

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Concordato Preventivo

Immobili – Lotto 2A-2B-2C-2E-2F-2G-4

Lotto 2D - 4TER – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Martucci” della superficie complessiva catastale di mq. 15.988, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, che risulta coltivato a cavolo quindi paragonabile a seminativo, mentre la p.lla 92 di mq. 1.240, p.lla 163 di mq. 4.935, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354) risultano coltivati parte ad uliveto e parte a vigneto, con locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06.

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 2A-2B-2C-2E-2F-2G-4-Lotto 2D-4TER- CONVERSANO

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.



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

Lo scrivente in data 21/10/2021 alla presenza dei Liquidatori Giudiziali Dott.ssa Enrica Gironda ed Avv. Olga Mantegazza eseguiva sopralluogo preliminare al fine di accertare anche eventuali presenze di occupanti.

In data 20/04/2023 lo scrivente eseguiva il sopralluogo per il rilievo topografico sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1), presso il fondo rustico con entrostante fabbricato rurale, anche al fine di verificare i confini catastali.

1. PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITÀ URBANISTICA

Provveda all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con i titoli abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi sul condono edilizio, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Si precisa che non è stato trovato alcun titolo abilitativo riferito al locale di deposito, ma nel titolo di provenienza è compreso il piccolo fabbricato rurale quasi del tutto diruto, pertanto l'attuale locale deposito è da considerarsi NON LEGITTIMO.

L'attuale stato dei luoghi come rappresentato nella planimetria di rilievo (all. 2) **NON E' CONFORME**, in quanto non vi è alcun titolo abilitativo che legittima il locale deposito.

Si tratta di difformità sanabile, ove possibile, a cura dell'aggiudicatario, se coltivatore diretto, consistente nella richiesta di un PDC per accertamento di conformità per la sanatoria del locale deposito per attrezzi agricoli, nel rispetto dello stato dei luoghi che comporta il pagamento dell'onorario del tecnico professionista per il rilievo dei luoghi e per la sanatoria di €. 4.500,00, nonché il doppio degli oneri concessori e del costo di costruzione e diritti che possono essere quantificati in €. 3.000,00.

2) 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.

2a. Individuazione e descrizione

Piena proprietà del lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 15.988, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935, p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06. Pervenute alla p.lla 92 di mq. 1.240 e la p.lla 163 di mq. 4935 con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 3);

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

Pervenute alla la p.lla 93 di mq. 2.797 e la p.lla 199 di mq. 483 con atto a rogito notar Ignazio Padolecchia del 17/04/2008 Rep. 12915 registrato a Bari il 07/05/2008 al n. 10221/1T (all. 4);

Pervenuta alla la p.lla 36 di mq. 24, fabbricato rurale, e p.lla 354 di mq. 3.332 con atto a rogito Notar Vito Padolecchia del 18/10/1990 Repertorio n. 132.023 Raccolta n. 12.647, registrato a Bari il 06/11/1990 al n. 13.586/V, trascritto a Bari il 07/11/1990 al n. 40016/30833 (all. 5);

Pervenuta alla la p.lla 217 di mq. 3.279 con atto a rogito notar Concetta Adriana Della Ratta del 15/02/1991 Rep. 4089 registrato a Bari il 05/03/1991 al n. 4437, trascritto a Bari il 01/03/1991 al n. 9668/7771 (all. 6)

2b. Confini

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 15.988, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935; p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2, confina nell'insieme a Sud con la contrada Martucci, ad Est con le particelle 101,91,162 di proprietà del

e p.lla 408 di proprietà ed altri, ad Ovest con p.lla 501 sub. 1 e sub. 2 di proprietà proprietaria per l'area ed proprietà superficiaria, 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 dare, 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 "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 15.988, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 7) e dalle visure catastali (all. 8), identificato in catasto con il Fg. 15

- p.lla 92 di mq. 1.240 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 6,40 Agrario €. 4,80;
- p.lla 163 di mq. 4.935, Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 25,49 Agrario €. 19,12;
- p.lla 93 di mq. 2.797, SemArb. classe 2 Reddito Dom.le €. 16,61 Agrario €. 10,83;
- p.lla 199 di mq. 483, Uliveto classe 2 Reddito Dom.le €. 2,12 Agrario €. 1,50;
- p.lla 217AA di mq. 57, Semin. classe 1 Reddito Dom.le €. 0,44 Agrario €. 0,16;

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

- p.lla 217AB di mq. 3.222, Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 16,44 Agrario €. 12,48;
- p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 42,85 Agr €. 23,53; con locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15;
- p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06.

