

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE



G.F.: **DOTT. MICHELE PRENCIPE**

Curatore del fallimento: Avv. Dario De Serio

Fallimento:



Procedimento: n° 10827 R.F.



RELAZIONE LOTTO 1



Ing. Samuele Schiavone Via S. Visconti n° 40, 70123 Bari tel fax 0805241424
e-mail samuele.schiavone@virgilio.it

INDICE

N° paragrafo		N° Allegato	N° pagina
1.0	DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO		pag. 3
1.1	RICOSTRUZIONE CATASTALE	ALL. 1	pag. 3
1.2	PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO	All. 2	pag. 3
1.3	DESCRIZIONE DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE	All. 3-4	pag. 4
1.4	COERENZE		pag. 5
1.5	PERTINENZE E ACCESSORI		pag. 5
1.6	DOTAZIONI CONDOMINIALI		pag. 5
1.7	NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE		pag. 5
1.8	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE		pag. 5
1.9	DESTINAZIONE URBANISTICA	All. 5	pag. 5
1.10	STIMA DEL LOTTO		pag. 6
2.0	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE		pag. 6
2.1	VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE		pag. 6
2.2	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	All. 2	pag. 7
2.3	BANDO DI VENDITA		pag. 7
3.0	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA		pag. 8



ASTE
 GIUDIZIARIE.it



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Ing. Samuele Schiavone Via S. Visconti n° 40, 70123 Bari tel fax 0805241424
 e-mail samuele.schiavone@virgilio.it



1.0 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNO

Piena proprietà di n° tre appezzamenti di terreno contigui in agro di Monopoli alla C.da Petrarolo identificati al N.C.T.: F. 13, p.lla 75, uliveto 3°, mq 1.130,00 R.D. € 4,67 R.A. 3,50; F. 13, p.lla 76, uliveto 4°, mq 3.420,00 R.D. € 10,60 R.A. 9,71; F. 13, p.lla 79, uliveto 4°, mq 1.450,00 R.D. € 4,49 R.A. 4,12.

1.1 RICOSTRUZIONE CATASTALE

(Allegato 1)

Dalle visure storiche catastali si rileva che :

- ▲ Il terreno identificato al F. 13, p.lla 75, uliveto 3°, mq 1.130,00 R.D. € 4,67 R.A. 3,50, è tale a seguito dell'intervenuto frazionamento del 15.01.1975 del suolo della maggiore consistenza al N.C.T. al F. 13 p.lla 32 della superficie di mq 6.528,00 in ditta [REDACTED]
- ▲ Il terreno identificato al F. 13, p.lla 76, uliveto 4°, mq 3.420,00 R.D. € 10,60 R.A. 9,71, è tale a seguito dell'intervenuto frazionamento del 15.01.1975 del suolo della maggiore consistenza al N.C.T. al F. 13 p.lla 64 della superficie di mq 14.881,00 in ditta [REDACTED]
- ▲ Il terreno identificato al F. 13, p.lla 79, uliveto 4°, mq 1.450,00 R.D. € 4,49 R.A. 4,12, è tale a seguito dell'intervenuto frazionamento del 15.01.1975 del suolo della maggiore consistenza al N.C.T. al F. 13 p.lla 35 della superficie di mq 22.000,00 in ditta [REDACTED]

1.2 PROVENIENZA E RICOSTRUZIONE DEL VENTENNIO

(Allegato 2)

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dallo scrivente si evince che per il ventennio 12/10/1994 -11/10/74 i terreni in Monopoli pervenivano a favore di :

Ing. Samuele Schiavone Via S. Visconti n° 40, 70123 Bari tel fax 0805241424
e-mail samuele.schiavone@virgilio.it

▲ [REDACTED] per 1000/1000 per atto di compravendita del 27/04/1976 rogato dal notaio Maria Antonietta Severo Vernice, trascritto a Bari il 30/04/1976 reg. gen 10537 reg. part. 9469 contro [REDACTED]

1.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DEL LOTTO

(all.3-4)

I terreni di cui ci occupiamo, sono ubicati ad ovest del centro urbano di Monopoli, oltre la circonvallazione, alla contrada Petrarolo.

