Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

Tribunale di Bari - Sezione Fallimentare

Relazione 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

Con provvedimento del 14/02/2017 l'Illustrissimo Giudice Delegato nominava consulente dell'Ufficio il sottoscritto ing. Pasqualino Di Lalla, che aveva già svolto tale funzione nella procedura di Concordato Preventivo della ditta fallita, aderendo a quanto richiesto dall'illustrissimo Curatore con istanza del 10/02/2017:

"Il sottoscritto curatore, considerato:

- *che gli immobili facenti parte dell'attivo sono stati oggetto di esame da parte del CTU Ing. Pasqualino Di Lalla -nella procedura di concordato preventivo dichiarato inammissibile-, il quale rilevava alcune anomalie ostative ai fini della loro vendibilità, a fronte delle quali il legale rappresentante della società fallita ha dichiarato di avere provveduto a quanto indicato dal nominato tecnico;*
- *che gli immobili acquisiti alla procedura sono dotati di impianto fotovoltaico posto in opera dalla il cui pagamento è avvenuto in piccola parte (€.6.683,15) con rate mensili e per la maggior parte (€.254.000,00) con cessione però soluto dalla fallita alla di tutti i crediti presenti e*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

futuri derivanti dalla Convenzione con il GSE spa per le tariffe incentivanti.

Sta di fatto che l'ing. Di Lalla ha ritenuto il detto impianto privo di alcun valore, costituendo anzi un onere per la proprietà;

- *che il sottoscritto, con comunicazione del 9.2.2017, giusta autorizzazione di V.S., ha dichiarato di sciogliersi dal contratto 4.6.2014 di cessione dei crediti;*
- *pertanto rimpianto fotovoltaico ha riacquistato un intrinseco valore dato dall'erogazione a favore della fallita delle tariffe incentivanti;*
- *che non è stato ancora nominato il Comitato dei Creditori;*

pertanto al fine di verificare l'esatto adempimento degli interventi dallo stesso ritenuti necessari e rideterminare il valore degli immobili e dell'impianto fotovoltaico alla luce di quanto innanzi riferito..."

In ordine "a quanto richiesto dal sottoscritto CTU" si precisa che esso va riferito a quelle che erano state definite nella pagine dalla n. 35 alla n. 39 della relazione di CTU depositata il il 28/07/2015 nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo. Si ritiene utile riportare per esteso tali indicazioni che riguardano acquisizioni documentali, ecc. da svolgere ai fini della vendita.

***"1)** Occorre una integrazione del verbale di assemblea del 14.05.2014 per notaio Gallo di Bari, rep. 7384, con il quale è stata modificata la*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

denominazione sociale della

e precisamente della descrizione degli immobili di proprietà della Società e, cioè, va precisato che:

***-1/a**: nella proprietà della Società è ricompresa l'intera particella 86 del Fg. 5 del catasto terreni e tutte le unità immobiliari della p.lla 86, Fg 5, del catasto fabbricati di Palo del Colle;*

***-1/b**: nella proprietà della Società è ricompresa l'intera particella 164 del Fg. 5 del catasto terreni di Palo del Colle della estensione di mq 2.521;*

***-1/c**: nella proprietà della Società è ricompresa l'intera particella 204 del Fg. 5 del catasto terreni di Palo del Colle della estensione di mq 2.425.*

***2)** Le servitù di passaggio pedonali e carrabili a carico dello stabilimento ed a favore delle particelle retrostanti di proprietà dell'ing. Raffaele Fasano materializzate attraverso i cancelli **I1**, **I2**, **I3** ed **I4** che si aprono nella recinzione a nord dello stabilimento sono incompatibili con l'alienazione a terzi dello stabilimento, nel senso che la loro sussistenza determinerebbe la sostanziale incommerciabilità del compendio industriale, anche perché tali servitù appaiono inconciliabili con la movimentazione di mezzi, merci e persone nell'esercizio dell'attività industriale del terzo acquirente, se non altro per problemi di sicurezza.*

*La soluzione del problema, già indicata ai rappresentanti della è raffigurata nell'allegato **79** ed è la seguente:*

*a) Vanno in definitiva rinunziate dall'ing. Fasano le servitù che si esercitano a partire dall'ingresso dello stabilimento e sino ai cancelli **I1**, **I2** ed **I3**;*

*b) Va distaccata dal confine ovest della part.la 86 del Fg. 5 una striscia larga ml 6 che dalla strada pubblica conduca al cancello **I4***

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

che rimarrà l'unico in esercizio per consentire l'ingresso ai fondi retrostanti dell'ing. Fasano. A tal fine occorre la cessione di tale striscia in favore dell'ing. Fasano previo frazionamento catastale della stessa; occorre inoltre la costruzione di una recinzione (che può essere con un cordolo in cls alla base alto circa cm 40 ed una sovrastante rete metallica alta circa 150 cm) onde separare la detta striscia dalla residua parte della part.la 86.

3) *Come già evidenziato va ripristinato il confine della porzione a nord-ovest della part.la 86 ed il confine a nord della part.la 164 del compendio e, cioè, in via di minima spesa, restando i cancelli **I1** ed **I2** di pertinenza del complesso, va materializzato sul terreno con opportuno rilievo celerimetrico il confine A-B-C (vedi alleg. 79) e costruita una recinzione (che può essere con un cordolo in cls alla base alto circa cm 40 ed una sovrastante rete metallica alta circa 150 cm).*

4) *Prima della vendita a terzi è necessario effettuare un rilievo celerimetrico della intera proprietà, come innanzi precisata, nonché le seguenti variazioni catastali (oltre quelle che si rendessero necessarie a seguito del rilievo celerimetrico):*

- *4/a: **I** palazzina uffici:*
  - *4/a1: P.T. : variazioni interne;*
  - *4/a2: 1° P. + alloggio: variazioni interne;*
  - *4/a3: P.S. :variazioni interne;*
- *4/b: Elaborato planimetrico particella 164 del Fg. 5;*
- *4/c: Capannone: variazioni interne;*
- *4/d: **II** palazzina Uffici: accatastamento lastrico solare.*

La variazione catastale 4/a2 deve essere anche accompagnata da una procedura di sanatoria urbanistica, che potrebbe essere a carico dell'acquirente.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

A seguito del rilievo celerimetrico va individuata e picchettata la linea di confine e controllata la posizione della attuale recinzione su tutto il perimetro del complesso.

5) *L'attuale situazione degli impianti idrico e fognante esterno e lo smaltimento delle relative acque reflue, che andrebbe meglio precisato nella domanda con relazione e grafici, per quanto rilevato, non appare adeguata agli standards oggi richiesti per gli impianti di smaltimento, né si può pensare di mantenere una subirrigazione con relativa servitù a carico dei fondi retrostanti di proprietà dell'ing. Fasano.*

Ne deriva che, ai fini della stima che segue, si considera lo stabilimento sprovvisto di impianto di depurazione adeguato agli standards oggi richiesti; a ciò si aggiunga che il terzo acquirente potrebbe avere anche necessità di smaltire reflui di lavorazioni industriali.

6) *Va precisata l'insussistenza di servitù attiva in favore dello stabilimento di emungimento di acqua dal pozzo presente all'interno della part.lla 161 del Fg. 5 di proprietà del Fasano.*

Appare inoltre opportuno che, ai fini di una migliore individuazione della situazione tecnico-giuridica del compendio, la produca la seguente ulteriore documentazione:

- ***a)*** *Concessioni edilizie del fabbricato pozzo imhoff (part.lla 155 del Fg. 5) e del fabbricato deposito impianto di depurazione (part.lla 203 del fg. 5);*
- ***b)*** *Contratto di locazione con la OMC dell'ala est del seminterrato della **I** Palazzina Uffici, nonché relativo certificato di agibilità per l'esercizio dell'officina;*
- ***c)*** *Contratto di comodato con l'Università della relativa porzione ad ovest del piano rialzato della **I** Palazzina Uffici;*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

d) *Frazionamento del 4/5/2007 n. 372611.1/2007;*

e) *Variazione catastale del 7/8/2008 n. 409623.1/2008*

f) *Atto per notaio Alessandrelli di Altamura del 22/5/2007 a favore di e contro*

g) *Atto per notaio Somma del 26/07/2001 f/ c/*

h) *Certificato di destinazione urbanistica dei suoli (p.lle 86, 164, 204, 155, 203 del Fg.5).”*

Si precisa che alcune di tali indicazioni furono soddisfatte già nell’ambito della procedura di Concordato Preventivo, ad altre ha provveduto il sottoscritto. In particolare e tra l’altro:

- la Broadcast prima del Fallimento, come si vedrà innanzi, ha integrato i verbali di assemblea del 14/05/2014 di cui al precedente sub 1;
- la Broadcast in alternativa alla soluzione inizialmente proposta dal sottoscritto, come si vedrà innanzi, ha istituito una servitù di passaggio carrabile a favore dei suoli retrostanti del sig. Fasano a carico della fascia a nord della p.lla 204, che risolve il il problema al precedente punto sub 2; anche se manca una esplicita rinunzia reciproca di Broadcast e del Fasano alla servitù di passaggio materializzata attraverso i cancelli I_1, I_2, I_3, I_4;
- il confine a nord delle particelle 86 e 164 nel tratto in cui non coincide con la recinzione è stato materializzato dal sottoscritto mediante rilievo celeri metrico e picchettamento, soddisfacendo le necessità di cui al precedente sub 3 di cui si dirà innanzi;.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

- le variazioni catastali di cui al precedente punto sub 4 sono state eseguite dal sottoscritto, per quanto necessario, salvo lievi modifiche interne non ostative alla vendita;
- il sottoscritto ha approfondito la situazione degli impianti esterni e di smaltimento;
- rimane l'esigenza di cui al precedente punto sub 6;
- non si sono reperite le concessioni edilizie di cui al precedente sub A e cioè del fabbricato pozzo Imhoff (p.lla 155 del fg. 5) e del fabbricato deposito inpianto di depurazione (p.lla 203 del fg. 5);
- il contratto di comodato con l'Università di cui al precedente punto sub C è attualmente cessato;
- la restante documentazione per la parte necessaria, è stata reperita o procurata dal sottoscritto.

Ciò premesso si estende la seguente relazione di consulenza.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

COMPENDIO INDUSTRIALE DELLA FALLITA

Il compendio industriale oggetto della presente stima ricade nella zona industriale del Comune di Palo del Colle ed ha accesso dalla complanare nord della SS. 96 all'altezza del km 113. Esso è costituito da un capannone e due palazzine uffici, oltre piccoli manufatti accessori, realizzati su suolo distinto in catasto con le particelle 86, 164, 204, 155 e 203 del foglio di mappa 5 di Palo del Colle il cui stralcio si riporta in allegato n. 1.

I manufatti realizzati su tale suolo, che è interamente recintato, con riferimento alla situazione catastale precedente alle variazioni di cui si dirà innanzi, consistono in (vedi planimetria d'insieme in **allegato 2**):

1/a) **I^** Palazzina uffici realizzata sul suolo distinto con la particella 86 del fg. 5 ed identificata nel catasto urbano come particella 86 sub 13, 9, 10, 11 e 7, nonché sub 6;

1/b) Alloggio del custode al primo piano della I palazzina uffici e distinto in catasto urbano con il sub 2 della particella 86;

1/c) Capannone industriale realizzato sul suolo in catasto urbano fg. 5, particella 86 sub 14;

1/d) piazzale di pertinenza degli immobili 1/a, 1/b e 1/c in catasto Fg. 5 particella 86 sub 12;

2) II^ Palazzina uffici in catasto urbano particella 164 sub 2 del fg. 5 su suolo in catasto terreni particella 164 del fg. 5;

3) impianto di depurazione con locale macchine identificato in catasto con la particella 155 del fg. 5 ed il deposito asservito all'impianto identificato in catasto con la particella 203 dello stesso foglio 5;

4) suolo in catasto terreni particella 204 del Foglio 5.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Nella planimetria in **allegato 2** si è rappresentata la situazione dei luoghi. Con riferimento ad essa si evidenzia che la linea di confine catastale a nord delle particelle 164 e 86 rappresentava secondo il PdF vigente all'epoca della realizzazione dei fabbricati anche la linea di separazione della zona industriale D1 a sud dalla zona agricola E1 a nord; nella planimetria si evidenzia anche l'andamento in giallo della recinzione laddove parte della particella 204 e forse anche parte della particella 161 sono state annesse all'opificio. Il P.U.G. vigente attualmente ha ampliato la parte di suolo destinata a zona industriale in particolare conferendo tale destinazione alla p.lle 204, 203 e 155.

Oltre a ciò il pozzo imhoff ed i locali asserviti all'impianto (particelle 155 e 203) e la vasca di subirrigazione, sono manufatti tutti asserviti all'opificio, rispettivamente ubicati i primi all'interno della particella 204 e la vasca all'interno della particella 182.

Nella medesima planimetria in **allegato 2** è rappresentato l'unico Ingresso allo stabilimento, nonché i quattro cancelli (I1, I2, I3 e I4) che dal piazzale di esso conducono ai fondi del Fasano confinanti a nord con l' opificio.

Si precisa che la linea di confine catastale tra le particelle 164 e 86 non è materializzata sui luoghi; in altri termini è unico il piazzale dell'opificio; si precisa ancora che lo sconfinamento a nord del piazzale a scapito dell'allora zona agricola si rileva anche dai progetti autorizzativi della edificazione degli edifici.

Si evidenzia inoltre che la recinzione a nord della p.lla 164 e della porzione ovest della particella 86 (tratto A^1B^1C) è arretrata rispetto al confine ABC e, cioè, una parte di suolo è stata annessa di fatto ai fondi agricoli del Fasano.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

INDAGINI CATASTALI ED IPOTECARIE

Il suolo su cui sorge l'opificio è minor parte di quello in origine indicato in catasto con le particelle 83, 86, 88 e 89 del Fg. 5 di Palo del Colle, così come risulta dal vecchio stralcio di mappa risalente al 1989 (vedi **allegato n. 3**).

