

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Concordato Preventivo

Immobili - Lotto 9/A-B -10/A-B -11/A-B-C -12 - TERRENI – MOLA DI BARI (BA)

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada “Pozzovivo” identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088.

Risultano coltivate ad uliveto con piante giovani e parzialmente secche unicamente le p.lle 350, 142 e 525, la restante parte risulta incolto e scavato.

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 9/A-B -10/A-B – 11/A-B-C -12 - 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 03/02/2023 ed in data 13/04/2023 eseguiva il sopralluogo anche al fine di verificare la rilevabilità univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. 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 di da un fondo rustico, sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo", identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088.

Risultano coltivate ad uliveto con piante giovani e parzialmente secche unicamente le p.lle 350, 142 e 525, la restante parte risulta incolto e scavato, è tipizzato dal P.R.G. come "Zona E Rurale", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mola di Bari in data 06/04/2023 (all. 2).

2b. Confini

Il fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088.

Risultano coltivate ad uliveto unicamente le p.lle 350, 142 e 525, la restante parte risulta incolto e scavato, confinano:

le p.lle 142 e 350 nell'insieme a Nord ed Est con strada comunale Pozzovivo, a Sud con la p.la 403, p.la 533 e p.la 368 di proprietà _____ ad Ovest con la particella 141 di proprietà _____ e/o aventi causa, salvo altri;

le p.lle 320- 516-517 nell'insieme ad Est con strada vicinale "Gaveglia", a Sud con la p.la 756 di proprietà _____, ad Ovest con la p.la 173 di proprietà _____ e p.la 317 di proprietà _____, a Nord con la p.la 319 di proprietà _____ p.la 467 di proprietà _____ e p.la 468 di proprietà _____, e/o aventi causa, salvo altri;

le p.lle 311- 349 - 525 nell'insieme ad Est con la strada vicinale per Capullo, a Sud con la p.la 793 di proprietà _____, ad Ovest con la p.la 731 di proprietà _____ p.la 732 e p.la 545 di proprietà _____ e _____ a Nord con la p.la 129 di proprietà _____, p.la 412 di proprietà _____, p.la 127 e p.la 128 di proprietà _____ e/o aventi causa, 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



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

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.

Piena proprietà di da un fondo rustico sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088.

Risultano coltivate ad uliveto le p.lle 350, 142 e 525, la restante parte risulta incolto e scavato, diversamente dalla coltura a Uliveto – Vigneto Uva da Tavola - Seminativo indicata sulle visure catastali, è identificato al Catasto Terreni, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 2) e dalle visure storiche catastali (all. 3), con il Fg. 39:

- p.lla 142 di mq. 1.461 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 5,66 Agrario €. 4,15;
- p.lla 350 di mq. 2.550 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 9,88 Agrario €. 7,24;
- p.lla 320 di mq. 3.002 Vigneto classe 1 Reddito Dom.le €. 29,46 Agrario €. 15,50;
- p.lla 516 di mq. 3.002 Vigneto classe 1 Reddito Dom.le €. 29,46 Agrario €. 15,50;
- p.lla 517 di mq. 2.780 Vigneto classe 1 Reddito Dom.le €. 27,28 Agrario €. 14,36;
- p.lla 311 di mq. 5.449 Vig.UvaTav. classe 1 Reddito Dom.le €. 206,84 Agrario €. 70,35;
- p.lla 349 di mq. 5.790 Vig.UvaTav. classe 1 Reddito Dom.le €. 219,79 Agrario €. 74,76;
- p.lla 525 di mq. 3.054 Seminativo classe 1 Reddito Dom.le €. 21,29 Agrario €. 9,46;

Pervenute le p.lle 142, 350, 320, 516, 517, 311, 349 del fg. 39 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Anna Pirro del 18/03/2002 Repertorio n. 2759 Raccolta n. 1024, registrato a Bari 1 il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 5).

Pervenuta la p.lla 525 del fg. 39 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 23/09/2004 Repertorio n. 9636 Raccolta n. 2846, Registrato a Bari il 05/10/2004 al n. 11481/1T (all. 6).

4. PREZZO BASE

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

Il C.T.U. provvede a modificare il prezzo base come quantificato dal CTU Ing. F. Bonaduce di complessivi €. 42.700,60 già in atti, **in quanto la p.lla 517 non è coltivata a vigneto bensì è incolto, pertanto il prezzo base è di complessivi €. 33.804,60.**

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 9/A-B -10/A-B – 11/A-B-C -12 Terreni sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088.

Risultano coltivate ad uliveto con piante giovani e parzialmente secche unicamente le p.lle 350, 142 e 525, la restante parte risulta incolto e scavato con un dislivello di oltre ml. 10, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 7) e dalla documentazione fotografica costituita da n. 20 fotografie a colori (all. 8), è tipizzato dal P.R.G. come "Zona E Rurale", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mola di Bari in data 06/04/2023 (all. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geometra
FLAVIO
SFORZA
BARI
collega 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

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 sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 39 p.lle 142 – 350 – 320 – 516 – 517 - 311 – 349 – 525 della estensione complessiva di mq. 27.088 sono intestate a:

-

che risulta proprietaria per 1/1.

- Si precisa che i fondi rustici identificati con le p.lle 142 – 350 del foglio 39 sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore

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

Allegli 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 06/04/2023;
- 3) Stralci di mappa aggiornati;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 39 p.lle 142-350-320-516-517-349-311-525;
- 5) Atto a rogito Notar Anna Pirro del 18/03/2002 Repertorio n. 2759;
- 6) Atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 23/09/2004 Repertorio n. 9636;
- 7) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 8) Documentazione fotografica costituita da n. 20 fotografie a colori.
- 9) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Bari, 02 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

