

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

**Procedimento n. 37/2017**  
 Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**Concordato Preventivo**

**in liquidazione**

**Immobili - Lotto 3 BIS LOTTO 16A- 16B-16C-16D-16E – TERRENI –**  
**MOLA DI BARI (BA)**

- Lotto di terreno costituito da un fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Capullo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 43 p.lle 170 – 1623(ex p.lla 171) – 173- 174 - 175 della estensione complessiva di mq. 12.453 la cui coltura è uliveto in parte differente da quella catastale in parte Seminativo ed Uliveto.

**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 3 BIS LOTTO 16A- 16B-16C-16D-16E – TERRENI – MOLA DI BARI (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 02/09/2021 - 03/02/2023 - 23/03/2023 eseguiva il sopralluogo alla presenza dei Liquidatori Giudiziali anche al fine di verificare la rilevanza univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1).

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Geometa  
 FLAVIO  
 SFORZA  
 Bari  
 collegio dei geometri  
 della provincia di Bari  
 ISCRIZ. ALBO N° 2953

**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 del lotto di terreno costituito da un fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Capullo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 43 p.lle 170 – 1623 (ex 171) – 173 - 174 - 175 della estensione complessiva di mq. 12.453 la cui coltura è uliveto in parte differente da quella catastale in parte Seminativo ed Uliveto, è tipizzato nel P.R.G. "Zona E Rurale", come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica del 07/03/2023 rilasciato in data 23.03.2023 (all. 2).

### 2b. Confini

- Il lotto di terreno costituito da un fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Capullo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 43 p.lle 170 – 1623 (ex 171) – 173- 174 - 175 della estensione complessiva di mq. 12.453 la cui coltura è uliveto in parte differente da quella catastale in parte Seminativo ed Uliveto, confina nell'insieme a Nord con strada vicinale, a Sud con le p.lle 194-196-365-331 del Foglio 15 di Conversano di proprietà \_\_\_\_\_ mentre la p.lla 195 è di proprietà del \_\_\_\_\_ ad Ovest con la p.lla 179 di proprietà \_\_\_\_\_ ad Est con la \_\_\_\_\_ particella 1 del foglio 18 di Conversano 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.

Il lotto di terreno sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Capullo" della estensione complessiva di mq. 12.453 la cui coltura è uliveto in parte differente da quella catastale in parte Seminativo ed Uliveto, è identificato al Catasto Terreni con il Fg. 43:

p.lla 170 AA di mq. 117 Seminativo classe 3 Reddito Dom.le €. 0,30 Agrario €. 0,24;

p.lla 170 AB di mq. 1.302 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 5,04 Agrario €. 3,70;

p.la 1623 (ex 171) di mq. 2.511 Sem.Ar classe 3 Red. Dom. €. 8,43 Agrario €. 5,19;

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

p.lla 173 di mq. 2.650 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 10,26 Agrario €. 7,53;

p.lla 174 di mq. 3.347 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 12,96 Agrario €. 9,51;

- p.lla 175 di mq. 2.526 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 9,78 Agrario €. 7,18;  
 Il tutto come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalle visure storiche catastali (all.4);

Pervenuto con atto a rogito Notar Maria Chiara Tatarano del 26/05/2000 Repertorio n. 5399 Raccolta n. 2955, registrato a Bari 1 il 14/06/2000 al n. 5838/V, trascritto a Bari il 02/06/2000 al n. 19068/13114 (all. 5).

Si precisa che il titolo di proprietà contempla anche un manufatto rurale al pianterreno, composto da due vani e porticato con annessa area di pertinenza della superficie complessiva di mq. 2512 che ricadeva all'interno della p.lla 171 del Fg. 43 Categoria C/2 classe 7 mq. 27 Rendita €. 93,43.

Infatti il CTU aveva verificato che la costruzione rurale era inesistente e quindi nella propria relazione del 31.01.2019 indicava che era necessario effettuare la corrispondente variazione catastale.

Il sottoscritto ha provveduto alla redazione ai terreni del tipo mappale per la demolizione totale del fabbricato identificato con la p.lla 171.

Inoltre ha provveduto alla redazione all'urbano del Docfa per la demolizione totale del manufatto con la creazione dell'area urbana.

Ancora ha presentato l'istanza ai terreni per la variazione di un Ente Urbano in terreno ed infine ha presentato il Docfa collegato all'istanza per la soppressione dell'area urbana, come si evince dalla documentazione (all. 6).

Il tutto al fine di ottenere il ripristino dell'intera p.lla a terreno identificata con la p.lla 1623 (ex 171).

#### 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 €. 19.907,20 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 3 BIS LOTTO 16A- 16B-16C-16D-16E MOLA DI BARI (BA) è costituito dalla piena proprietà del lotto di terreno costituito da un fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Capullo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 43 p.lle 170 – 1623 (ex 171) – 173- 174 - 175 della estensione complessiva di mq. 12.453 la cui coltura è uliveto (uliveto giovane) in parte differente da quella catastale in parte Seminativo ed Uliveto, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 7), munito di due cancelli in ferro e fronte strada parzialmente recintato, come si evince dalla documentazione fotografica costituita da n. 12 fotografie a colori (all. 8), è tipizzato nel P.R.G. "Zona E Rurale".



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

## 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 è intestato a

che risulta proprietaria per

l'intero.

Si precisa che i fondi rustici identificati con le p.lle 170 – 173 – 174 - 175 del foglio di mappa 43 sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/05/2014 al n. 10066 (all. 9).

### 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.

Si allega la seguente documentazione:

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Certificato di destinazione urbanistica del 07/03/2023;
- 3) Stralcio di mappa contenente le n. 5 p.lle;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 3 P.lle 170-1623-173-174-175;
- 5) Titolo di proprietà Notar Maria Chiara Tatarano del 26/05/2000;
- 6) Documentazione riferita alla demolizione della costruzione rurale;
- 7) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale
- 8) Documentazione fotografica costituita da n. 12 fotografie a colori;
- 9) Contratto di affitto di fondi rustici del 01/04/2014.

Bari, 23 Marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Geom. Sforza Flavio

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