La particella 83 era pervenuta alla , dante causa della , con atto per Notaio Somma di Palo del Colle del 3.05.2000, Rep. 4877 (vedi **alleg. 4**).

La particella 86 era pervenuta alla con atto per Notaio Oliva del 26.05.1988 (vedi **alleg. 5**).

La particella 88 era pervenuta alla con atto per Notaio Somma di Palo del Colle del 26.01.1998, Rep. 44358 (vedi **alleg. 6**), unitamente alle particelle 87 e 108.

La particella 89 era pervenuta alla con atto per Notaio Somma di Palo del Colle del 28.02.2000, Rep. 48195 (vedi **alleg. 7**).

I detti atti di provenienza riportano in allegato il Certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che, secondo il vecchio PdF, la parte a sud delle particelle 83,86,88 e 89, con fronte sulla strada comunale era destinata a "Zona per attività secondarie di tipo industriale e capannoni", mentre la parte retrostante a nord era destinata a "Zona E1 per attività primarie-verde agricolo".

I progetti di edificazione dei fabbricati dell'opificio in questione sono riferiti alla zona per attività secondaria e proprio per questo in data 27.01.01, presentava all'Agenzia del Territorio tipo di frazionamento n. 1204 (vedi **allegato 8**) con il quale, in sostanza, per ciascuna delle anzidette particelle veniva distinta la porzione a sud allora destinata ad attività secondarie dalla porzione a nord allora destinata ad attività primarie.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

In **allegato 9** sono messe a confronto la mappa catastale del 1989 con quella attuale; da tale confronto si osserva che le originarie particelle 83,86 e 88 con la loro porzione a sud-est destinata a zona per attività secondarie hanno dato luogo attraverso varie trasformazioni alle attuali particelle 86 e 204, mentre l'originaria particella 89 con la propria porzione a sud-est destinata a zona per attività secondarie ha dato luogo alle attuali particelle 164.

Si precisa ancora che la particella 86 nella parte all'incirca centrale è attraversata dalla linea elettrica aerea 380 KV Bari-Foggia.

Con atto per notaro Somma del 26/07/2001 (**v. All. 10**) trascritto a Bari il 31/07/2001 R.G. 30772, la vendeva al sig. i seguenti suoli:

- part. 154 (ex part. 83b), poi divenuta part. 154 e poi ancora part. 169 fino all'attuale 182;
- attuale part. 157 (ex part. 89b);
- part. 159 (ex part. 108b) attuale part. 165. Si precisa che la part. 108a di soli mq 6 diventa poi part. 158 ed è stata successivamente inglobata nella attuale part. 86;
- attuale part. 161 (ex part. 88b);
- attuale part. 87.

All'atto in allegato 10 si acclude uno stralcio di mappa dove sono evidenziati i suoli venduti.

Tra gli atti della si è reperito anche il tipo di frazionamento n. 74306 del 22.02.07 (vedi **allegato 10bis**) con il quale nella parte ad est della particella 86 (ex p.la 83/parte) è stata frazionata una strada corrispondente alla particella 186, oggi particella 189, del fg. 5. la quale con atto per Notaio Alessandrelli Claudia Rep. 3551 in data 22.05.07 è stata ceduta alla

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Con riferimento alla planimetria catastale in allegato **1** in catasto i suoli posti a nord dell'opificio ed i fabbricati relativi all'impianto di depurazione risultano intestati come segue:

- le p.lle 157 (ex 89 parte), 165, 161 (ex 88 parte), 182 (ex 83 parte) risultano intestate a in virtù di atto di compravendita per notaio Somma del 26/07/2001 per acquisto fatto dalla (Repertorio 51410) come dalle visure storiche in **allegato 11**;
- le p.lle 155 sub 1 (deposito) e 203 sub 1 (deposito) risultano intestate alla avente causa dalla come risulta dalle visure storiche in **alleg. 12**; precisandosi che le due particelle in questione sono poste entro il perimetro della particella 204, in origine parte della part.lla 86 della
- la p.lla 204, ex porzione della p.lla 86, figura come "*accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 4 aprile 2014*" intestata alla così come dalla visura storica in **allegato 13**.

Con atto per notaro Alessandrelli del 22/05/2002 (**v. All. 14**) il sig. vendeva alla società società per azioni alcuni suoli di sua proprietà ai fini della realizzazione di una centrale e di una stazione elettrica con i relativi raccordi.

Con atto per notaro Rinaldi del 21/06/2016 Re. 34188, trascritto a Bari l'11/07/2016 ai n.n. 30571/22230 (**v. All. 15**), la costituiva servitù perpetua pedonale e carrabile a carico della striscia a Nord ovest della part. n. 204 a confine con la particella 165 di proprietà del sig. ; la servitù viene costituita come segue:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

" premette

- *che esso costituito è proprietario della villa in agro di di Palo del Colle alla contrada "Giardone" con circostante pertinenziale terreno confinante con proprietà da più lati e con proprietà della società*

.

- *che la società " è proprietaria in agro del Comune di Palo del Colle dell'area alla contrada "Giardone" destinata ad "Attività secondarie di completamento: industriali, artigianali, C1/A aree edificate di completamento.==========*

  confinante con proprietà Fasano Raffaele da più lati, in catasto al Foglio 5, particella 204, area , are 24,25.=====

TUTTO CIO' PREMESSO

Da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

la società in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Fasano Raffaele costituisce a carico dell'area di proprietà della società " in agro del Comune di Palo del Colle, riportata in catasto terreni al Foglio 5 particella 204 meglio descritta in premessa, servitù perpetua di passaggio pedonale carrabile con qualsiasi veicolo, in favore dell'immobile descritto al punto 1) della premessa riportato in catasto al Foglio 5, particella 165, sub 1 e 2, di proprietà del signor Fasano Raffaele che accetta.

E precisamente detta servitù sarà esercitata sulla striscia di terreno posta lungo il confine ovest della particella 204 del Foglio 5, partendo dalla particella 182 Foglio 5, fino alla particella 165 del

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Foglio 5, così come rappresentata con tratteggio, nella mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Si osserva che tale servitù di passaggio è stata costituita, così come richiesto in sede di Concordato Preventivo, al fine di sopprimere la servitù a carico dello stabilimento e a favore della proprietà Fasano che prima si esercitava attraverso i detti cancelli I_1, I_2, I_3, I_4, così come indicato nella planimetria in allegato 2. Detto atto di costituzione della nuova servitù non esplicita la rinuncia del sig. Raffaele Fasano a tale servitù, rinunzia che appare necessaria e che per altro dovrebbe essere reciproca fra il

Occorre quindi che nei modi e nei termini che la Curatela ritiene, venga esplicitata la rinunzia alle servitù che si esercitavano attraverso i cancelli I_1, I_2, I_3, I_4, peraltro reciprocamente.

Si aggiunge che nell'atto non viene precisata la larghezza della nuova servitù di passaggio e pertanto in occasione di tale esplicitazione è opportuno che venga precisata la larghezza di 5 mt della nuova servitù di passaggio, che pur appare precisata a penna sull'Allegato B dell'atto.

In **allegato 16** è riportato il verbale di assemblea del 14/05/2014 per notaio Gallo di Bari, Rep. 7384, con il quale la ha modificato la propria denominazione sociale in

gli immobili conferiti sono elencati in tale verbale nel modo seguente:

"*A) Complesso edilizio sito nel Comune di Palo del Colle, alla Strada Vicinale Palo – Modugno, composto da tre corpi di fabbrica, precisamente:*

1) *opificio industriale posto su tre livelli, oltre il lastrico solare, e con circostante cortile, composto da:*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

-- piano seminterrato con due locali ad uso ufficio – magazzino, un vano deposito, un'officina meccanica, studio e servizi,

-- piano terra con sette vani più servizi,

-- primo piano con otto vani più servizi, con pertinenziali terrazzini a livello, nonché lastrico solare sovrastante in secondo piano, il tutto collegato da scala interna; confinante, nell'insieme, con altra proprietà della società, con Strada Vicinale Palo – Modugno e con proprietà Fasano Raffaele, o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particelle:

- 86, subalterno 9, Strada Statale 96 n. SC, piano S1, categoria D/7, rendita euro 1.795,00;

- 86, subalterno 10, Strada Statale 96 n. SC, piano S1, categoria D/7, rendita euro 672,50;

- 86, subalterno 11, Strada Statale 96 n. SC, piano S1, categoria D/7, rendita euro 828,00;

- 86, subalterno 13, Strada Statale 96 n. SC, piano T-1-2, categoria D/7, rendita euro 7.898,00;

-- appartamento al primo piano su piano terra, avente ingresso autonomo dalla scala esterna che si diparte dal cortile, composto da tre vani ed accessori, con pertinenziale terrazzino a livello, confinante con altra proprietà della società e con cortile per due lati, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particella 86, subalterno 2, Strada di P. Zona, piano 1, categoria A/3,classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 278,89;

2) opificio industriale composto da un locale per attività industriale con servizi e deposito al piano terra, altro locale per attività industriale con servizi, deposito ed uffici al primo

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

piano, sovrastante lastrico solare in secondo piano; confinante, nell'insieme, con altra proprietà della società, con Strada Vicinale Palo – Modugno e con proprietà ', o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particella 86, subalterno 14, Strada Statale 96 n. SC, piano T-1-2, categoria D/1, rendita euro 6.908,00;

3) *opificio industriale posto su tre livelli, con circostante cortile, composto da otto vani adibiti ad uffici, sala riunioni e sala d'attesa più servizi a piano terra, otto vani adibiti ad uffici, sala riunioni e sala d'attesa più servizi a primo piano e locali deposito a piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna; confinante, nell'insieme, con altre proprietà della società, con Strada Vicinale Palo – Modugno e con proprietà Fasano Raffaele e con proprietà , o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particella 164, subalterno 1, Strada Statale 96, piano T-1-S1, categoria D/1, rendita euro 14.453,34;*

B) Porzioni immobiliari facenti parte di un ulteriore corpo di fabbrica sito nel Comune di Palo del Colle, alla Strada Vicinale Palo – Modugno, attiguo a quello descritto sotto la lettera A), precisamente:

1) locale deposito a piano terra, della superficie di metri quadrati venti (mq. 20), confinante con altra proprietà della società, con proprietà e con proprietà germani Macina, o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particella 155, subalterno 1, Via da denominare, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 20, rendita euro 45,45;

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

2) locale deposito a piano terra, della superficie di metri quadrati sessantuno (mq. 61), confinante con altra proprietà della società, con proprietà e con proprietà o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palo del Colle al foglio 5, particella 203, subalterno 1, Via Vecchia Modugno n. SC, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 61, rendita euro 138,62".

Dall'esame di tale verbale e di quelli innanzi citati risulta:

a) che l'opificio della è costituito principalmente dai tre fabbricati indicati in allegato 3 come I palazzina uffici, capannone e II palazzina uffici, oltre i locali dell'impianto di depurazione corrispondenti alle p.lle 155 e 203;
b) che non risultava conferita alla la p.lla 204 la quale è intestata in catasto ad
c) che non risultavano conferiti alla il sub 12 della p.lla 86 e, cioè, il piazzale, il sub 6 della stessa particella 86 (utilità comune), ed il sub 7 della p.la 86 (utilità comune), nonché precisato il conferimento del suolo in catasto p.la 164 del fg. 5;
d) che le particelle confinanti a nord con l'opificio contrassegnate dai numeri 157, 165, 161 e 182 furono vendute dalla nel 2010.

Con successivo Verbale di Assemblea per notaro Rinaldi di Bari del 02/10/2015 (v. All. **17**), trascritto a Bari il 14/10/2015 ai nn. 37888/28095, veniva pertanto integrato il detto verbale di assemblea per notaro Gallo del 14/05/2014, precisando che del compendio immobiliare della e quindi della fanno parte anche i seguenti immobili:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

1) - il vano scala e la centrale tecnologica (bene comune non censibile ai subalterni 13, 9, 10 e 11 della particella 86 del foglio 5), identificati catastalmente con il sub. 6 della particella 86 del foglio 5;

2) - la corsia a cielo libero (bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 della particella 86 del foglio 5), identificata catastalmente con il sub. 7 della particella 86 del foglio 5;

3) - il piazzale esterno (bene comune non censibile ai subalterni 13 e 14 della particella 86 del foglio 5), identificato catastalmente con il sub. 12 della particella 86 del foglio 5;

4) - 1'ENTE URBANO della superficie catastale di metri quadrati cinquemilaottocentosette (mq. 5.807), riportato nel **catasto terreni** al foglio 5 particella 86, a seguito di presentazione del Tipo Mappale del 7/08/2008 n. 409623.1/2008 (protocollo n. BA0409623);

5) - l'ENTE URBANO della superficie catastale di metri quadrati duemilacinquecentoventuno (mq. 2.521), riportato nel **catasto terreni** al foglio 5 particella 164, a seguito di presentazione del Tipo Mappale del 7/08/2008 n. 409623.1/2008 (protocollo n. BA0409623);

B) - antistante e circostante le particelle 203 e 155 della superficie catastale di metri quadrati duemilaquattrocentoventicinque (mq. 2.425), riportata in **catasto terreni** al foglio 5 particella 204.

