

Studio Tecnico
Geom. SFORZA FLAVIO
Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. 37/2017

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili - Lotto 5/A-B-C – TERRENI – CONVERSANO (BA)

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" e contrada "Santa Maria del Passo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 - 160 - 39 della estensione complessiva di mq. 17.165, che risulta coltivato a vigneto a tendoni.

PREMESSA

Con provvedimento pronunciato in data 09.01.2020, a seguito di istanza depositata dai Liquidatori Giudiziali, l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Raffaella Simone affidava al sottoscritto Geom. Flavio Sforza l'incarico di integrare la C.T.U. in atti dell'Ing. Francesco Bonaduce del 31.01.2019, indicando una serie di adempimenti riferiti a tutti i beni immobili ricadenti nel concordato preventivo R.G. n. 37/2017.

Le operazioni peritali iniziavano in data 28.01.2020, con sopralluoghi presso tutti gli immobili ed accessi presso i pubblici uffici.

Per maggiore comodità di trattazione e di consultazione lo scrivente, esperiti tutti gli accertamenti demandati al C.T.U., redige più relazioni distinte, ciascuna riferita ad uno soltanto dei lotti, così come già definiti in atti.

In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al:

Lotto 5/A-B-C – TERRENI – CONVERSANO (BA)

L'indagine integrativa autorizzata dal Giudice Delegato e richiesta dai liquidatori giudiziali è suddivisa in diversi quesiti trascritti separatamente in ciascun paragrafo, insieme alla risposta al quesito stesso.

Lo scrivente in data 30/03/2023 eseguiva il sopralluogo anche al fine di verificare la rilevanza univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****1) INDIVIDUAZIONE**

Provveda all'esatta individuazione dei beni oggetto del concordato, già suddivisi in lotti, descrivendoli analiticamente da poter inserire la descrizione nell'avviso di vendita; in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti e superficie), i confini, i dati catastali.

1a. Individuazione e descrizione

Piena proprietà di un fondo rustico, sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" e contrada "Santa Maria del Passo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 160 - 39 della estensione complessiva di mq. 17.165, che in loco risulta coltivato a vigneto a tendoni, è tipizzato dal P.R.G. come "Zona Agricola E1", di cui all'Art. 23 e 25 delle NTA del P.R.G., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Conversano in data 12/04/2023 (all. 2).

2b. Confini

Il fondo rustico, sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" e contrada "Santa Maria del Passo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 160 - 39 della estensione complessiva di mq. 17.165, che in loco risulta coltivato a vigneto a tendoni, confina nell'insieme a Nord con strada comunale Martucci, ad Ovest con la p.lla 38 di proprietà di proprietà e con strada Pozzovivo, ad Est e/o aventi causa, salvo altri.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Provveda all'identificazione catastale degli immobili, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene nonché eventuale accatastamento. In data 12/10/2020 a seguito di espressa istanza dei liquidatori giudiziali, il GD Dott.ssa Raffaella Simone in pari data autorizzava la modifica del quesito prevedendo l'adeguamento delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi soltanto nel caso in cui si rendesse necessario per il corretto trasferimento dell'immobile (es. in caso di mancato accatastamento dell'immobile o parte di esso). Mentre nel caso venga accertata la non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il perito dovrà darne, nella relazione, specifica avvertenza e segnalare dettagliatamente l'attività che dovrà essere posta a carico dell'aggiudicatario indicandone i costi relativi, laddove non già previsti nella relazione del precedente CTU.

- Piena proprietà di da un fondo rustico, sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" e contrada "Santa Maria del Passo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 160 - 39 della estensione complessiva di mq. 17.165, che in loco risulta coltivato a vigneto a tendoni, diversamente dalla coltura a Seminativo indicata sulle visure catastali, è identificato al Catasto Terreni come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalle visure storiche catastali (all. 4), con il Fg. 17:
 - p.lla 6 di mq. 45 Area Rurale ex Fabbricato Rurale;
 - p.lla 160 di mq. 7.906 Semin.Arb. classe 2 Reddito Dom.le €. 46,96 Agrario €. 30,62;
 - p.lla 39 di mq. 9.214 Semin.Irrig. classe U Reddito Dom.le €. 104,69 Agrario €. 61,86;



Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055**

Pervenute le p.lle 6 e 160 del fg. 17 di Conversano con atto a rogito Notar Francesco Reboli del 22/03/2001 Repertorio n. 433539 Raccolta n. 20229, registrato a Bari il 10/04/2001 al n. 3990/V, trascritto a Bari il 13/04/2001 al n. 14151/10326 (all. 5).

Pervenuta la p.lla 39 del fg. 17 di Conversano con atto a rogito Notar Domenico Guaccero del 23/06/2011 Repertorio n. 7813 Raccolta n. 4028, registrato a Bari il 12/07/2011 al n. 22383/IT (all. 6).

4. PREZZO BASE

Provveda il CTU all'indicazione del prezzo base confermato o rideterminato.

Il C.T.U. provvede a confermare il prezzo base come quantificato dal CTU Ing. F. Bonaduce di complessivi €. 21.044,00 già in atti.

5. DESCRIZIONE ANALITICA

Provveda alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna indicando la superficie.

Il Lotto 5/A-B-C - Terreni sito nel Comune di Conversano (BA) è costituito dalla piena proprietà di da un fondo rustico, sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" e contrada "Santa Maria del Passo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 160 - 39 della estensione complessiva di mq. 17.165, che in loco risulta coltivato a vigneto a tendoni, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 7).

Nella parte terminale della p.lla 160 e precisamente nello spigolo Sud-Ovest vi è un "pozzo di monitoraggio" ossia un locale in cui sono posizionati i sistemi per l'osservazione costante del sottosuolo ubicato nelle vicinanze della discarica rifiuti, come risulta dalla documentazione regionale (all. 8), nonché anche dalla documentazione fotografica costituita da n. 12 fotografie a colori (all. 9).

6. CONDOMINIO, STATO DI POSSESSO,

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); lo stato di possesso degli immobili;

Acquisisca altre informazioni per l'acquirente, concernenti nell'importo mensile delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Il lotto di terreno non ha dotazioni condominiali.

6b. Stato di possesso

Verichi se vi sono beni indivisi e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni con il Fg. 17 p.lle 6 160 - 39 e sono intestate a:

società che risulta proprietaria per 1000/1000.

Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. DOCUMENTAZIONE

Allegli a ciascuna relazione integrativa, lo stralcio di progetto della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la planimetria catastale se modificata, nonché la restante documentazione necessaria.

Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Certificato di destinazione urbanistica del 12/04/2023;
- 3) Stralcio di mappa;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 17 P.lle 6-160-39;
- 5) Atto a rogito Notar Francesco Reboli del 22/03/2001 Rep. n. 433539;
- 6) Atto a rogito Notar Domenico Guaccero del 23/06/2011 Rep. n. 7813;
- 7) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 8) Documentazione Regionale Pozzo di Monitoraggio
- 9) Documentazione fotografica costituita da n. 12 fotografie a colori.

Bari, 18 Giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

