazioni che iniziavano il 14/01/2019 (v.All. T) e che venivano terminate il 22/01/2019, così come risulta dalla documentazione fotografica in **allegato U**.

Di conseguenza nella stima delle unità immobiliari del compendio non va tenuto conto dell'impianto fotovoltaico, non più esistente. Rimane a carico dell'acquirente la variazione delle planimetrie catastali per la cancellazione dell'impianto.

In sede di rilettura della precedente relazione di CTU si ritiene inoltre apportare la seguente rettifica. In essa si era attribuito un valore autonomo alla residua cubatura edificabile sui suoli del compendio della fallita, indicandola in circa 10.000 mc e ritenendo di attribuire con atto notarile tutta la cubatura residua del compendio al Lotto 1. Da un esame più attento appare però che più della intera area di parcheggio ad est del compendio sia destinata a viabilità e zona agricola, inoltre appare farraginoso e complicato un atto di cessione della cubatura edificabile del Lotto2 al Lotto1; si aggiunga che la sussistenza della servitù di elettrodotto limita la concreta possibilità edificatoria sulla particella 215.



Ciò considerato si ritiene di rettificare la precedente stima e formazione dei lotti, non attribuendo valore autonomo alla residua possibilità edificatoria, il cui apprezzamento potrà avvenire in sede d'asta, salvo attribuire un valore di circa 30 euro/mq alla particella 215 di mq 2048 e, cioè, di euro 61.640,00, che si arrotondano ad euro 61.500,00.

Vengono quindi rettificate la stima del complesso e la formazione dei lotti rispetto alla relazione di CTU, la quale rimane ferma per quanto non in contrasto con quanto segue.

In definitiva il compendio immobiliare in questione, in catasto al Fig. 5 di Palo del Colle, particelle 86, 164, 215 (ex 204), 155 e 203, può essere stimato nel modo seguente:

I/A) Locali uffici siti in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n SC consistenti di piano rialzato, primo piano e lastrico solare, in. catasto urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 16, Cat D/7** rendita € 8.636,63, via Vecchia Modugno n. SC piano T -1 - 2: € **775.640,00**

I/B) Locali al piano interrato siti in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n SC, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 11 Cat D/7**, rendita € 517,50, via Vecchia Modugno n. SC piano S1: € **73.500,00**

I/C) Locali al piano interrato siti in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 17 Cat D/7**, rendita € 657,50, via Vecchia Modugno n. SC piano S1: € **92.750,00.**

I/D) Locale al piano interrato sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano al **fg 5**



p.lla 86 sub 18 Cat C/2, classe 2, consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 104,53, via Vecchia Modugno n. SC piano S1:

€ **18.200,00.**

I/E) Alloggio al primo piano sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano **al fg 5 p.lla 86 sub 15 Cat A/3**, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat mq 123 totale – 113 mq escluse aree scoperte, rendita € 340,86; via Vecchia Modugno n. SC piano T – 1:

€ **118.200,00.**

I/F) locale tecnico dell'impianto di depurazione sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle **al fg 5 p.lla 155 sub 1 Cat C/2**, classe 2, consistenza 20 mq:

€

5.000,00.

I/G) Locale deposito sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC della superficie di circa mq mq 61, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle **al fg 5 p.lla 203 sub 1 Cat C/2**, classe 2, consistenza 61 mq:

€

15.250,00.

II) Suolo in zona industriale del Comune di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno in catasto terreni **al fg 5 p.lla 215** (ex 204) di mq 2.048:

€ **61.500,00.**

III) Capannone in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, in catasto urbano al **Fg 5 particella 86 sub 21** catg. D/1, in via Vecchia Modugno n. S.C. - piano T-1-2, Rendita € 5.925,25:

€ **406.800,00.**

IV) II Palazzina Uffici in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, così identificata negli atti censuari del Comune di Palo del Colle:



- suolo particella 164 del Fg. 5 del NCT di ha 00.25.21 “Ente urbano”, su cui insiste il fabbricato individuato nel N.C.E.U come particella 164 sub 2 del Fg. 5, catg. D/1 Piano T-1-2-S1, Rendita € 6.011,20: € **574.000,00.**

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(775.640,00 + 73.500,00 + 92.750,00 + 18.200,00 + 118.200,00 + 5.000,00 + 15.250,00 + 61.500,00 + 406.800,00 + 574.000,00) =
 € **2.140.840,00,**

FORMAZIONE DEI LOTTI AI FINI DELLA VENDITA

Ai fini della vendita vengono individuati due lotti, di cui il primo comprende la I^a Palazzina Uffici con l'intero piazzale sub 20 della p.lla 86, nonché le particelle 155,203 e 215 ed il secondo comprende il Capannone e la II^a Palazzina Uffici.

La linea dividente i due lotti corrisponde alla linea catastale di divisione del sub 21 della p.lla 86 dai sub 19 e 20 della medesima particella; per il suo tracciamento possono utilizzarsi le indicazioni dell'allegato grafico P, tenendo presente che parte della dividente è materializzata da muro di sostegno.