Per agevolare la lettura di tale atto in **allegato 17 bis** si riporta copia dell'elaborato planimetrico catastale della particella 86 vigente all'epoca dello stesso.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

VISURE IPOTECARIE

In **allegato 18** sono riportate le indagini ipotecarie eseguite con l'ausilio della ditta Sebema e precisamente l'ispezione ipotecaria, il riepilogo della visure ipotecarie ed il rapporto su di esse, dal quale risulta:

Con riferimento alla pratica in oggetto, Le segnaliamo che, da visure ipotecarie eseguite a far data dal 19/09/1996 fino al 10/05/2017 e successivo aggiornamento al 13/06/2018 sulla società in oggetto ed i suoi danti causa limitatamente al periodo di possesso, sui seguenti immobili:

"***1) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 164/1 Ctg. D/1 SS 96 P. T-1-S1,***

2) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/2 Ctg. A/3 SS 96 P. 1, v. 4,5;

3) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/10 Ctg. D/7 SS 96 SC P. S1;

4) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/11 Ctg. D/7 SS 96 SC P. S1;

5) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/9 Ctg. D/7 SS 96 SC P. S1;

6) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/13 Ctg. D/7 SS 96 SC P. T-1-2;

7) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 86/14 Ctg. D/1 SS 96 SC P. T-1-2;

8) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 155/1 Ctg. C/2 V. Vecchia Modugno PT;

9) PALO DEL COLLE - Foglio 5 particella 203/1 Ctg. C/2 V. Vecchia Modugno sc. PT,

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

si rileva quanto segue:

al ventennio il suolo su cui è stato realizzato il fabbricato sopra indicato, costituito dalle particelle come in appresso indicate, tutte del foglio 5, si apparteneva rispettivamente a:

a) Ptc. ***86*** *di are 51.69 a . con sede in Palo del Colle – P. Iva 03818020723 – per esserle pervenuta da (catastalmente ") in virtù di atto di compravendita per notar Luigi Oliva del 26/05/1988, rep. 11638, trascritto in data 16/06/1988 ai nn. 20539 di R.G. e 15813 di R.P..*

b) Ptc. ***88, 87 e 108,*** *rispettivamente di are 29.54, 22.95 e 25.34, ad per essergli pervenute da in virtù di atto di donazione per notar Lorenzo De Bellis del 08/04/1995, rep. 16563, e trascritto il 02/05/1995 ai nn. 14366 di R.G. e 10956 di R.P..*

Con atto di compravendita per notar Michele Somma del 26/01/1998, rep. 44.358, trascritto il 20/02/1998 ai nn. 5438 di R.G. e 4062 di R.P., le particelle venivano trasferite alla . con sede in Palo del Colle – P. Iva 03818020723.

c) Ptc. ***89*** *di are 31.60 a per esserle pervenuta in virtù di successione in morte di ed ivi deceduto il 30/06/1984, successione registrata il 14/09/1984 denunzia n. 85 volume n. 879, devoluta in virtù di testamento olografo del 02/02/1981 pubblicato con verbale del notaio Cardinali del 07/09/1984, reg.to a Bari il 14/09/1984 al n. 19819, e trascritta il 28/03/1988 ai nn. 10326 di R.G. e 7978 di R.P..*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Con atto di compravendita per notar Michele Somma del 28/02/2000, rep. 48195, trascritto il 09/03/2000 ai nn. 7916 di R.G. e 5313 di R.P., la particella veniva trasferita alla con

d) Ptc. ***83*** *di are 86.12 a*

per un mezzo

ciascuno, per essere loro pervenuta da

in virtù di compravendita per notar Domenico Memeo del 28/01/1983, rep. 2889, trascritto il 15/02/1983 ai nn. 5170 di R.G. e 4445 di R.P..

In morte di la quota di un mezzo si devolveva per la

N.B.: Non si rileva la trascrizione della successione.

Con atto per notar Michele Somma del 03/05/2000, rep. 48677, trascritto il 06/05/2000 ai nn. 15558 di R.G. e 10748 di R.P., la particella veniva trasferita alla con sede in

Infine, con atto per notar Eugenia Gallo del 14/05/2014, rep. 7384, trascritto il 19/05/2014 ai nn. 17087 di R.G. e 13246 di R.P., e successivo atto integrativo per notar Francesco Rinaldi del 02/10/2015, rep. 33236, e trascritto il 14/10/2015 ai nn. 37888 di R.G. e 28095 di R.P., la società

Tra le trascrizioni contro si rilevano i seguenti atti di compravendita:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Con atto per notar Michele Somma del 26/07/2001, trascritto in data 31/07/2001 ai nn. 30772 di R.G. e 21798 di R.P., la vendeva a Fasano Raffaele i seguenti suoli:

- ptc. 154 (ex 83/b), divenuta, a seguito di frazionamento, prima 154 e successivamente 169, fino all'attuale 182 dei terreni e 183 e 184 queste ultime due oggi soppresse;

- ptc, 157 (ex 89/b);

- ptc. 159 (ex 108/b) oggi 165. Si precisa che la ptc. 108/a di soli mq. 6 diventa poi ptc. 158 ed è stata successivamente inglobata nell'odierna ptc. 86;

- ptc. 161 (ex 88/b);

- ptc. 87.

Con successivo atto per notar Claudia Alessandrelli del 22/05/2007, trascritto a Bari in data 24/05/2007 ai nn. 30868 di R.G. e 19994 di R.P., la società vendeva le particelle 189 (ex 186 ex 153) di mq. 59 e 187 (ex 153 ex 83) di mq. 3 alla

Storia catastale:

*con frazionamento del 28/03/2001 n. 1204.1/2001 (protocollo n. 121643) le particelle 83, 89, 108 e 88 venivano soppresse ed originavano le 156, **86**, **155**, queste ultime due classificate come "Ente Urbano"; a seguito di ulteriori soppressioni si originavano poi le **164**, **203**, classificate anch'esse come "Ente Urbano" e la **204** classificata come "Area".*

La particella 86 al NCEU assumeva gli identificativi subalterni 2, 9, 10, 11, 13 e 14.

La particella 164 al NCEU assumeva l'identificativo subalterno 1.

La particella 155 al NCEU assumeva l'identificativo subalterno 1.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

La particella 203 al NCEU assumeva l'identificativo subalterno 1.

Si riportano pertanto qui di seguito le formalità pregiudizievoli rilevate:

***1) IPOTECA VOLONTARIA** del 20/03/2009, Reg. Gen. n. 11538 e Reg. Part. n. 1723, in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI – TERRA DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA e contro la . con sede in Palo del Colle, iscritta per la complessiva somma di € 2.200.000.000, gravante sugli immobili identificati al NCEU al foglio 5 ptc. 86 subalterni 1, 2, e 5.*

***2) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** del 31/03/2015, Reg. Gen. n. 13156 e Reg. Part. n. 10567, in favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO e contro la gravante sugli immobili identificati al NCEU al foglio 5 ptc. 86 subalterni 14, 13, 9, 10, 11 e 2.*

***3) DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO** del 06/05/2016, Reg. Gen. n. 20276 e Reg. Part. n. 14863, in favore della MASSA DEI CREDITORI DI e contro la L., trascritto senza l'indicazione di immobili.*

***4) SENTENZA DI FALLIMENTO** del 02/11/2016, Reg. Gen. n. 44719 e Reg. Part. n. 32093, in favore della MASSA DEI CREDITORI*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

FALLIMENTO e contro la trascritto senza l'indicazione di immobili.

Ulteriori precisazioni:

Si rilevano le seguenti trascrizioni di vincolo:

1) R.G. 19075 R.P. 15624 del 11/05/1989 atto Luigi Oliva del 11/04/1989 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la con sede in Palo del Colle della costruzione approvata al manufatto consentito delle aree che hanno permesso la relativa volumetria relativamente alla particella 86 del NCT.

2) R.G. 33920 R.P. 23390 del 29/10/1998 atto Giuseppe Cardinali del 29/09/1998 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la con sede in Palo del Colle al fabbricato erigendo la porzione di mq. 1.501,07 ed a parcheggio privato l'area di mq. 301 delle aree che hanno permesso la relativa volumetria relativamente alle particelle 87, 88 e 108 del NCT.

3) R.G. 26501 R.P. 18192 del 25/07/2000 atto Michele Somma del 28/06/2000 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la alla costruzione di capannone industriale relativamente alle particelle 86 e 88 del NCT.

4) R.G. 26502 R.P. 18193 del 25/07/2000 atto Michele Somma del 28/06/2000 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la a parcheggio

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

privato l'area di mq. 750 relativamente alle particelle 86 e 88 del NCT.

5) R.G. 3891 R.P. 2958 del 30/01/2002 atto Giuseppe Cardinali del 10/01/2002 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la ai manufatti che hanno espresso la relativa cubatura relativamente alle particelle 86, 153, 158 e 160 del NCT.

6) R.G. 3892 R.P. 2959 del 30/01/2002 atto Giuseppe Cardinali del 10/01/2002 di vincolo a favore del Comune di Palo del Colle e contro la a parcheggio privato l'area di mq. 1.743,18 ed a verde alberato l'area di mq.2.077,21, relativamente alle particelle 86, 153, 158 e 160 del NCT.

7) R.G.30571 R.P. 22230 del 11/07/2016 atto Francesco Rinaldi del 21/06/2016 di costituzione di diritti reali a titolo oneroso con cui la società ' in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor costituisce a carico dell'area di proprietà della società in agro del Comune di Palo del Colle, riportata in catasto terreni al Foglio 5 particella ***204*** *(derivante da frazionamento dell'originaria 86) meglio descritta in premessa, servitù perpetua di passaggio pedonale carrabile con qualsiasi veicolo, in favore dell'immobile descritto al punto 1) della premessa riportato in catasto al Foglio 5, particella 165, sub 1 e 2, di proprietà del signor Fasano Raffaele che accetta. E precisamente detta servitù sarà esercitata sulla striscia di terreno*

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

posta lungo il confine ovest della particella 204 del Foglio 5, partendo dalla particella 182 Foglio 5, fino alla particella 165 del Foglio 5, così come rappresentata con tratteggio, nella mappa che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "B"."

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

RILIEVO CELERIMETRICO E VARIAZIONI CATASTALI

Rilievo celerimetrico e picchettamento del confine Nord ovest delle part. 86 e 164.

Con riferimento all'allegato 2 si ribadisce che l'attuale recinzione dello stabilimento nel tratto A^1B^1C a Sud ovest è posta all'interno della proprietà Broadcast, mentre il vero confine corrisponde alla linea ABC; trattasi del confine tra le part. 184 e 86 della Broadcast e le part. 161, 165 e 157 del sig. Raffaele Fasano.

Con l'ausilio del geom. Perillo si è proceduto al rilievo celerimetrico del suolo dello stabilimento riportato all'**allegato 19**.

Si è proceduto quindi al picchettamento della linea di confine così come riportato nell'**allegato grafico 20** e nell'**allegato fotografico 21**.

Si precisa che nel grafico in All. 20 sono riportate le indicazioni per riposizionare i picchetti in caso di asportazione degli stessi.

E' opportuno che il sig. Fasano controfirmi per accettazione della riconterminazione gli allegati 20 e 21 della presente.

VARIAZIONI CATASTALI

Per quanto riguarda la particella 86 del foglio 5, la quale ricomprende la I palazzina uffici ed il capannone con il piazzale circostante la zona di parcheggio, si è provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali con denuncia di variazione del 3 ottobre 2017 prot. n. BA 0266627, riportata in **allegato 22**.

In particolare e tra l'altro, così come risulta dal nuovo elenco immobili della p.lla 86 riportata in **allegato 23**, sono stati soppressi i sub 2,9,10,12,13 e 14 e sono stati istituiti i sub 15, 16, 17, 18, 19 20, 21 modificando la denominazione e la planimetria delle varie unità immobiliari.

In **allegato 24** è riportato il nuovo elaborato planimetrico catastale.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

In particolare per quanto riguarda la I palazzina uffici:

- Gli uffici al piano terra e al primo piano ed il lastrico solare sono stati individuati con il sub 16; il piazzale circostante di pertinenza della I palazzina uffici è stato individuato con il sub 20; la rampa carrabile di accesso al seminterrato è stata individuata con il sub 19.
- Al piano interrato sono state individuate le unità immobiliari 11, 17 e 18;
- L'alloggio al primo piano con la scala di accesso è stato individuato con il sub 15;
- Il capannone con il relativo piazzale di pertinenza è stato riportato con il sub 21.

  In **allegato 25** è riportata la visura storica catastale dei terreni della p.lla 86.

Per quanto riguarda la II Palazzina Uffici si sono rese necessarie alcune variazioni catastali concernenti l'elaborato planimetrico riassuntivo, la planimetria del piano terra e l'accatastamento del lastrico solare. Nell'occasione si è provveduto anche a proporre una rendita adeguata all'immobile in sostituzione della precedente ritenuta eccessiva. Di tali variazioni catastali si riferisce più innanzi nel capitolo dedicato alla descrizione della II Palazzina Uffici.

PIAZZALE ESTERNO DEL COMPENDIO

Il piazzale esterno recitato ed asfaltato del compendio è attualmente unico ed è costituito dal suolo circostante la I^{a} Palazzina Uffici, in catasto al fg 5 p.lla 86 sub 20, dal suolo circostante il capannone in catasto al fg 5 p.lla 86 sub 21 e dal suolo circostante la II^{a} palazzina

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

uffici in catasto al fg 5 p.lla 164; esso è rappresentato nelle foto in **allegato 26** e nella planimetria schematica in **allegato 2**.

Dalla detta planimetria risulta:

a) sul fronte a sud la ha arretrato la propria recinzione sulla via Vecchia Modugno (v. foto in **all. 28**), poiché il PdF prevedeva la costruzione di una strada di piano (vedi stralcio planimetrico in **allegato 27**) estratto dal PdC 3035/2003 relativo alla II palazzina uffici);

Più precisamente, per tutto il lato sud della particella 164 e per circa 100 ml del lato sud della particella 86, a cominciare dal confine con la detta particella 164, tale recinzione è arretrata lasciando così all'esterno dello stabilimento, e quindi tra la recinzione e la sede della strada comunale, uno spazio libero di circa mq 1300.

