

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura n. 37/2017

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo

Immobili – Lotto 8BIS - TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Cicerale e Martucci”, della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18 p.la 190 di mq. 3.126, p.la 191 di mq. 2.963, p.la 192 di mq. 4.952, p.la 194 di mq. 3.885, p.la 274 di mq. 4.068, p.la 299 di mq. 3.150, p.la 300 di mq. 1.045, p.la 301 di mq. 200, p.la 303 di mq. 2.985, p.la 304 di mq. 125, p.la 326 di mq. 4.674, p.la 44 di mq. 2.951, p.la 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

Immobili – Lotto 8 BIS - TERRENI – CONVERSANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. FLAVIO SFORZA
 Bari
 Collegio dei geometri della provincia di Bari
 ISCRIZ. ALBO N. 29851

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

In data 09/08/2024 lo scrivente eseguiva il sopralluogo sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1), presso il fondo rustico, anche al fine di verificare i confini catastali.

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

- Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale e Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 190 di mq. 3.126, p.lla 191 di mq. 2.963, p.lla 192 di mq. 4.952, p.lla 194 di mq. 3.885, p.lla 274 di mq. 4.068, p.lla 299 di mq. 3.150, p.lla 300 di mq. 1.045, p.lla 301 di mq. 200, p.lla 303 di mq. 2.985, p.lla 304 di mq. 125, p.lla 326 di mq. 4.674, p.lla 44 di mq. 2.951, p.lla 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.
- E' tipizzato nel P.R.G. "Zona Agricola E1" Verde Agricolo, il cui Certificato di destinazione Urbanistica redatto il 05.06.2024 e rilasciato in data 12.06.2024 (All. 2).
- Pervenute alla p.lle 44, 191, 194, 274, 301, 303, 304, e fabbricato collabente p.lla 350 con atto a rogito notar Francesco Denora del 10/04/1997 Rep. 25585 registrato a Bari il 28/04/1997 al n. 4998/V (all. 3), per il prezzo complessivo di €. 70.000.00 ossia pari ad €. 36.151,99;
- Pervenute alla p.lle 190, 192, 299, 300, 326, con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 4);

2b. Confini

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale e Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 190 di mq. 3.126, p.lla 191 di mq. 2.963, p.lla 192 di mq. 4.952, p.lla 194 di mq. 3.885, p.lla 274 di mq. 4.068, p.lla 299 di mq. 3.150, p.lla 300 di mq. 1.045, p.lla 301 di mq. 200, p.lla 303 di mq. 2.985, p.lla 304 di mq. 125, p.lla 326 di mq. 4.674, p.lla 44 di mq. 2.951, p.lla 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, confina nell'insieme a Nord con la p.lla 271 di proprietà

, ad Est con la contrada Cicerale, a Sud con la contrada

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

e con la p.lla 46 di proprietà

, ad Ovest con la p.lla 298 di proprietà

con le p.lle 272, 273, 293, 40, 37, 38 di proprietà

e contrada Martucci, 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.

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale e Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 5) e dalle visure catastali (all. 6), identificato in catasto: con il Fg. 18:

- p.lla 190 di mq. 3.126, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 108,97 Agr. 35,52;
- p.lla 191 di mq. 2.963 Semin.Arbor. classe 3 Red. Dom.le € 12,24 Agr € 10,71;
- p.lla 192 di mq. 4.952, Uliveto classe 2 Red. Dom.le € 21,74 Agr € 15,34;
- p.lla 194 di mq. 3.885, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 13,04 Agr € 10,03;
- p.lla 274 di mq. 4.068, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 141,81 Agr. 46,22;
- p.lla 299 di mq. 3.150, Vigneto classe 1 Red. Dom.le € 41,48 Agr. 22,78;
- p.lla 300 di mq. 1.045, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 36,43 Agr. 11,87;
- p.lla 301 di mq. 200, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 6,97 Agr. 2,27;
- p.lla 303 di mq. 2.985, Uliveto classe 1 Red. Dom.le € 15,42 Agr. 11,56;
- p.lla 304 di mq. 125, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 4,36 Agr. 1,42;
- p.lla 326 di mq. 4.674, Uliveto classe 2 Red. Dom.le € 20,52 Agr. 14,48;
- p.lla 44 di mq. 2.951, Vign. Uva Tav. classe 1 Red. Dom.le € 102,87 Agr. 33,53;
- p.lla 350 di mq. 604, Ente Urbano.
- P.lla 350 sub. 7 Categoria F/1 di mq. 604.

Si precisa che il fabbricato identificato con la p.lla 350 è stato demolito in data 05/09/2007, come si evince dal Docfa di demolizione totale (all. 7), da cui è derivata inizialmente la p.lla 379 e successivamente con bonifica del 12/04/2013 è tornata alla p.lla 350 sub. 7, in quanto è necessario provvedere alla demolizione totale dalla mappa, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, a propria cura e spese alla redazione del tipo mappale per demolizione totale per eliminare il fabbricato dalla mappa.

Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****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 €. 21.684,70 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.

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale e Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18 p.la 190 di mq. 3.126, p.la 191 di mq. 2.963, p.la 192 di mq. 4.952, p.la 194 di mq. 3.885, p.la 274 di mq. 4.068, p.la 299 di mq. 3.150, p.la 300 di mq. 1.045, p.la 301 di mq. 200, p.la 303 di mq. 2.985, p.la 304 di mq. 125, p.la 326 di mq. 4.674, p.la 44 di mq. 2.951, p.la 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.

Inoltre all'interno dei terreni vi sono alcuni rifiuti, tra i quali anche dei rifiuti speciali (serbatoi in vetroresina), nonché la servitù della presenza di un palo per l'illuminazione della discarica, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 8) e dalla documentazione fotografica (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.

6a. Condominio

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18 p.la 190 di mq. 3.126, p.la 191 di mq. 2.963, p.la 192 di mq. 4.952, p.la 194 di mq. 3.885, p.la 274 di mq. 4.068, p.la 299 di mq. 3.150, p.la 300 di mq. 1.045, p.la 301 di mq. 200, p.la 303 di mq. 2.985, p.la 304 di mq. 125, p.la 326 di mq. 4.674, p.la 44 di mq. 2.951, p.la 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, non ricade in condominio.

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.

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale e Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 34.728, identificato in catasto con il Fg. 18

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

p.lla 190 di mq. 3.126, p.lla 191 di mq. 2.963, p.lla 192 di mq. 4.952, p.lla 194 di mq. 3.885, p.lla 274 di mq. 4.068, p.lla 299 di mq. 3.150, p.lla 300 di mq. 1.045, p.lla 301 di mq. 200, p.lla 303 di mq. 2.985, p.lla 304 di mq. 125, p.lla 326 di mq. 4.674, p.lla 44 di mq. 2.951, p.lla 350 di mq. 604, sono tutti terreni non coltivati in cui è presente una grande cava e solo in parte vi sono alberi di ulivo, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, è intestato a _____ con sede in _____, società che risulta proprietaria per l'intero.

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. DOCUMENTAZIONE

Alleghi 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.

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.06.2024, rilasciato il 12.06.2024;
- 3) Atto a rogito notar Francesco Denora del 10/04/1997 Rep. 25585;
- 4) Atto a rogito notar Anna Pirro 18/03/2002 Rep. 2759;
- 5) Stralcio di mappa;
- 6) Visure catastali;
- 7) Docfa di demolizione totale p.lla 350;
- 8) Ortofoto su catastale;
- 9) Documentazione fotografica integrativa costituita da n. 38 fotografie a colori;

Bari, 11 Agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

