

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 6 - 7 - TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Martucci”, della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.la 12 di mq. 4.311 e p.la 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.la 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.la 279 di mq. 5.888, p.la 280 di mq. 982, p.la 215 di mq. 3.350, p.la 193 di mq. 18.894, p.la 216 di mq. 3.207, p.la 217 di mq. 7.775, p.la 218 di mq. 6.135, p.la 219 di mq. 6.575, p.la 221 di mq. 3.448, p.la 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.

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 6 – 7 - TERRENI – 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 05/07/2024 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 "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 e p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, 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 215, 280, 42, 279 con atto a rogito notar Francesco Reboli del 22/02/1996 Rep. 363735 registrato a Bari il 13/03/1996 al n. 3344/V (all. 3), per il prezzo complessivo di £. 20.000.00 ossia pari ad €. 10.329,14;
- Pervenuta alla p.lla 216 con atto a rogito notar Francesco Denora del 17/11/1994 Rep. 25140 registrato a Bari il 29/11/1994 al n. 12693/V (all. 4), per il prezzo di £. 20.000.000 ossia pari ad €. 10.329,14;
- Pervenuta alla p.lla 217 con atto a rogito notar Giovanni Colletti del 28/02/1991 Rep. 115721 registrato a Bari il 20/03/1991 al n. 4983/V per il prezzo di £. 27.000.000 ossia pari ad €. 13.944,34 (all. 5);
- Pervenuta alla p.lle 218, 219, 248 con atto a rogito notar Giovanni Colletti del 12/02/1991 Rep. 115585 registrato a Bari il 04/03/1991 al n. 4312/V per il prezzo di £. 20.200.000 ossia pari ad €. 10.432,43 (all. 6);
- Pervenuta alla p.lla 221 con atto a rogito notar Francesco Reboli del 12/11/1998 Rep. 398417 registrato a Bari il 02/12/1998 al n. 47017/V per il prezzo di £. 13.000.000 ossia pari ad €. 6.713,94 (all. 7);
- Pervenute alla p.lle 12, 183 con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776, (all. 8);
- Pervenuta alla p.lla 193 con atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 26/07/1990 Rep. 23987 registrato a Bari il 09/08/1990 al n. 10801/V per il prezzo di £. 110.000.000 ossia pari ad €. 56.810,26 (all. 9);

ASTE
GIUDIZIARIE®



Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****2b. Confini**

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 e p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, confina nell'insieme le p.lle 12 e 183 ad Ovest con contrada "Cicerale", a Sud con la p.lla 339 e 340 di proprietà ad Est con le particelle 184 e 13 di proprietà

Nord con la p.lla 313 di proprietà e
 Martucci, mentre le altre p.lle confinano nell'insieme ad Ovest con contrada Martucci, a Nord con la p.lla 337 di proprietà, a Sud con le p.lle 247 di proprietà con la p.lla 222 di proprietà ad Est con le p.lle 60 di proprietà p.lle 68, 209 di proprietà p.lla 70 di proprietà , p.lla 71 di proprietà , p.lle 47 e 224 di proprietà , 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 "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 e p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 10) e dalle visure catastali (all. 11), identificato in catasto: con il Fg. 18:

- p.lla 12AA di mq. 250, Mandorleto classe 4 Red. Dom.le € 0,52 Agr. 0,39;
- p.lla 12 AB di mq. 4.061 Vigneto classe 2 Red. Dom.le € 38,80 Agr € 22,02;
- p.lla 183AA di mq. 610, Semin. Arbor. classe 2 Red. Dom.le € 3,62 Agr € 2,36;