I due lotti sono i seguenti:

LOTTO 1

Del valore di € **1.160.040,00**, stimato a corpo e non a misura, nella attuale situazione di fatto e di diritto, ben verificata dall'acquirente, costituito da:

1.1) Locali uffici ubicati in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, siti nella I^a Palazzina Uffici piano T -1 -2,



consistenti di piano rialzato, primo piano e lastrico solare, in catasto urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 16, Cat D/7** rendita € 8.636,63;

1.2) Locali al piano interrato ubicati in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, siti nella I^a Palazzina Uffici piano S1, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 11 Cat D/7**, rendita € 517,50;

1.3) Locali al piano interrato ubicati in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, siti nella I^a Palazzina Uffici piano S1, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 17 Cat D/7**;

1.4) Locale al piano interrato ubicati in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, siti nella I^a Palazzina Uffici piano S1, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 18 Cat C/2**, classe 2, consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 104,53;

1.5) Alloggio al primo piano ubicati in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, siti nella I^a Palazzina Uffici piano T – 1, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 15 Cat A/3**, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. cat mq 123 totale – 113 mq escluse aree scoperte, rendita € 340,86;

Comprese le utilità comuni alle predette Unità Immobiliari in catasto urbano al fg. 5 p.lla 86 sub 6, sub 7, sub 19, sub 20.

1.6) Locale tecnico dell'impianto di depurazione sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle al **fg 5 p.lla 155 sub 1 Cat C/2**, classe 2, consistenza 20 mq;

1.7) Locale deposito sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle al **fg 5 p.lla 203 sub 1 Cat C/2**, classe 2, consistenza 61 mq;



1.8) Suolo in zona industriale del Comune di Palo del Colle, in catasto terreni **al fg 5 p.lla 215** (ex 204) di mq 2.048.

LOTTO 2

Del valore di € **980.800,00**, stimato a corpo e non a misura, nella attuale situazione di fatto e di diritto, ben verificata dall'acquirente, costituito da:

2.1) Capannone ubicato in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, nel catasto urbano al **Fg 5 particella 86 sub 21** catg. D/1, piano T-1-2, Rendita € 5.925,25;
compreso il piazzale di pertinenza così come accatastato.

2.2) II Palazzina Uffici ubicata in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc così identificata negli atti censuari del Comune di Palo del Colle:

- suolo particella 164 del Fg. 5 del NCT di ha 00.25.21 "Ente urbano", su cui insiste il fabbricato individuato nel N.C.E.U come particella 164 sub 2 del Fg. 5, catg. D/1, Piano T-1-2- S1, Rendita € 6.011,20.

L'acquirente del Lotto II dovrà dotare lo stesso di accesso autonomo dalla via Vecchia Modugno.

Rimane fermo, per quanto non in contrasto con la presente rettifica, tutto quanto osservato e considerato con la precedente relazione di CTU; in particolare e tra l'altro, si confermano le seguenti precisazioni.

Gli attuali impianti di fogna depurazione e smaltimento compreso quello delle acque di piazzale e quello di fogna sono ritenuti inadeguati rispetto agli standards, alle esigenze ed anche alla normativa attuale, ragion per cui ai fini della stima non vengono



fallita così come eseguita dal sottoscritto, sottoscrivendo per accettazione l'allegato 20 della precedente relazione di C.T.U..

Il Lotto 2 dovrà dotarsi di accesso autonomo dalla strada, mentre l'attuale cancello di ingresso rimarrà a servizio del Lotto 1.

Si rammenta che l'acquirente dovrà eseguire la sanatoria urbanistica dei seguenti fabbricati:

- **locale tecnico dell'impianto di depurazione** sito in via Vecchia Modugno n. SC della superficie di circa mq 20, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle **al fg 5 p.lla 155 sub 1;**
- **locale deposito** alla via Vecchia Modugno n. SC della superficie di circa mq mq 61, in Catasto Urbano del Comune di Palo del Colle **al fg 5 p.lla 203 sub 1;**

oltre che di variazioni interne degli altri fabbricati (compresi gli adeguamenti catastali, tra cui la cancellazione dalle planimetrie dell'impianto fotovoltaico).

Si allegano alla presente:

- Allegato A: convocazione sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi per 12/09/2018 dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate;
- Allegato B: nota del 09/10/2018 dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate;
- Allegato C: richiesta al Curatore dell'ing. Di Lalla a procedere agli adeguamenti;
- Allegato D: nota del 17/10/2018 di autorizzazione del Curatore;
- Allegato E: nota del 08/11/2018 al geom. Perillo;
- Allegato F: nota dell' 08/11/2018 del Curatore all'Ufficio Provinciale del Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate;
- Allegato G: documentazione circa gli adeguamenti catastali effettuati;
- Allegato H: visura storica del catasto terreni p.lla 215 del Fg. 5 del Comune di Palo del Colle;



- Allegato I: visura storica del catasto terreni della p.lla 86 del Fg. 5 del Comune di Palo del Colle;
- Allegato L: stralcio di mappa catastale del Fg 5 del Comune di Palo del Colle;
- Allegato M: attuale elaborato planimetrico catastale della p.lla 86 del Fg 5;
- Allegato N: attuale planimetria catastale del sub 16 della p.lla 86 del Fg 5;
- Allegato O: attuale planimetria catastale del sub 21 della p.lla 86 del Fg 5;
- Allegato P: Allegato grafico della dividente dei due lotti.
- Allegato Q: Nuova determinazione di classamento e rendita catastale del 26/11/2018- Avviso di accertamento n. BA0232924/2018 - Fg 5 p.lla 86 sub 18.
- Allegato R: Attuale visura storica catastale Fg 5 p.lla 86 sub 18.
- Allegato S: Nota del Curatore del 07/01/2019;
- Allegato T: Nota del Curatore del 14/01/2019;
- Allegato U: Fotografie del 22/01/2019 dell'asportazione dell'impianto fotovoltaico.

Con osservanza,
Bari, 24 gennaio 2019

Il consulente dell'Ufficio