La parte verso est di detto spazio, precisamente quella più prossima all'ingresso allo stabilimento, è sgombro e coperto con uno strato di pietrisco misto a sabbia; la residua parte verso ovest è invece occupato da alcuni alberi di ulivo (vedi foto in **all. n. 28**).

b) ad est della particella 86 vi è un parcheggio e nell'angolo nord-est si apre un cancello di accesso I4 ai fondi retrostanti di proprietà del Fasano;

c) come già detto innanzi è stata inglobata nel piazzale la porzione a sud della particella 204 sino a portarla a confine sia con il locale macchine pozzo imhoff (p.la 155) sia con il deposito a servizio dell'impianto di depurazione (p.lla 203);

d) la recinzione posta a nord-ovest è arretrata rispetto al confine catastale di modo che l'angolo a nord-ovest della particella 86 e

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

una striscia a nord della particella 164 sono stati annessi ai retrostanti terreni del Fasano.

e) in detto tratto di recinzione a nord-ovest si aprono tre accessi I1, I2, I3 carrabili ai terreni retrostanti del Fasano.

Sul piazzale sono state rilevate tre vasche di raccolta delle acque pluviali dei lastrici dei fabbricati e del piazzale; sembrerebbe inoltre che il pozzo di acqua di falda collocato all'interno della particella 161 all'epoca di proprietà della e poi ceduta al Fasano, sia collegato quanto meno alla vasca centrale e che comunque sia utilizzato per riempire le cisterne in caso di carenza d'acqua, dato che il capannone manca di collegamento alla rete idrica pubblica presente sulla strada (v. foto in **all. n. 26**); la rete idrica interna, che ritrae acqua dalle cisterne, viene utilizzata per usi non potabili. Tale allacciamento idrico va eliminato e la rete idrica del compendio va allacciata alla rete pubblica su via Vecchia Modugno.

Dalla documentazione in **allegato 29** si desume che per l'emungimento da tale pozzo la l ottenne autorizzazione con provvedimento della Regione Puglia n. 7137 del 2.08.2001, con limite però di 300 mc/anno.

Le tre vasche si trovano: la prima, destinata alla raccolta delle acque rivenienti dal terrazzo della I palazzina uffici, sulla parte di piazzale che fronteggia la parte a sud-est della palazzina, la seconda, per la raccolta delle acque rivenienti dal capannone, lungo il margine nord-est del capannone e la terza, per la raccolta delle acque rivenienti dal terrazzo della II palazzina uffici, tra il lato ovest della detta palazzina ed il confine ovest dello stabilimento coincidente con il limite ovest della particella 164.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Si deve precisare che attraverso un pozzetto posto nella parte di piazzale tra la I palazzina uffici ed il capannone confluiscono nella seconda vasca le acque che si riversano sul piazzale e confluenti in due griglie posizionate alla base del fronte ovest della I palazzina uffici e tra questo e la stessa vasca.

La acque piovane che si riversano direttamente sul piazzale, per quanto riguarda la parte frontale del compendio, confluiscono per la parte ad ovest della I palazzina Uffici, verso la recinzione in calcestruzzo dell'immobile alla base della quale è presente una piccola apertura che rende possibile la dispersione delle acque sul terreno posto tra la strada e la recinzione. Per la parte ad est del piazzale della palazzina stessa, avendo il piazzale stesso una conformazione a schiena d'asino, le acque confluiscono verso la zona a parcheggio collocata sul lato est.

Per quanto riguarda la zona di piazzale collocata sul retro, alle spalle della I palazzina uffici, è stata realizzata, a margine della recinzione presente, un tratto di cunetta lungo circa 45 ml, che raccoglie le acque piovane e le disperde sul terreno posto a nord.

Tra la prima vasca e la recinzione a est, che delimita la zona di parcheggio, è presente un serbatoio metallico a servizio di un pozzo artesiano non più attivo.

Il complesso è privo di allacciamento alla fogna pubblica in quanto la zona è sprovvista di rete fognaria.

Al confine nord del piazzale, sulla porzione della particella 204 di fatto annessa al piazzale dell'opificio, è stato realizzato un piccolo fabbricato corrispondente alla particella 155 a servizio di una vasca imhoff; le acque in uscita dal pozzo imhoff sono utilizzate per la subirrigazione dei terreni retrostanti del Fasano.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

In **allegato 30** è riportato stralcio di un progetto del 1998 di costruzione della vasca Iimhoff e di utilizzo delle acque in uscita per la subirrigazione dei terreni retrostanti a nord. "Lo scarico in fossa imhoff con successiva vasca di accumulo e smaltimento finale mediante subirrigazione" ha ricevuto dal Comune di Palo del Colle autorizzazione provvisoria n. 52 in data 6.02.98 (v. **all. 31)**.

Agli atti della si è reperito il documento in **allegato 32** costituito dalla Determinazione Dirigenziale n. 183 Reg. Serv. Ambiente della Provincia di Bari in data 08.08.2008 con cui si autorizzava "allo smaltimento, mediante irrigazione delle acque meteoriche rinvenienti dalle superfici scoperte ed impermeabilizzate del proprio insediamento destinato alla produzione di apparecchiature elettroniche, tutte preventivamente grigliate, dissabbiate e disoleate". Si è reperito inoltre un progetto per la realizzazione di "Impianto di trattamento acque meteoriche provenienti dai piazzali al servizio dell'Azienda

(**vedi alleg. 33**), progetto che però non appare essere stato realizzato.

Il piccolo fabbricato corrispondente alla particella 155 ha una superficie di poco più di mq 20.

Ancora sul confine a nord della fascia a sud della particella 204, di fatto annessa al piazzale, è realizzato un deposito, con accesso dal piazzale stesso, con utilizzo finalizzato all'esercizio dell'impianto di depurazione, corrispondente alla particella 203 dello stesso foglio 5; il deposito misura circa mq 68.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

DESCRIZIONE FABBRICATI

I) - I Palazzina uffici identificata nel catasto urbano come particella 86 del fg 5 sub 15, 16, 11, 17, 18 oltre utilità comuni (sub 6, sub 7 e sub 19) e piazzale circostante sub 20.

Le unità immobiliari che, a seguito delle dette variazioni catastali, costituiscono la I palazzina uffici sono le seguenti:

I/A) Locali destinati ad 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.

In **allegato 34** è riportata la visura storica catastale, in **allegato 35** è riportata la planimetria catastale.

I/B) Locali destinati ad officina al piano interrato siti 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.

In **allegato 36** è riportata la visure storica catastale, in **allegato 37** è riportata la planimetria catastale.

I/C) Locali al piano interrato siti in 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.

In **allegato 38** è riportata la visura storica catastale, in **allegato 39** è riportata la planimetria catastale.

I/D) Locale al piano interrato destinato a magazzino sito in via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano al fg 5 p.lla 86 sub 18 Cat C/2 classe 1 consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 87,90, via Vecchia Modugno n. SC piano S1;

In **allegato 40** è riportata la visura storica catastale, in **allegato 41** è riportata la planimetria catastale.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

I/E) Alloggio al primo piano sito in 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.

In **allegato 42** è riportata la visura storica catastale, in **allegato 43** è riportata la planimetria catastale.

La I palazzina uffici, le cui piante sono riportate in **allegato n. 44**, consiste in due piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è stata realizzata con struttura portante in c.a. e solai piani in latero-cemento (vedi foto dal n. 1 al n. 7 dell'**allegato n. 45**).

Si precisa che la situazione di fatto differisce dalla situazione catastale per lievi modifiche interne che ai sensi della circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 (**v. all. 43 bis**) non sono ostative al trasferimento immobiliare.

Il piano rialzato è posto ad una quota + 1,20 circa rispetto a quella del piazzale di accesso, si sviluppa su una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa mq 590; il primo piano sviluppa una superficie per uffici al lordo delle murature perimetrali di circa mq 390 e presenta due terrazzi sulla facciata a sud rispettivamente di mq 50 e 22 (ulteriore porzione del 1° piano è occupata dall'alloggio del custode di cui si dirà appresso).

Il piano seminterrato, al quale si accede sia da una rampa carrabile posta in fregio alla facciata ovest del manufatto, sia da un ingresso posto sul retro, ha una superficie di circa mq 590, al lordo delle murature perimetrali; in particolare i locali I/B sono estesi circa mq 210, locali I/C circa mq 265 ed il locale I/D circa mq 52, al netto di vano scale, centrale e disimpegno comuni.

Il lastrico solare ha una superficie utile di circa mq 535.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Al piano rialzato, raffigurato nelle foto dal n. 8 al n. 25, si accede mediante un'ampia scala esterna posta al centro della facciata a sud che immette in un ampio atrio dal quale si accede in due corridoi centrali a servizio dei vari ambienti, i quali per la maggior parte presentano divisori in cartongesso; i vani posti nella zona a sud ovest ed i vani posti nella zona a sud est hanno anche accesso indipendente da una scala esterna. Entrambe le zone ad est e ad ovest presentano un blocco wc e docce; l'altezza utile del piano è di circa ml 3,25.

Il piano è anche accessibile da due rampe per disabili che confluiscono nello stesso ingresso centrale.

La pavimentazione è in tavelle di pietra calcarea compatta serpeggiante nell'atrio, nel corridoio centrale ed in alcuni ambienti, mentre in tutti gli altri vani, ad eccezione dei servizi dove la pavimentazione ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica, è in marmettoni di graniglia di cemento. Le porte sono in legno del tipo tamburato tinteggiate color noce e gli infissi esterni sono in alluminio elettroverniciato a taglio termico con frangisole interni in plastica a scorrimento manuale. La rete elettrica a servizio delle varie postazioni lavorative corre in canalette esterne e nelle varie stanze sono collocati i diffusori di aria calda/fredda.

Il soffitto nell'angolo nord-ovest del vano a sud-est presenta segni di infiltrazione di umidità (non più attiva, probabilmente causata da perdita da un bagno collocato al piano superiore che allo stato è utilizzato come deposito (vedi foto dell'**allegato n. 45**).

Il primo piano, raffigurato nelle foto dal n. 26 al n. 32 presenta suddivisone interna simile a quella del piano sottostante ed

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

alcune tramezzature in cartongesso. Sul lato ovest attiguo al vano scala è posto un blocco docce e wc, mentre un altro wc è collocato tra i due ultimi vani posti sul lato est. La pavimentazione del piano è in segato di pietra di Trani, ad eccezione dei servizi che hanno pavimento e rivestimento come al piano sottostante; i due terrazzi sul lato sud sono pavimentati con piastrelle di grès ceramico e dotati di parapetti in c.a. alti circa 95 cm.

L'altezza del piano è di circa ml 3,00 e gli infissi interni ed esterni, nonché la tipologia della rete elettrica e di condizionamento, sono simili a quelli del piano inferiore.

In alcuni ambienti sono state rilevate infiltrazioni di umidità di cui si dirà appresso, conseguenti al deterioramento dell'impermeabilizzazione del sovrastante terrazzo.

Una lieve lesione a 45° interessa il tramezzo che separa gli uffici amministrativi posti nella parte a sud-est della palazzina.

Il piano seminterrato, raffigurato nelle foto dal n. 50 al n. 66 dell'allegato 45, ha altezza utile variabile da ml 2,90 a ml 3,00 circa e la porzione a sud est, distinta con tratteggio sulla pianta in **allegato 44**, è locata alla O.M.C. di ( ), come da contratto di locazione del 12.01.2015 riportato in **allegato 46**.

Le unità immobiliari al piano interrato di cui ai precedenti punti 1/C e 1/D hanno accesso carrabile posto al termine di una rampa sul lato ovest, al termine della quale vi è un accesso comune che disimpegna le U.I.

L'U.I. di cui al precedente punto I/B, locata alla OMC e sita al piano seminterrato, ha accesso solo pedonale dall'esterno, collocato nella parte a nord-est del piano (v. foto nn. 58 e 59); in

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

tale porzione di fabbricato si trova un piccolo antibagno ed un piccolo WC munito di solo vaso igienico.

L'Unità Immobiliare I/C ha accesso pedonale dal vano scale comune con gli uffici ai piani sovrastanti.

La pavimentazione del piano è in parte realizzata con piastrelle di grès ceramico ed in parte con mattonelle di graniglia di cemento. I servizi hanno rivestimento e pavimento realizzati con piastrelle di ceramica.

LASTRICO SOLARE – IMPIANTO A PANNELLI SOLARI

Il lastrico raffigurato nelle foto dal n. 67 al n. 74 presenta un muretto nel senso nord-sud, dello spessore di circa cm 24, che separa la parte ad ovest dal resto del terrazzo; la pavimentazione è in mattonelle di graniglia di cemento, salvo il fatto che al di sotto dei pannelli solari ad est è stata stesa una guaina impermeabilizzante ardesiato. Il parapetto in cls presenta altezza variabile da 60 a 90 cm ed ha spessore di circa cm 13.

Tranne che nella zona centrale, sul lastrico sono collocati dei pannelli solari per la produzione di energia fotovoltaica, i quali fanno parte di un impianto distribuito sia sul lastrico in questione sia sulla copertura del capannone di cui si dirà appresso; sul detto lastrico risultano collocati complessivamente n. 98 pannelli.

Le caratteristiche dell'impianto sono rilevabili dalla documentazione riportata in **allegato 47**.

L'impianto in questione è stato realizzato mediante contratto di fornitura e posa in opera con la , autenticato nelle firme dal Notaio Capotorto di Castellana Grotte il 5.12.2013 (vedi **allegato 48**); il costo dell'appalto era pari ad € 260.683,15" ...".