L'ubicazione è evidenziata nell'elaborato fotografico. Il sito è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Monopoli in direzione Brindisi, si imbroccherà lo svincolo segnalato per strada comunale Baione percorrendola in direzione Brindisi per circa m 700 fino ad incontrare ed imboccare a dx la strada comunale Parco (anch'essa indicata) che si percorrerà per circa m 1.900 fino all'incrocio con strada comunale Petrarolo (non indicata) che si prenderà a dx percorrendola per altri circa m 1.000 fino ad incontrare sulla destra il cartello della contrada Petrarolo. A sinistra del cartello stradale sono ubicati i terreni detti (f.to 1).

Le tre particelle che compongono l'intero lotto individuato presenta il confine nord interamente sul fronte stradale che si identifica con un muro a secco in gran parte diroccato (f.to 4-5), è ben materializzato il confine con la particella 32 costituito da un muratura in tufo (f.to 2-3) di altezza di circa m 1,50, altrettanto ben materializzato è il confine con la particella 82 realizzato con muro a secco con sovrapposta recinzione in rete metallica (f.to 8), non è altresì identificato il confine con la particella 79 che risulta appunto confuso per la presenza di un viottolo carrabile che consente l'accesso ai fondi interclusi identificati con le particelle 82-80-64.

La giacitura del terreno è sub orizzontale con alcuni terrazzamenti ottenuti con muri a secco anch'essi in cattivo stato di manutenzione, a luoghi con roccia affiorante per

[REDACTED]

dilavamento del terreno superficiale. Il terreno si presenta incolto, con qualche albero di ulivo e mandorlo.

La superficie complessiva del compendio immobiliare è di mq 6.000,00.

Sulla particella 79, lungo il confine con la particella 78, e per l'intera profondità grava una servitù di passaggio di larghezza tre metri in favore dei retrostanti terreni interclusi.

1.4 COERENZE

Il lotto individuato composto dalle tre particelle confina a nord con strada comunale Petrarolo, a sud con particella 78-80 e 82, ad est con p.lle 32 e 89.

1.5 PERTINENZE ED ACCESSORI

Non risultano esserci pertinenze agli immobili.

1.6 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali.

1.7 NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Non vi sono ulteriori notizie di ordine condominiale.

1.8 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

La porzione immobiliare oggetto di perizia è nella disponibilità del soggetto fallito.

1.9 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI

(Allegato 5)

In data 26.07.2012 si protocollava presso il comune di Monopoli richiesta di certificato di destinazione urbanistica dei terreni (all. 5.1), il documento veniva ritirato dall'U.T.C. il 28.08.2012 (all. 5.2).

Dal detto documento si evince che le tre particelle, secondo il piano urbanistico generale vigente, ricadono:

- in parte in zona “contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare (artt. 30/S e 32/P delle N.T.A.)” ed in parte in zona “ invariati strutturali a prevalente valore paesistico ambientale ripe fluviali area annessa (art. 9/S delle N.T.A.)”.

In ragione della detta destinazione si evince che non è possibile l'utilizzo ai fini edificatori residenziale, salvo che per i soli imprenditori agricoli professionali con un indice di 0,01 mq per mq di superficie e con altezza max di m 7,50 e con prescrizione specifica che il lotto minimo da asservire sia di ettari 1,0 con apposito atto notarile e salvo le ulteriori specifiche a cui si rimanda la lettura dell'allegato certificato.

1.10 STIMA DEL LOTTO UNO

La consistenza immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq 6.000,00, come si rileva dallo schema sotto riportato.

	Foglio	Particella	mq	
	13	75	1.130,00	
	13	76	3.420,00	
	13	79	1.450,00	
	TOTALE		6.000,00	

Esperate quindi le opportune indagini mirate alla conoscenza delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dei prezzi correnti di manufatti simili nella zona, del “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari” nonché dal Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari relativo al comune di Monopoli, si sono rilevati valori variabili nell'intervallo da €/mq 3,00 a €/mq 5,00 secondo lo stato di conservazione, posizione e appetibilità. Tenuto conto

Ing. Samuele Schiavone Via S. Visconti n° 40, 70123 Bari tel fax 0805241424
e-mail samuele.schiavone@virgilio.it

quindi delle situazioni oggettive sopra rilevate e nello specifiche della posizione fronte strada si stima l'immobile come descritto in € 20.000,00 (€ ventimila/00).