A seguito della verifica dei luoghi lo scrivente può affermare che la planimetria catastale **E' CONFORME** allo stato dei luoghi, a seguito dell'accatastamento eseguito dal sottoscritto, mediante la redazione del tipo mappale approvato in data 29/05/2023 (all. 9) per inserimento in mappa del piccolo fabbricato con relativo porticato, oltre alla trasformazione del terreno in ente urbano, con il quale viene attribuita la p.lla 498, poiché l'immobile era già censito all'urbano con la medesima particella.

Successivamente lo scrivente CTU sempre autorizzato dal Giudice Delegato in data 22/02/2023, ha provveduto alla redazione della variazione catastale con Docfa (all. 10) per dichiarazione uiu art. 19 D.L. 78/10 (in quanto era un immobile accatastato d'ufficio, privo di planimetria e con rendita catastale presunta) approvato in data 21/06/2023, come si evince dalla visura urbano (all. 11).

4. PREZZO BASE

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

Il C.T.U. poiché l'aggiudicatario dovrà sostenere i costi innanzi elencati per gli adeguamenti urbanistici provvede a rideterminare il prezzo base, in quanto il CTU Ing. F. Bonaduce ha attribuito un valore di stima, già in atti, attribuendo un valore di €. 9.500,00 per il deposito ed €. 37.010,90 per il fondo rustico, per complessivi €. 46.510,90.

A detto importo occorre detrarre i costi complessivi da sostenere dall'aggiudicatario pari ad di €. 7.500,00, **rideterminando il prezzo base pari ad €. 39.010,90.**

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 2A-2B-2C-2E-2F-2G-4 - Lotto 2D - 4TER è costituito da un lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935; p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con entrostante locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 12) e dalla documentazione fotografica (all. 13).

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);

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935; p.lla

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

93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con entrostante locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06 non ha dotazioni condominiali.

6a. Condominio

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935; p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con entrostante locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06, 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 "Martucci" identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 92 di mq. 1.240 e p.lla 163 di mq. 4.935; p.lla 93 di mq. 2.797, p.lla 199 di mq. 483, p.lla 217 di mq. 3.279, nonché p.lla 513 di mq. 3254 (ex p.lla 354), con entrostante locale di deposito (fabbricato rurale), identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 498 sub. 2 categoria C/2, classe 4 consistenza mq. 30, sup. cat.le mq. 41, Rendita catastale €. 96,06, 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. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Acquisisca la certificazione energetica se necessaria.

Il C.T.U. non ha redatto l'Attestato di prestazione energetica, in quanto non vi sono ambienti destinati a residenza ed uffici, al cui interno le attività svolte prevedono riscaldamento e/o climatizzazione, nello specifico non necessita negli edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti residenti o lavoratori in cui non è necessario un clima abitativo.

8. DOCUMENTAZIONE

Alleggi 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) Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

**Via Vitantonio Di Cagno n. 30
70124 BARI tel. 335/401055**

- 3) Atto Notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759;
- 4) Atto Notar Ignazio Padolecchia del 17/04/2008 Rep. 12915;
- 5) Atto Notar Vito Padolecchia del 18/10/1990 Repertorio n. 132.023;
- 6) Atto Notar Adriana Della Ratta del 15/02/1991 Rep. 4089;
- 7) Stralcio di mappa aggiornata;
- 8) Visure catastali aggiornate;
- 9) Tipo mappale per inserimento in mappa del deposito, approvato in data 29/05/2023;
- 10) Variazione catastale con Docfa del locale deposito, approvato in data 21/06/2023;
- 11) Visura aggiornata all'urbano del locale deposito;
- 12) Ortofoto su catastale;
- 13) Documentazione fotografica integrativa.

Bari, 14 Marzo 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