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Successivamente tra la
interveniva atto di cessione di credito a favore della seconda Società, atto autenticato nelle firme dal medesimo Notaio Capotorto il 4.6.2014 (vedi **allegato 49**); con tale atto la ha ceduto alla srl i crediti presenti e futuri derivanti dalla convenzione n. M0113785383307 con il Gestore dei Servizi Energetici -GSE SpA fino al giorno 8.08.2033, a compensazione del predetto costo di appalto.

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato del 24/04/2017, l'illustrissimo Curatore ha risolto il detto atto di cessione di credito con nota PEC del febbraio 2017 (v. **All. 50**) "*stante la sua natura solutoria del debito della fallita per la fornitura e posa in opera dell'impianto fotovoltaico presso la sede aziendale*".

Si precisa che il Curatore ha riferito che la ha manifestato in via informale l'intenzione di chiedere la riconsegna dei pannelli venduti con riserva di proprietà. Tale richiesta non è più stata formalizzata.

In **allegato 51** è riportata la "Convenzione per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare" sottoscritta il 16/05/2014 tra il Gestore dei Servizi Elettrici – G.S.E. S.p.a. e la

Nella premessa si dà atto, tra l'altro, che l'impianto è entrato in esercizio il 09/08/2013 e che si tratta di un impianto in cessione parziale, in altri termini l'impianto prima soddisfa le esigenze dello stabilimento e quindi cede la residua energia prodotta alla rete del Servizio Elettrico Nazionale.

Ai fini della misurazione dell'energia, all'art. 3 la Convenzione definisce le seguenti quantità di energia:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

"*a) l'energia elettrica effettivamente messa in rete dall'impianto fotovoltaico come definita dall'allegato A alla deliberazione 343/2012/R/e, che si suddivide a sua volta in:*

a1) quantità di energia elettrica minima tra la produzione netta e l'energia elettrica effettivamente messa in rete dal impianto fotovoltaico;

a2) differenza, se positiva, tra l'energia elettrica effettivamente immessa in rete da impianto fotovoltaico e l'energia elettrica cui alla lettera a1);

b) la produzione netta consumata in sito, pari alla differenza, se positiva, tra la produzione netta dell'impianto fotovoltaico e l'energia effettivamente immessa in rete dal medesimo impianto. La produzione netta di energia elettrica è pari alla produzione lorda ridotta dei consumi attribuibile ai servizi ausiliari, delle perdite nei trasformatori principali e delle perdite di linea fino al al punto di consegna dell'energia alla rete elettrica.

3.2 ai fini dell'applicazione della presente Convenzione, il GSE individua l'energia elettrica incentivata e l'energia elettrica non incentivata, come definita dall'allegato A alla deliberazione 343/2012/R/e ..."

Il corrispettivo per l'energia immessa in rete è di € 0,177 per KW/h per l'energia prodotta dall'impianto e di € 0,95 per KW/h per quella consumata in loco, tale ultimo premio si aggiunge ad un risparmio per mancato pagamento dell'energia prodotta ed utilizzata dall'impianto pari attualmente a € 0,21 per KW/h.

I dati tecnici dell'impianto sono i seguenti:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

Latitudine	41.0583°
Longitudine	16.7044°
Altitudine	177 m
Superficie totale moduli	481.88 m^2
Irradiazione solare annua sul piano orizzontale	1707.90
Coefficiente di ombreggiamento	1.00
Potenza totale	74,25 KW
Numero totale moduli	297
Numero totale inverter	5
BOS	74.97%
Energia totale annua	93.359 KW/h

I pannelli fotovoltaici sono posizionati in numero di 98 sul lastrico solare della I[a] palazzina uffici ed in numero di 199 posizionati sulla copertura del capannone, di cui 166 sulla parte di esso con copertura a falda e 33 sulla parte di esso con copertura piana.

Le caratteristiche delle dette porzioni di impianto (quelle sul lastrico della I Palazzina Uffici e quelle sulla copertura del capannone) sono le seguenti.

IMPIANTO POSIZIONATO SUL LASTRICO SOLARE DELLA I[a] PALAZZINA UFFICI

L'impianto fotovoltaico ha potenza pari a 24,5 KWp ed una produzione stimata di energia annuale (nel caso ottimale) di 34.300 KWh, derivante da 98 moduli in Silicio Cristallino Solon 220/16 della potenza di 250 KWp, posizionati sul lastrico solare piano principale.

Superficie totale moduli	160 m^2
Inclinazione dei moduli (Tilt)	10°
Orientazione dei moduli (Azimuth)	31°
Potenza Totale Impianto	24,50 KWp
Numero totale moduli Impianto	98
Numero totale inverter Power One Trio 27.6	1
Energia totale annua	32.242 KW/h
Modulo	
Marca - Modello	Solon 220/16 da 250Wp (o

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

	moduli di qualità equivalente realizzati all'interno della UE)
Inverter	
Marca - Modello	Power One Trio 27.6 – TL - OUTD
Stringhe per moduli	3x20 + 2x19

IMPIANTO POSIZIONATO SUL CAPANNONE – PARTE CON COPERTURA A FALDA

L'impianto fotovoltaico ha potenza pari a 41,50 KWp ed una produzione stimata di energia annuale (nel caso ottimale) di 58.100 KWh, derivante da 166 moduli in Silicio Cristallino Solon 220/16 della potenza di 250 KWp, posizionati capannone aziendale.

Superficie totale moduli	265 m^2
Inclinazione dei moduli (Tilt)	5°
Orientazione dei moduli (Azimuth)	31/ -149°
Potenza Totale Impianto	41,5 KWp
Numero totale moduli Impianto	166
Numero totale inverter Power One Trio 27.6	3
Energia totale annua	50.260 KW/h
Modulo	
Marca - Modello	Solon 220/16 da 250Wp (o moduli di qualità equivalente realizzati all'interno della UE)
Inverter	
Marca - Modello	Power One Trio 20.0 – TL – OUTD (o altri di primaria azienda)
Stringhe per moduli	5x18
Marca - Modello	Power One Aurora PVI – 10.0 – TL – OUTD (o altri di primaria azienda)
Stringhe per moduli	2x21
Marca - Modello	Power One Aurora PVI – 10.0 – TL – OUTD (o altri di primaria azienda)
Stringhe per moduli	2x17 + 5x18

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

IMPIANTO POSIZIONATO SUL CAPANNONE – PARTE CON COPERTURA PIANA

L'impianto fotovoltaico ha potenza pari a 8,25 KWp ed una produzione stimata di energia annuale (nel caso ottimale) di 11.550 KWh, derivante da 166 moduli in Silicio Cristallino Solon 220/16 della potenza di 250 KWp, posizionati capannone aziendale.

Superficie totale moduli	25,08 m^2
Inclinazione dei moduli (Tilt)	10°
Orientazione dei moduli (Azimuth)	31°
Potenza Totale Impianto	8,25 KWp
Numero totale moduli Impianto	33
Numero totale inverter Power One Trio 27.6	1
Energia totale annua	10.857 KW/h
Modulo	
Marca - Modello	Solon 220/16 da 250Wp (o moduli di qualità equivalente realizzati all'interno della UE)
Inverter	
Marca - Modello	Power One Aurora PVI – 10.0 – TL – OUTD (o altri di primaria azienda)
Stringhe per moduli	1x17 + 1x16

Con riferimento alla tavola di progetto dell'impianto in **allegato 52** e foto in **allegato 53** si evidenzia quanto segue:

Nelle foto da n. 1 a n. 12 è rappresentato l'impianto sul lastrico solare della I^a palazzina uffici; il relativo inverter è posizionato è ubicato nel torrino del vano scale, da esso si diparte il cavo dell'energia prodotta che corre lungo il parapetto ovest e quindi diventa aereo sino a raggiungere la copertura del capannone.

Nel locale ad est del capannone oltre ad arrivare il cavo in uscita dal predetto inverter del lastrico della I^a palazzina uffici, sono posizionati i 4 inverter dell'impianto sulla copertura del capannone uno Power One Trio 20.0 – TL – OUTD e 3 inverter Power One Aurora PVI – 10.0 – TL – OUTD (vedi foto da n. 13 a n. 16); nel medesimo locale è collocato il contatore generale

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

dell'energia prodotta e l'interruttore magnetotermico differenziale (vedi foto da n. 17 a n. 20). Il cavo in uscita dal contatore fuoriesce nell'angolo est della muratura perimetrale del capannone e corre quindi verso la recinzione sulla via vecchia Modugno sul paramento interno, fino in prossimità del cancello di ingresso (vedi foto da n. 21 a n. 26).

In prossimità del cancello di ingresso vi sono strumenti e contatori da cui l'energia in parte viene inviata ai tre edifici per l'utilizzazione e per la residua parte viene messa in rete Enel (vedi foto da n. 27 a n. 32).

Nelle foto dalla n. 33 alla n. 35 è raffigurato il quadro di utilizzazione della I° palazzina uffici sita nel seminterrato.

Nelle foto dal n. 36 al n. 39 è raffigurato il quadro di utilizzazione del capannone;

Nelle foto dalla n. 40 alla n. 46 è raffigurato il quadro di utilizzazione della II[a] palazzina uffici.

In data 09/02/2018 a mezzo della ditta si sono eseguite prove di funzionamento dell'impianto fotovoltaico; così come risulta dalla breve relazione della ditta (**v. All. 54**) si è constatato quanto segue:

"*Da sopralluogo effettuato abbiamo avuto modo di riattivare rimpianto fotovoltaico che non era in produzione da diversi mesi poiché si trovava in stato di allarme. Contestualmente abbiamo avuto modo di verificare che detto impianto in base alla conformazione è possibile frazionarlo.*

Stessa constatazione vale anche per l'impianto elettrico".

L'alloggio del custode posto al 1° piano della I palazzina uffici distinto in catasto urbano con il sub 15 della particella 86 del Fg. 5 risulta censito negli atti del N.C.E.U. di Palo del Colle al fg. 5,

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

particella 86 sub 15, catg. A/3, categoria 2, vani 5,5, Rendita € 340,86 (vedi planimetria catastale in **allegato 43** e visura storica in **allegato n. 42**).

L'alloggio del custode è costituito dalla porzione ad est del primo piano della I palazzina uffici. Ad esso si accede da una scala esterna collocata sul fianco est del fabbricato.

La pianta dell'abitazione è riportata in **allegato n. 44** e corrisponde alla planimetria catastale riportata in **allegato 43**. **L'allegato 55** è costituito dalle fotografie dell'immobile.

La superficie dell'alloggio è di circa mq 108 al lordo delle murature perimetrali oltre un terrazzo a livello di circa mq 51 calpestabili; l'altezza utile è circa ml 2,95; esso è pavimentato con piastrelle di ceramica, e dello stesso materiale è anche la pavimentazione del bagno ed il rivestimento dello stesso bagno e del cucinino (vedi foto dal n. 1 al n. 6 dell'**allegato n. 55**). Gli infissi esterni sono in alluminio elettroverniciato con tapparelle in plastica, mentre le porte interne sono in legno del tipo tamburato. La pavimentazione del terrazzo realizzata con piastrelle di ceramica è sopraelevata di circa 10 cm rispetto al livello dell'alloggio (vedi foto n. 8).

L'alloggio è dotato di citofono e di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas metano che il custode ha riferito di aver installato egli stesso poiché quella in dotazione all'alloggio, in origine collocata dall'azienda, era fuori uso; i termosifoni sono in ghisa. Oltre al detto impianto vi è anche un climatizzatore e due split pure installati dal custode. Lo stesso ha anche riferito di aver collocato il camino presente nel vano soggiorno (vedi foto n. 6) e di essere egli stesso il proprietario dei mobili di arredo .

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

La parte sottostante la scala esterna è utilizzata dallo stesso custode come deposito (vedi foto nn. 13 e 14).

L'alloggio è allacciato alle rete idrica, fognaria ed elettrica dell'opificio.

INFILTRAZIONI DI UMIDITA' AL PRIMO PIANO DELLA I[a] PALAZZINA UFFICI

Al primo piano della I[a] palazzina uffici dove al primo piano vi è anche l'abitazione del sig. Avitto, si è riscontrata la sussistenza delle seguenti infiltrazioni di umidità rappresentate anche nelle allegate fotografie.

Appartamento al primo piano occupato dal sig. Avitto

Si sono riscontrate, con riferimento alla planimetria del primo piano in **allegato 56** ed alle foto in **allegato 57**:

- Infiltrazioni di umidità nella camera da letto **L** sia all'attacco con il soffitto delle pareti perimetrali Nord ovest e Nord est, con estensione nel bagno, sia sul soffitto nello spigolo Nord, sia in una ampia zona del soffitto in prossimità del corridoio e del ripostiglio **R**, con estensione nell'angolo Nord del soffitto del corridoio e sul soffitto del ripostiglio (v. foto da 1 a 6);
- Infiltrazioni di umidità nella camera da letto **LM** sia a soffitto (v. foto n.7 e n.8) sia in corrispondenza degli spigoli della parete perimetrale a Nord ovest.

Per quanto riguarda le infiltrazioni di umidità presenti nella camera da letto L e nel bagno rileva lo stato di degrado e di fessurazione degli intonaci della facciata a Nord est raffigurato nelle foto da n.9 a n.18.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Tali fessurazioni agevolano l'infiltrazioni che interessano la parete a Nord est della stanza, mentre le altre sono riconducibili a deficienze di impermeabilizzazione del lastrico solare di cui si dirà in seguito.