2.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2.1 VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti non si sono riscontrati vincoli da imputare a carico dell'acquirente all'infuori della servitù di passaggio per i fondi interclusi identificati con le particelle 82-80-64.

2.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

(Allegati 2)

Dalle verifiche effettuate il 30.07.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Bari, a nominativo del fallito, relativamente al lotto trattato, non risulta alcuna formalità successive alla data della trascrizione del fallimento.

→ CANCELLAZIONI DOPO LA VENDITA

- ▲ Iscrizione ipoteca volontaria nn° 8646/953 del 15/03/1985 a favore di "società finanziaria immobiliare [REDACTED]", contro [REDACTED] (all.2.3).
- ▲ Iscrizione ipoteca volontaria nn° 24321/2418 del 22/06/1990 a favore di "Cassa di risparmio di Puglia", contro [REDACTED] (all. 2.5).
- ▲ Iscrizione di ipoteca giudiziale nn° 724/8242 del 19/02/1991 a favore di "Banca popolare di Bari" contro [REDACTED] (all. 2.6).
- ▲ Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento nn° 33138/25020 del 2/10/1994 contro [REDACTED] (all. 2.7).



2.3 DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO UNO

Terreno agricolo in agro di Monopoli alla c.da Petrarolo della superficie complessiva di mq 6.000,00 composto da tre distinte particelle confinanti tra loro e prospicienti il fronte strada Mozzo. Al C.T. identificati: al F. 13, p.lla 75, uliveto 3°, mq 1.130,00 R.D. € 4,67 R.A. 3,50; al F. 13, p.lla 76, uliveto 4°, mq 3.420,00 R.D. € 10,60 R.A. 9,71; al F. 13, p.lla 79, uliveto 4°, mq 1.450,00 R.D. € 4,49 R.A. 4,12.

Il tutto meglio descritto nella relazione peritale depositata in cancelleria redatta dall'Ing. Samuele Schiavone.

Prezzo base € 20.000,00

3.0 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Al fine di meglio adempiere all'incarico affidato sono stati prodotti n° 5 allegati che fanno parte integrante della presente relazione composti come dall'indice sotto riportato.

- ▲ **Allegato n° 1:** visure storiche catastali;
- ▲ **Allegato n° 2:** ispezione ipotecaria
 - 2.1 : elenco sintetico delle formalità;
 - 2.2 : nota di trascrizione in favore di [REDACTED];
 - 2.3 : nota di iscrizione in favore di [REDACTED];
 - 2.4 : nota di iscrizione in favore di Cassa di risparmio di puglia (cancellata);
 - 2.5 : nota di iscrizione in favore Cassa di risparmio di puglia;
 - 2.6 : nota di iscrizione giudiziale in favore Banca popolare di Bari;
 - 2.7 : nota di trascrizione in favore di curatela fallimento [REDACTED]
- ▲ **Allegato n° 3:** elaborato fotografico;
- ▲ **Allegato n° 4:** stralcio di mappa catastale;
- ▲ **Allegato n° 5:** destinazione urbanistica
 - 5.1: richiesta all'UTC di Monopoli;
 - 5.2: certificato di destinazione urbanistica;
 - 5.3: stralcio P.U.G. di Monopoli.

Ringraziando la S/V per la fiducia accordata, si deposita l'elaborato peritale presso la cancelleria competente del Tribunale di Bari, redatta su n° 9 pagine dattiloscritte sin qui e n° 5 allegati, oltre alla nota spese - onorari ed al fascicolo ipocatastale.

Si dichiara la disponibilità ad ogni eventuale chiarimento e si rassegnano le dimissioni ringraziando la S/V illustrissima per la fiducia accordata.

Bari 08.11.2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

Ing. Samuele Schiavone



Samuele Schiavone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Samuele Schiavone Via S. Visconti n° 40, 70123 Bari tel fax 0805241424
e-mail samuele.schiavone@virgilio.it