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

- p.lla 183AB di mq. 1.182, Vigneto classe 2 Red. Dom.le € 11,29 Agr € 6,41;
- p.lla 42 di mq. 27, Fabbricato. diruto;
- p.lla 279AA di mq. 5.826, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 19,56 Agr € 15,04;
- p.lla 279AB di mq. 62, Vigneto classe 2 Red. Dom.le € 0,59 Agr € 0,34;
- p.lla 280 di mq. 982, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 3,30 Agr € 2,54;
- p.lla 215 di mq. 3.350, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 11,25 Agr € 8,65;
- p.lla 193 di mq. 18.894 Mandorleto classe 3 Red. Dom.le € 63,43 Agr € 34,15;
- p.lla 216 di mq. 3.207 Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 10,77 Agr € 8,28;
- p.lla 217AA di mq. 83 Seminativo classe 2 Red. Dom.le € 0,49 Agr € 0,19;
- p.lla 217AB di mq. 7.692, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 25,82 Agr € 19,86;
- p.lla 218 di mq. 6.135, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 20,60 Agr € 15,84;
- p.lla 219 di mq. 6.575, Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 22,07 Agr € 16,98;
- p.lla 221 di mq. 3.448, Vigneto classe 2 Red. Dom.le € 32,94 Agr € 18,70;
- p.lla 248 di mq. 1.740 Uliveto classe 3 Red. Dom.le € 5,84 Agr € 4,49;

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 € 96.152,50 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 "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 nella quale vi è un pozzo di monitoraggio denominato P3, p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27 costituito da un trullo inaccessibile, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894 nella quale vi è un impianto AQP fronte strada e n. 6 pozzetti d'ispezione a circa ml. 20 ciascuno che hanno al loro interno l'impianto di alimentazione elettrica che conduce verso l'interno e sul fondo della medesima p.lla in cui vi è un pozzo con pompa di sollevamento e tubazione per riempimento autobotti, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775 sulla mappa catastale risulta piccolo fabbricato ormai crollato pertanto l'aggiudicatario dovrà eseguire la dovuta rettifica catastale, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575 nella quale sul fronte strada vi è una lancia cieca di acqua, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, in cui vi è anche la presenza di rifiuti, che dovranno essere rimossi a cura dell'aggiudicatario, 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;

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

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 "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 e p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, 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 "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 64.124, identificato in catasto con il Fg. 18 p.lla 12 di mq. 4.311 e p.lla 183 di mq. 1.792 coltivato a vigneto a tendone, p.lla 42 (Fabbricato diruto) di mq. 27, p.lla 279 di mq. 5.888, p.lla 280 di mq. 982, p.lla 215 di mq. 3.350, p.lla 193 di mq. 18.894, p.lla 216 di mq. 3.207, p.lla 217 di mq. 7.775, p.lla 218 di mq. 6.135, p.lla 219 di mq. 6.575, p.lla 221 di mq. 3.448, p.lla 248 di mq. 1.740 risultano coltivate ad uliveto misto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, è intestato a

 con sede in Triggiano

_____, società che risulta proprietaria per l'intero.

Si precisa che i fondi rustici identificati con il foglio 18 di Conversano con le p.lle 12, 183, 216, sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

 _____ ed ivi residente alla Via

 registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/05/2014 al n.
 10066 (all. 14).

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

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. 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) Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.06.2024, rilasciato il 12.06.2024;
- 3) Atto a rogito notar Francesco Reboli del 22/02/1996 Rep. 363735;

Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

Via Vitantonio Di Cagno n. 30

70124 BARI tel. 335/401055

- 4) Atto a rogito notar Francesco Denora del 17/11/1994 Rep. 25140;
- 5) Atto a rogito notar Giovanni Colletti del 28/02/1991 Rep. 115721;
- 6) Atto a rogito Notar Giovanni Colletti del 12/02/1991 Rep. 115585;
- 7) Atto a rogito Notar Francesco Reboli del 12/11/1998 Rep. 398417;
- 8) Atto a rogito Notar Francesco Denora del 10/04/1997 Rep. 25585;
- 9) Atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 26/07/1990 Rep. 23987;
- 10) Stralcio di mappa;
- 11) Visure catastali;
- 12) Ortofoto su catastale;
- 13) Documentazione fotografica integrativa costituita da n. 80 fotografie a colori;
- 14) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

Bari, 13 Luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