Uffici al primo piano

Negli uffici al primo piano si sono rilevate le infiltrazioni di umidità raffigurate nelle seguenti foto;

- Vano 1 foto da n. 19 a n. 21;
- Vano 2 foto da n. 22 a n. 25;
- Vano 3 foto da n. 26 a n. 29;
- Vano 5 foto n. 30;
- Vano 6 foto da n. 31 a n. 32;
- Vano 8 foto n. 33;
- Vano 9 foto da n. 34 a n. 36;
- Vano archivio da foto n. 37;
- Bagno da foto da n. 38 a n. 39;
- Corridoio nei pressi Pilastro (P) da foto da n. 40 a n. 43.

Lastrico solare

Sul lastrico solare si osserva quanto segue:

- vistose imperfezioni dei varchi di scolo della acque piovane con crescita di vegetazione (v. foto da n. 44 a n. 48);
- vistose imperfezioni degli imbocchi dei pluviali con crescita di vegetazione (v. foto da n. 49 a n. 52);
- crescita di vegetazione al perimetro, che è segno di infiltrazione di umidità (v. foto da n. 53 a n. 58);
- degrado della guaina di impermeabilizzazione, imperfezione dei risvolti della guaina sulle varie canne che emergono,

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

sollevamento della guaina in alcune zone e distacco della stessa al perimetro (v. foto da n. 59 a n. 63);

- Si aggiunge che i pannelli solari sono posati su quadrotti di cemento al di sopra della guaina (v. foto da n. 64 a n. 65) che presenta l'estradosso ricoperto di graniglia di ardesia; anche se modesto, il peso dei pannelli, tramite i quadrotti, allorquando le temperature estive raggiungono quelle di rammollimento della guaina bituminosa, può ben provocare fenomeni di punzonamento della stessa guaina.

In definitiva le vie di infiltrazione di umidità dal lastrico solare sono numerose e localizzate in molti punti diversi.

Terrazzino al livello dell'appartamento del sig.

La pavimentazione presenta le piastrelle rotte e sollevate (v. foto da n. 66 a n. 68), il che può essere ben causa di umidità al di sotto delle stesse.

POSSIBILI RIMEDI

Dato il numero elevato e la diffusione delle vie di infiltrazione, non vi è altro rimedio che il rifacimento integrale della impermeabilizzazione del lastrico solare tramite le seguenti operazioni:

- smontaggio dei pannelli solari e rimozione dei quadrotti;
- rimozione della guaina esistente:
- posizionamento e fissaggio di elementi di calcestruzzo sul pavimento, quale appoggio dei pannelli solari, nonché esecuzione di dadi di calcestruzzo attorno a tutte le canne che emergono;
- rifacimento ed impermeabilizzazione dei varchi di scolo delle acque piovane del parapetto con elementi che sporgano dal

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

perimetro in modo da allontanare le acque dalle facciate dell'edificio;

- rifacimento degli imbocchi dei pluviali;
- esecuzione della nuova impermeabilizzazione con guaina ardesiata elastometrica da 4 mm. con intelaiatura in fibra di vetro, adeguatamente risvoltata sui parapetti, sugli appoggi dei pannelli solari e sui dadi delle canne;
- rimontaggio pannelli solari;
- prove funzionamento impianto;

Il tutto riferito ad una superficie del lastrico solare di mq. 535.

- Rimozione e rifacimento intonaci e pitturazioni della facciata a Nord est del fabbricato, sigillature, nuovo intonaco a rete e pitturazioni.

Si precisa che l'intervento anzidetto potrebbe essere limitato alla zona delle prime otto file di pannelli solari a partire da nord est, ove si voglia preservare solo l'appartamento sottostante del sig. Avitto. La superficie di lastrico da trattare, sarebbe, nel caso, di circa mq 135 ed occorre però che l'esecutore offra esplicita garanzia di risultato poiché l'operazione di giunzione al limite dell'intervento fra la nuova e la vecchia guaina è assai delicata.

I/F) Locale tecnico dell'impianto di depurazione, esteso circa mq 20, 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 (v. visure e planimetrie in all. 12)

I/G) Locale deposito esteso circa mq 68, 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 (vedi visure e planimetrie in all. 12).

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

II) **Suolo** in Catasto Terreni in Comune di Palo del Colle al Fg 5 p.lla 204 di mq

2.425 mq (vedi visure e planimetrie in all. 13); di fatto è un suolo coltivato.

III) **<u>Capannone identificato nel catasto urbano come particella 86 sub 21</u>**

Il capannone in questione risulta cosi identificato negli atti del N.C.E.U. del Comune di Palo del Colle:

- particella 86 sub 21, cat. D/1, in via Vecchia Modugno n. S.C. - piano T-1-2, Rendita € 5.925,25 (vedi planimetria catastale in **allegato 58** e visura storica catastale in **allegato 59**).

Il capannone industriale è destinato alla realizzazione di apparati elettronici e consta di piano terra e primo piano (vedi piante in **allegato 60** e fotografie in **allegato 61**), oltre piazzale di pertinenza.

Esso è costituito da un corpo principale a nord destinato alla produzione, con copertura a falde inclinate, ed un deposito per imballaggi della merce prodotta a sud, con copertura piana. La struttura del corpo principale è in pilastri in c.a. con travi di copertura a sezione variabile in c.a.p. e copertura a due falde con tegoli in c.a.p.; la muratura perimetrale è in pannelli prefabbricati in c.a.p.

La pavimentazione è del tipo industriale; gli infissi sono in alluminio elettroverniciato.

L'immobile è dotato di impianto idrico-fognante, elettrico e termico.

<u>Il piano terra del corpo principale</u>, che ha accesso da un'ampia porta metallica posta sul lato est, <u>ha una superficie</u> al lordo

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

delle murature perimetrali di mq 438 circa; il deposito antistante ha una superficie di circa mq 120; esso ha anche un accesso indipendente sul lato est; l'altezza del piano è di circa ml 3,00. Il piano primo del corpo principale, al quale si accede mediante una scala metallica collocata a margine della parete est, sviluppa una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa mq 339 di cui mq 120 costituiscono la superficie netta del corpo antistante destinato a magazzino dei semilavorati meccanici; la parte principale del piano presenta sul lato est quattro ambienti di cui tre destinati ad ufficio; la copertura per la parte principale a nord è a doppia falda per cui l'altezza del piano è di circa ml 3,90 al colmo e di circa ml 2,85 lungo le pareti perimetrali; la copertura del magazzino, che presenta sul fianco sud della parete ovest una porta per l'uscita su una scala esterna che scende al piano terra, è realizzata con solaio piano con altezza utile di circa ml 2,90.

Sia il piano terra che il piano superiore sono dotati di servizi igienici collocati nell'angolo nord-est della struttura; i quali presentano pavimentazione e rivestimento con piastrelle di ceramica; al piano superiore ai detti servizi sono stati affiancati altri due piccoli vani che non risultano sulla planimetria catastale.

Sulla copertura di entrambi i corpi sono collocati i pannelli dell'impianto fotovoltaico di cui si è detto innanzi.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi variazioni interne che ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio (**v. All. 43bis**) non sono ostative alla vendita.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

IV) II Palazzina uffici identificata nel catasto urbano come particella 164 del Fg. 5 sub 2 ed il suolo in catasto terreni Fg. 5 p.lla 164 del Comune di Palo del Colle.

La II palazzina uffici, le cui piante sono riportate in **allegato n. 62**, consiste in due piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è stata realizzata con struttura portante in c.a. e solai piani in latero-cemento; la palazzina è dotata di impianto idrico-fognante, elettrico e termico (vedi foto **dell'allegato n. 63**).

Il piano rialzato ed il primo piano si sviluppano su una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa mq 328 ciascuno.

Il piano seminterrato, al quale si accede sia da una rampa carrabile posta in fregio al prospetto nord del manufatto sia dal vano scala interno, ha anch'esso una superficie lorda di mq 328 circa.

Il lastrico solare ha una superficie utile di mq 297 circa.

Sul lastrico sono collocate sia le macchine dell'impianto di condizionamento della palazzina, sia quattro pannelli solari per la produzione dell'energia elettrica, oltre una piccola pala eolica. Gli altri componenti dello impianto di produzione di energia elettrica sono posti in un vano tecnico a livello del lastrico solare sito all'interno del torrino scale.

Al piano terra, raffigurato nelle foto dal n. 3 al n. 8, si accede mediante scala posta nell'angolo nord-est del fabbricato.

Sul lato nord del piano sono collocati cinque vani ad uso ufficio, mentre sull'altro lato vi è un ampio ambiente posto subito dopo una sala riunioni ed una sala d'attesa; due blocchi di servizi sono collocati uno sul lato sud all'inizio dell'ampio ambiente anzidetto e l'altro alla estremità ovest del piano

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

I divisori degli ambienti ad uso ufficio sono in cartongesso; l'altezza utile del piano è di circa ml 3,00.

La pavimentazione è in segato di pietra calcarea compatta ad eccezione che nei servizi dove la pavimentazione è in piastrelle di grès ceramico ed il rivestimento è in piastrelle di ceramica (vedi, per esempio, foto nn. 5 ed 8).

Le porte sono in legno del tipo tamburato tinteggiate color noce e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. La rete elettrica a servizio delle varie poste lavorative corre in canalette esterne e nelle varie stanze sono collocati i diffusori di aria calda/fredda.

Il primo piano presenta suddivisone interna e rifiniture pressoché uguali a quelle del piano sottostante; l'altezza del piano è di circa ml 3,00; un balcone sovrasta la sottostante scala di ingresso.

Il piano seminterrato, raffigurato nelle foto dal n. 12 al n. 17 dell'allegato 42, ha altezza utile di ml 2,90.

Il piano ha accesso carrabile posto al termine di una rampa sul lato nord; dall' ampia porta in ferro scorrevole si accede all'ampia zona deposito che si estende dal vano scala fino alla parete perimetrale ovest; dal detto deposito si accede al vano scala interno e da questo si entra in un altro ambiente posto nella parte a sud-est; un piccolo vano è collocato al di sotto della scala esterna di accesso al piano terra.

La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo di tipo industriale.

Il lastrico è raffigurato nelle foto dal n. 18 al n. 22; la pavimentazione è in mattonelle di graniglia di cemento .

Il parapetto in cls ha altezza di circa 100 cm e spessore di circa cm 15.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

L'immobile in questione risultava così identificato negli atti censuari del Comune di Palo del Colle:

- suolo particella 164 del Fg. 5 del NCT di ha 00.25.21 "Ente urbano" (vedi stralcio del foglio di mappa in allegato 3 e visura storica catastale in **allegato 64,** su cui insiste il fabbricato individuato nel N.C.E.U come particella 164 sub 1 del Fg. 5, catg. D/1 Piano T-1-S1, Rendita € 14.453, 34 (vedi visura storica in **allegato 65**).

In **allegato 66** è riportato il vecchio l'elaborato planimetrico riassuntivo della particella 164 ove compare il fabbricato con annessa solo la parte anteriore a sud della particella**.**

Ciò è dovuto al fatto che l'ex particella 156 di cui si è detto innanzi, originata con il citato frazionamento del 28.03.01 della particella 89, con ulteriore frazionamento del 27.05.02 è stata frazionata nella porzione a sud che ha assunto il nuovo numero 162 e poi 164 di mq 1216 e nella porzione a nord che ha assunto il nuovo numero 163 di mq 1305; successivamente però con Tabella di variazione del 7.08.2008 n. 409623.3/2008 la particella 163 è stata soppressa e riunita alla particella 164.

Tanto risulta sia dalla visura storica della particella 164 in allegato 52, sia dalla visura storica della particella 163 in **allegato 67**, sia dallo stralcio di mappa del 2005 riportato in **allegato 68**.

Al momento dell'ultima variazione del 2008 non è stato aggiornato l'elaborato planimetrico della p.lla 164.

Oltre a ciò non risultava accatastato il lastrico solare pure accessibile dal vano scala.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

La vecchia planimetria catastale del piano seminterrato, del piano terra e del 1° piano è riportata in **allegato 69;** in **allegato 70** è riportata la planimetria del lastrico solare, non accatastato.

A seguito di tale situazione si è provveduto a variazione catastale protocollo BA 1611068 del 25/06/2018 tramite la quale:

- si è proposta la diminuizione della rendita dell'immobile da euro 14.453,34 a euro 6.011,20;
- si è soppresso il sub 1 della p.lla 164;
- si è istituito il sub 2 della p.lla 164 aggiornando la pianta del piano terra e aggiungendo ex novo il lastrico solare. Tale variazione catastale è riportata in **allegato 70 bis.**

In allegato **70 ter** è riportata l'attuale visura storica della p.lla 164 sub 1 del Fg. 5 di Palo del Colle, che risulta soppressa.

In allegato **70 quater** è riportata l'attuale visura storica della p.lla 164 sub 2 del Fg. 5 di Palo del Colle.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi variazioni interne che ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio (v. All. 43bis) non sono ostative alla vendita.

SITUAZIONE URBANISTICA

La **I** palazzina uffici è stata edificata in base a Concessione Edilizia n. 1341 del 2.06.89 e varianti n. 1435 del 27.03.90 e n. 1704 del 15.04.92.

In **allegato 71** è riportata copia della CONC. EDIL. 1341/89; in **allegato 72** è riportato il grafico della CONC. EDIL. 1435/90 ed in **allegato 73** è riportata la CONC. EDIL. di variante 1704/92 con grafico allegato.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con autorizzazione n. 828 del 28.05.92 (v. **alleg. 74**).

In data 31.01.02 la ottenne Conc. Edil. di variante n. 2836 per variazioni di distribuzione interna (v. **alleg. 75**).

La parte ad est del seminterrato, corrispondente al sub 11 della part.la 86, risulta locata alla Società ed adibita ad attività di officina meccanica di precisione. Al proposito, in data 31.01.12 srl ha presentato al Servizio Unico Attività produttive (SUAP) del Patto territoriale sistema murgiano una SCIA per opere di frazionamento e ristrutturazione dei detti locali seminterrati concessi in locazione (v. **alleg. 77**), registrata come pratica SUAP n. 4135- (6/2012).

In data 15.05.12 ha presentato allo stesso SUAP comunicazione inizio lavori (CIL) per diversa distribuzione interna e modifica delle finestre riferite agli stessi locali (v. **alleg. 78**), registrata come pratica SUAP n. 4619-(37/2012).

In data 6.06.12 ha presentato la denunzia di variazione catastale (v. **alleg. 79**).

In data 2.07.12 srl ha presentato al SUAP domanda di agibilità non finalizzata ad inizio di attività dei detti locali concessi in locazione (v. **alleg. 80**); in precedenza, in data 30.05.12, aveva presentato richiesta di certificato di agibilità al Comune di Palo del Colle (v. **alleg. 81**).

In data 9.08.12 la ASL BA ha espresso parere favorevole in deroga alla destinazione quale luogo di lavoro dei detti locali seminterrati per l'attività di officina meccanica di precisione (v. **alleg. 82**).

In data 21/06/2016 la fallita ha presentato allo Sportello Unico Attività Produttive Associato del Sistema Murgiano – Comune capofila Altamura (S.U.A.P.) una C.I.L.A. – (Comunicazione Inizio Lavori

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Asseverata) per interventi di edilizia libera (v. **alleg. 76**) al fine di sanare alcune lievi irregolarità alla prima palazzina uffici**,** che così vengono descritte nella asseverazione del progettista:

"*lievi differenze nella ripartizione degli ambienti interni ai tre livelli dell'opificio, rispetto a quanto riportato nella Conc. Edil. 2836 del 31.01.2002 e nella S.C.I.A. n. 4135 del 31.01.2012. quindi questa comunicazione riguarda un adeguamento di carattere documentale che possa consentire il deposito delle planimetrie catastali corrette presso i competenti uffici. Alcun intervento fisico è da farsi sui luoghi. Trattandosi di opere realizzate senza una apposita denuncia, il proprietario ha proceduto al pagamento della sanzione di € 1.000,00 a favore del Comune di palo del Colle.*"

In data 17/05/2018 è stata presentata la segnalazione certificata per l'agibilità presso lo stesso S.U.A.P. (v. **alleg. 76bis**), il quale ha prontamente rilasciato ricevuta costituente certificazione di agibilità (v. **alleg. 76ter**) .

Per quanto riguarda il capannone, in catasto Fg. 5, part.la 86 sub 21, bisogna distinguere il corpo principale dall'ampliamento costituito dal deposito per imballaggio al piano terra e dal sovrastante magazzino al 1° piano.

Il corpo principale del capannone è stato realizzato in forza della Conc. Edil. n. 2394 del 9.11.98 e successiva variante n. 2617 del 26.09.00; in **allegato 83** è riportata la Conc. Edil. 2617/2000 con il grafico di progetto.

In **allegato 84** è riportato l'attestato di agibilità del corpo principale del capannone rilasciato l'11/04/2007 del Comune di Palo del Colle.

La Conc. Edil. 2830/02 in data 22.01.02 (v. **alleg. 85**), autorizzativa dell'ampliamento del deposito imballaggi, fu seguita dalla DIA del

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

20.01.04, prot. 1124, per diversa distribuzione interna del P.T. e scale di emergenza (v. **alleg. 86**).

Per l'ampliamento del capannone è stata rilasciato certificato di agibilità n. 1180 del 23.03.04 (v. **alleg. 87**).

La **II** palazzina uffici è stata realizzata in virtù di Conc. Edil. n. 2862 del 26.03.02 (v. **alleg. 88**), seguita da PdC n. 3035 del 16.12.03 (v. **alleg. 89**).

Al PdC n. 3035/03 è seguita la DIA n. 161 del 7.01.04 (vedi **alleg. 90**).

Per la II palazzina uffici è stato rilasciato certificato di agibilità n. 1181 del 23.03.04 (v. **alleg. 91**).

In allegato **92** è riportato il certificato di destinazione urbanistica dei suoli del compendio immobiliare della fallita dal quale risulta la seguente destinazione.

FOGLIO	PARTICELLE	TIPIZZAZIONE	N.T.A.
5	86	In gran parte Zone per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali Dl/A (aree edificate, di completamento)	Art. 48
		In minima parte Zone agricole di tipo E1	Art. 39
		In minima parte Viabilità	Art.26-27
5	155-203-204-164	Zone per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali Dl/A (aree edificate, di completamento)	Art. 48

In particolare, e tra l'altro, l'art 48 del N.T.A. prevede che per tali zone il PUG si attua mediante singoli permessi di costruzione, applicando le seguenti norme e parametri:

Iff- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq

Hmax - Altezza massima: 8,00 m salvo costruzioni speciali

Rc - Rapporto di copertura: 30%

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

Dc - Distanza dai confini: 1/2 di H, minimo m 5,00

Df - Distanza tra i fabbricati: 1/2 di (H1+H2), minimo m 5,00

Ds - Distanza dalle strade: secondo il vigente Codice della strada; minimo m 10

P - Parcheggi: 20% della superficie

Vp - Verde privato: 20% dell'area, da piantumare con alberi ad alto fusto.

Il fondo su cui sorge il compendio dispone inoltre di una volumetria edificabile residua.

Il compendio immobiliare costituito dalle particelle catastali 86, 164, 204, 155 e 203 del fg. 5 ha infatti la estensione catastale di mq 10.847 distinta nel modo seguente:

- particella 86: …… mq 5.807
- particella 164: ….. mq 2.521
- particella 204: ….. mq 2.425
- particella 203: ….. mq 73
- particella 155: ….. mq 21

Superficie totale mq **10.847**

I volumi realizzati secondo i progetti autorizzati di cui innanzi sono circa i seguenti:

- **I** Palazzina Uffici……. mc 4.286,46
- Capannone corpo principale …….. mc 2.805,84
- Deposito capannone …….. mc 787,50
- **II** Palazzina Uffici……. mc 2.354,22
- fabbricato part.lla 155 fg. 5…… mc 54,00
- fabbricato part.lla 203 fg. 5…… mc 172,00

Cubatura totale realizzata **mc 10.460,02**

Considerato che secondo il Piano urbanistico generale (PUG) l'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 2, risulterebbe in linea di

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

massima una cubatura ancora disponibile di oltre 10.000 mc, di cui mc 2500 circa sviluppati dalla particella 164.

In definitiva dalle indagini eseguite è risultata la regolarità urbanistica degli immobili del compendio, salvo il deposito corrispondente alla part.lla 203 del Fg 5 che è sanabile; precisandosi che per il locale tecnico della vasca Imhoff non si è reperito il titolo autorizzativo; anche quest'ultimo è sanabile.

Le planimetrie catastali sono conformi alla situazione di fatto, salvo lievi modifiche interne che, ai sensi della circolare n. 2 dell'Agenzia del Territorio (v. all. 43bis), non sono ostative alla vendita.

STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari del compendio sono le seguenti della seguente superficie.

I/A) **Locali destinati ad 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.

- Piano rialzato: ……mq 590
- Piano primo: ……..mq 390 + mq 72 (terrazzo a livello).

I/B) Locali al piano interrato siti 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, della superficie di circa mq 210.

I/C) Locali al piano interrato siti in 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, della superficie di circa mq 265.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

I/D) Locale al piano interrato sito in via Vecchia Modugno n. SC, in Catasto Urbano al **fg 5 p.lla 86 sub 18 Cat C/2** classe 1 consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 87,90, via Vecchia Modugno n. SC piano S1; della superficie di circa mq 52

I/E) Alloggio al primo piano sito in 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, della superficie di circa mq 108 oltre mq 51 circa di terrazzo.

I/F) 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 Cat C/2** classe 2 consistenza 20 mq.

I/G) 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 Cat C/2** classe 2 consistenza 61 mq.

II) Suolo in catasto terreni in Comune di Palo del Colle **al fg 5 p.lla 204** dell'estensione catastale di mq 2.425 circa.

III) Capannone alla via Vecchia Modugno snc in catasto urbano al Fg 5 come particella 86 sub 21 catg. D/1, in via Vecchia Modugno n. S.C. - piano T-1-2-S1, Rendita € 5.925,25 :

- Piano terra …….. mq 438 (corpo principale) + mq 120 (deposito);
- Primo piano: ……mq 339 (corpo principale) + mq 120 (deposito);

oltre piazzale di pertinenza accatastato al sub 21.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

IV) II Palazzina Uffici 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;
  - piano rialzato …… mq 328
  - piano primo…….. mq 328
  - piano seminterrato …… mq 328

In **allegato 93** è rappresentata graficamente la servitù di elettrodotto che impegna centralmente la p.lla 86, zona a nord-est della p.lla 204 e le p.lle 203 e 155.

Gli attuali impianti di smaltimento compreso quello delle acque di piazzale e quello di fogna sono ritenuti inadeguati rispetto agli standars, alle esigenze ed anche alla normativa attuale, ragion per cui ai fini della stima non vengono considerati, dovendo gli acquirenti provvedere alla realizzazione degli impianti fognanti e di depurazione e smaltimento.

E' necessario inoltre che il compendio e/o le singole unità immobiliari si allaccino alla rete idrica sulla via Vecchia Modugno snc, ritenendosi da cessare la servitù a carico del pozzo artesiano sito nella confinante proprietà del Fasano, peraltro con limite di emungimento molto modesto.

Va inoltre esplicitata tra la Curatela ed il Fasano la reciproca rinuncia alle servitù di passaggio oggi esistenti materializzate con i cancelli I_1, I_2, I_3, I_4; precisando inoltre che la larghezza della fascia di terreno su cui si esercita la nuova servitù, istituita con il predetto atto per notaio Rinaldi del 21.06.2016, è di 5 ml.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

E' opportuno ancora, se non necessario, che il Fasano accetti la riconterminazione del confine con il compendio immobiliare della fallita così come eseguita dal sottoscritto.

Il Capannone (Fg. 5, p.lla 86 sub 21) e la II Palazzina Uffici (Fg 5, p.lla 164) dovranno dotarsi di accesso autonomo dalla strada, mentre l'attuale cancello di ingresso rimarrà a servizio delle altre U.I. della particella 86 e delle particelle 204,155 e 203.

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 f. 5 p.lla 203 sub 1;**

  oltre variazioni interne degli altri fabbricati.

Il complesso è posto nella zona industriale - artigianale del Comune di Palo del Colle a ridosso dalla SS 96, che è zona industriale non rilevante per numero di attività insediate e caratterizzata inoltre da un modesto livello della domanda del mercato immobiliare.

E' nota la crisi del mercato immobiliare attuale che è iniziata a partire dal 2008 e si è acuita negli ultimi anni, in cui si è verificata una vera e propria recessione economica che ha investito le attività produttive e di conseguenza il mercato degli immobili con tale destinazione, in maniera progressiva ancora in atto.

Le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio (**vedi alleg. 94**) per i capannoni industriali sono di 400,00-500,00 €/mq. La quotazioni degli

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

uffici destinati ad attività produttive sono correlate a quella dell'attività principale; esse sono superiori solo per maggior numero e qualità di rifiniture ed impianti.

I fabbricati del compendio immobiliare sono di buona fattura e versano in discreto stato di manutenzione, salvo a rammentare in particolare i fenomeni di umidità che interessano la I[a] palazzina uffici, soprattutto al primo piano.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso in questione, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, può stimarsi per il capannone un valore unitario di €/mq 400,00; per i piani superiori delle due palazzine uffici un valore unitario di €/mq 700,00, eccetto che per il primo piano della I palazzina uffici per cui si stima un valore commerciale di €/mq 600; per i piani seminterrati può assumersi un valore unitario pari al 50% del piano rialzato e, cioè, di 350 €/mq.

Per i terrazzi a livello di 1° piano può assumersi un valore unitario pari al 20% del valore unitario di quello base dei piani superiori. Per l'alloggio del custode può stimarsi un valore unitario di €/mq 1.000,00.

Per i locali da sanare di cui ai precedenti punti I/F e I/G si stima un valore unitario di 250 €/mq.

Considerato che secondo il Piano urbanistico generale (PUG) l'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 2, risulterebbe una cubatura ancora disponibile di oltre 10.000 mc di cui mq 2500 sviluppati dalla p.lla 164.

Il valore di tale cubatura disponibile può stimarsi a corpo e non a misura in circa € 150.000,00, di cui € 37.500,00 attribuiti alla cubatura sviluppata dalla p.lla 164 ed € 112.500,00 attribuiti alla cubatura sviluppata dalle altre particelle.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico si ritiene che la stima vada eseguita valutando quello che sarebbe il costo per dotare il compendio di un impianto fotovoltaico di pari potenza, circa eguale a quello esistente.

Ai fini di tale stima si tiene presente che il costo di fornitura in opera di esso è stato di € 260.683,15 al 5 dicembre 2013 e cioè poco meno di 5 anni fa. Posta una vita utile dell'impianto di circa 20 anni, valutati in linea prudenziale, il valore di costo dell'impianto esistente è pari a circa € 195.000,00.

Si è già detto però che i due impianti quello sul lastrico solare della I^{a} palazzina uffici e quello sulla copertura del capannone vanno separati a spese degli acquirenti e vanno stipulate nuove convenzioni con il GSE; pertanto può stimarsi un deprezzamento del detto valore di costo di circa il 20% e cioè un valore di costo dell'impianto pari a **€ 156.000,00** che viene così ripartito:

- IMPIANTO POSIZIONATO SUL LASTRICO SOLARE DELLA I PALAZZINA UFFICI: (98: 297) x 156.000 = € 51.475,00, valore che si arrotonda a **€ 51.500,00**;
- IMPIANTO POSIZIONATO SULLA COPERTURA DEL CAPANNONE: (199: 297) x 156.000 = € 104.525,00, valore che si arrotonda a **€ 104.500,00**.

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

I/A) Locali destinati ad 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:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

mq 590 x700 €/mq + mq 590 x 600 €/mq + mq 72 x (0,20 x 600) €/mq = € **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:
mq 210 x 350 €/mq = € **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, della superficie di circa mq 265:
mq 265 x 350 €/mq = € **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 1 consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 87,90, via Vecchia Modugno n. SC piano S1:
mq 52 x350 €/mq = € **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, della superficie di circa mq 108 oltre mq 51 circa di terrazzo:
mq 108 x 1000 €/mq + mq 51 x (0,20 x 1000) €/mq = € **118.200,00**.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

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:

mq 20 x 250 €/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:

mq 61 x 250 €/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 204** di mq 2.425. Il valore è ricompreso in quello anzidetto della residua cubatura edificabile.

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

mq (438 + 120 + 339 + 120) x 400 €/mq = € **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;

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

mq (328 + 328) x 700 €/mq + mq 328 x 350 €/mq = € **574.000,00**.

V) **Il valore della cubatura residua ancora disponibile per l'edificazione** è pari a € **150.000,00** di cui € **37.500,00** sviluppata dalla particella 164 ed € **112.500,00** sviluppata dalle altre particelle del compendio.

Ove la Curatela ritenga

VI) **l'impianto fotovoltaico a pannelli solari** va separato; l'impianto posizionato sul lastrico solare della I^a Palazzina Uffici è stimato in € **51.500,00** e l'impianto posizionato sulla copertura del Capannone è stimato in € **104.500,00**, fermo restando che gli acquirenti rispettivamente di I^a Palazzina Uffici e Capannone sia sezioneranno i cavidotti esterni dell'impianto per separarli, sia riterranno, cavi e strumentazioni (contatori, quadri, etc.) per la parte ricadente nel piazzale di pertinenza di ciascun immobile, sia provvederanno a stipulare nuova convenzione con il GSE.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

FORMAZIONE DEI LOTTI AI FINI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare in questione è caratterizzato da una prevalenza di locali destinati ad uffici a fronte di un solo capannone. D'altra parte dalle verifiche eseguite risulta una cubatura residua disponibile per l'edificazione di un certo rilievo.

Si ritiene non facilmente collocabile autonomamente sul mercato una tale abbondanza di uffici e pertanto appare opportuno, abbinare, ai fini della formazione del 1° lotto, la I^{a} Palazzina Uffici con la cubatura disponibile residua, sviluppata dall'intero compendio (il che dovrà essere stabilito con atto notarile che precisi che anche la cubatura residua sviluppabile dal II^{o} lotto è assegnata al primo lotto), con l'intero piazzale della p.lla 86, in catasto fg. 5 p.lla 56 sub 20 e con la p.lla 204, di modo che possa essere possibile sfruttare tale cubatura compatibilmente con i vincoli imposti dalla servitù di elettrodotto.

Il 2^{o} lotto viene costituito invece dal Capannone e dalla II^{a} Palazzina Uffici, raggiungendo così l'obiettivo di avere un lotto bilanciato per uffici ed attività industriale.

Il definitiva, ai fini della vendita si formano i seguenti due lotti che sono evidenziati nell'**allegato 95** con le indicazioni utili al tracciamento della dividente AF.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

LOTTO 1

Del valore di **€ 1.248.540,00**, stimato a corpo e non a misura, nella attuale situazione di fatto e di diritto, ben verificata dall'acquirente, costituito da:

1.1) Locali destinati ad 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, del valore a corpo e non a misura di € **775.640,00**

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, del valore a corpo e non a misura di € **73.500,00**.

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**, della superficie di circa mq 265, del valore a corpo e non a misura di € **92.750,00**.

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 1 consistenza mq 46, sup cat. mq 52, rendita € 87,90, del valore a corpo e non a misura di € **18.200,00**.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

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 , della superficie di circa mq 108 oltre mq 51 circa di terrazzo, del valore a corpo e non a misura di € **118.200,00**.

Comprese le utilità comuni 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, del valore a corpo e non a misura di € **5.000,00**.

1.7) Locale deposito sito in zona industriale di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno snc, della superficie di circa 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, del valore a corpo e non a misura di € **15.250,00**.

1.8) Suolo in zona industriale del Comune di Palo del Colle, in catasto terreni **al fg 5 p.lla 204** di mq 2.425. Il valore è ricompreso in quello anzidetto della residua cubatura edificabile.

1.9) Residua cubatura edificabile sviluppata dalle p.lle 86,155, 164, 203, 204, del Fg. 5 di Palo del Colle, del valore a corpo e non a misura di € **150.000,00**.

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

N.B.: Ove la Curatela ritenga l'impianto fotovoltaico posizionato sul lastrico solare della I[a] Palazzina Uffici, separato nei modi anzidetti da quello posizionato sulla copertura del capannone, tale impianto così come separato fa parte del Lotto I il cui valore aumenta da € **1.248.540,00** a € **1.300.040,00.**

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

Ist. n. 55 dep. 05/07/2018

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, del valore a corpo e non a misura di € **406.800,00**,

compreso il piazzale di pertinenza così come accatastato.

IV) 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, del valore a corpo e non a misura di € **574.000,00**.

L'acquirente del Lotto 1 dovrà dotare lo stesso di accesso autonomo dalla via Vecchia Modugno snc

N.B.: Ove la Curatela ritenga l'impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura del Capannone, separato nei modi anzidetti da quello posizionato sulla copertura della I[a] Palazzina uffici, tale impianto così come separato fa parte del Lotto I il cui valore aumenta da € **980.800,00** a € **1.085.300,00.**

Nella convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidategli il sottoscritto C.T.U. consegna la presente relazione alla quale allega:

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

- Allegato 1: stralcio del foglio di mappa catastale n.5 di Palo del Colle;
- Allegato 2: planimetria d'insieme dell'opificio allo stato attuale;
- Allegato 3: stralcio di mappa del 1989
- Allegato 4: atto per Notaio Somma di Palo del Colle (Rep. 48677) del 3.05.2000;
- Allegato 5: atto per Notaio Oliva del 26.05.1988;
- Allegato 6: atto per Notaio Somma di Palo del Colle (Rep. 44358) del 26.01.1998;
- Allegato 7: atto per Notaio Somma di Palo del Colle (Rep. 48195) del 28.02.2000;
- Allegato 8: tipo di frazionamento n. 1204 presentato dalla all'Agenzia del Territorio il 27.01.01;
- Allegato 9: confronto tra la mappa catastale del 1989 e quella attuale;
- Allegato 10: atto per Notaio Somma di Palo del Colle del 26.06.2001;
- Allegato 11: visure storiche del foglio 5, p.lle 157 (ex 89 parte), 165, 161 (ex 88 parte), 182;
- Allegato 12: visure storiche e planimetrie degli immobili al foglio 5, p.lle 155 sub 1 e 203 sub 1;
- Allegato 13: visura storica del foglio 5, p.lla 204;
- Allegato 14: atto 22/051/2002 c/Fasano f/Terna;
- Allegato 15: atto costituzione di servitù c/Broadcast f/Fasano del 21/06/2016;
- Allegato 16: verbale di assemblea per notaio Gallo di Bari (Rep. 7384) del 14/05/2014;
- Allegato 17: verbale di assemblea integrativo;
- Allegato 18:ispezione ipotecaria , visure ipotecarie e loro riepilogo e rapporto ;
- Allegato 19: rilievo celerimetrico del suolo dello stabilimento;
- Allegato 20: grafico del picchettamento del suolo;
- Allegato 21: foto dei picchetti infissi per la delimitazione del terreno;
- Allegato 22: denunzia di variazione catastale del 03/10/2017;
- Allegato 23: elenco immobili della p.lla 86 del fg. 5 a seguito della variazione catastale;
- Allegato 24: elaborato planimetrico della p.lla 86 del fg. 5 a seguito della variazione catastale;
- Allegato 25: visura storica dei terreni della p.lla 86 del fg. 5 a seguito della variazione catastale;

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

- Allegato 26: fotografie della situazione esterna ai fabbricati dell'opificio;
- Allegato 27: stralcio planimetrico estratto dal PdC 3035/2003;
- Allegato 28: foto dell'arretramento della recinzione sulla strada;
- Allegato 29: Documentazione concernente il pozzo si acqua sorgiva e provvedimento R.P. n. 7137/2001;
- Allegato 30: progetto del 1998 di costruzione vasca imhoff;
- Allegato 31: autorizzazione del Comune di Palo del Colle n. 52/1998;
- Allegato 32: Determinazione Dirigenziale n. 183/2008;
- Allegato 33: Progetto impianto di trattamento e smaltimento con subirrigazione delle acque meteoriche del 26.02,2008;
- Allegato 34: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 16;
- Allegato 35: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 16;
- Allegato 36: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 11;
- Allegato 37: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 11;
- Allegato 38: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 17;
- Allegato 39: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 17;
- Allegato 40: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 18;
- Allegato 41: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 18;
- Allegato 42: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 15;
- Allegato 43: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 15;
- Allegato 43bis: circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato 44: piante della I palazzina uffici;
- Allegato 45: I palazzina uffici: fotografie dei luoghi;
- Allegato 46 contratto di locazione fg. 5 p.lla 86 sub 11:
- Allegato 47: documentazione relativa ai pannelli fotovoltaici;
- Allegato 48: contratto di fornitura e posa in opera con la IRD Group srl, autenticato nelle firme dal Notaio Capotorto di Castellana Grotte il 5.12.2013;
- Allegato 49: atto di cessione di credito a favore della ID Group, autenticato nelle firme dal medesimo Notaio Capotorto il 4.6.2014;
- Allegato 50: documentazione sulla risoluzione dell'atto di cessione di credito di cui all'allegato 49;
- Allegato 51: convenzione srl per riconoscimento tariffe incentivanti 16/05/2014;
- Allegato 52: stralcio progetto impianto pannelli solari;
- Allegato 53: foto impianto fotovoltaico;
- Allegato 54: relazione su prove di funzionamento impianto fotovoltaico;
- Allegato 55: fotografie dell'alloggio custode;

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

- Allegato 56: planimetria primo piano I palazzina uffici;
- Allegato 57: foto primo piano I palazzina uffici – fenomeni umidità;
- Allegato 58: planimetria catastale fg. 5 p.lla 86 sub 21;
- Allegato 59: visura storica fg. 5 p.lla 86 sub 21;
- Allegato 60: Fg 5, p.lla 86 sub 14: piante del capannone;
- Allegato 61: Fg 5, p.lla 86 sub 14: fotografie del capannone;
- Allegato 62: piante della II palazzina uffici;
- Allegato 63: II palazzina uffici: fotografie dei luoghi;
- Allegato 64: visura storica del Fg. 5 particella 164 del N.C.T.;
- Allegato 65: vecchia visura storica del Fg. 5 particella 164 sub 1 del N.C.E.U.;
- Allegato 66: Fg.5, p.lla 164: vecchio elaborato planimetrico;
- Allegato 67: visura storica del Fg. 5 particella 163 del N.C.T.;
- Allegato 68: stralcio di mappa del 2005 del Fg.5, p.lla 164;
- Allegato 69: II palazzina uffici: planimetria catastale del piano seminterrato, del piano terra e del 1° piano;
- Allegato 70: II palazzina uffici: planimetria del lastrico solare;
- Allegato 70bis : variazione catastale istituzione del sub 2 della p.lla 164.
- Allegato 70ter : attuale visura storica della p.lla 164 sub 1 del Fg. 5 di Palo del Colle
- Allegato 70quater: attuale visura storica della p.lla 164 sub 2 del Fg. 5 di Palo del Colle
- Allegato 71: copia della C.E. 1341/89;
- Allegato 72: grafico della C.E. 1435/90;
- Allegato 73: C.E. di variante 1704/92 con grafico allegato;
- Allegato 74: autorizzazione n. 828 del 28.05.92;
- Allegato 75: C.E. di variante n. 2836 del 31.01.02;
- Allegato 77: pratica SUAP n. 4135 del 31.01.12;
- Allegato 78: pratica SUAP n. 4619 del 15.05.12;
- Allegato 79: denunzia di variazione catastale del 6.06.12;
- Allegato 80: domanda di agibilità non finalizzata ad inizio di attività del 2.07.12;
- Allegato 81: richiesta di certificato di agibilità del 30.05.12;
- Allegato 82: parere in deroga della ASL BA alla destinazione quale luogo di lavoro dei locali seminterrati del 9.08.12;
- Allegato 83: CE. 2617/2000 con il grafico di progetto;
- Allegato 84: Attestato di agibilità del 11/04/2007;
- Allegato 85: C.E. 2830/02 del 22.01.02;
- Allegato 86: DIA, prot. 1124 del 20.01.04;
- Allegato 87: certificato di agibilità n. 1180 del 23.03.04;

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e

- Allegato 88: C.E. n. 2862 del 26.03.02;
- Allegato 89: PdC n. 3035 del 16.12.03;
- Allegato 90: DIA n. 161 del 7.01.04;
- Allegato 91: certificato di agibilità n. 181 del 23.03.04;
- Allegato 92: certificato di destinazione urbanistica del 19/10/2017;
- Allegato 93: rappresentazione grafica indicativa della servitù di elettrodotto;
- Allegato 94: quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio.
- Allegato 95: rappresentazione grafica dei lotti ai fini della vendita.

Con osservanza,
Bari, 4 luglio 2018

Il consulente dell'Ufficio

Firmato Da: DI LALLA PASQUALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d20d5f67a6088f22698f5cf50298b8e