

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

Lotto 13/A-B-C- 15-14/A-B-10BIS A-B- 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. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094.

Le p.lle 96 – 128 e 129 risultano coltivate ad uliveto con piante produttive, la p.lla 408 risulta coltivata a vigneto uva da tavola a tendone coperto con teli, le p.lle 245 e 724 risultano coltivate in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, mentre le p.lle 229 e 230 risultano incolte.

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 13/A-B-C-14/A-B -15-10BIS A-B- 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 05/05/2023 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, 05/05/2023
 collegiati dal geometra
 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. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094.

Le p.lle 96 – 128 e 129 risultano coltivate ad uliveto con piante produttive, la p.la 408 risulta coltivata a vigneto uva da tavola a tendone coperto con teli, le p.lle 245 e 724 risultano coltivate in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, mentre le p.lle 229 e 230 risultano incolte.

Il fondo 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 29/03/2023 (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. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094.

Le p.lle 96 – 128 e 129 risultano coltivate ad uliveto con piante produttive, la p.la 408 risulta coltivata a vigneto uva da tavola a tendone coperto con teli, le p.lle 245 e 724 risultano coltivate in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, mentre le p.lle 229 e 230 risultano incolte, confinano:

le p.lle 96-128-129 nell'insieme a Nord con strada vicinale Brenca a Pozzovivo, ad Est con le p.lle 97 – 130 di proprietà _____, p.la 444 di proprietà _____

p.la 188 di proprietà _____; a

Sud con le p.lle 217 – 593 di proprietà del Comune di Mola di Bari, p.la 732 di proprietà _____, p.la 526-602-525-524 di

proprietà _____, ad Ovest con le particelle 531 di proprietà _____

p.la 452 di proprietà _____ p.la 451 di proprietà _____

, p.la 127 di proprietà _____, p.la 95 di proprietà _____

o aventi causa, salvo altri;

le p.lle 229-230 nell'insieme a Sud con strada vicinale "Gaveglia", ad Est con la p.la 231 di proprietà _____, ad Ovest con la p.la 228 di proprietà _____

, a Nord con la p.la 502 di proprietà _____, p.la 503 di proprietà _____

, salvo altri;

le p.lle 245-724 nell'insieme a Nord con la p.la 726 di proprietà _____ ad Est con la p.la 725-723 di proprietà Comune di Mola di Bari, p.la 722 di proprietà _____

, p.la 246 di proprietà _____, a Sud

con la p.la 510-306 di proprietà _____, ad Ovest con la p.la

272 di proprietà _____, p.la 241 di proprietà _____

e/o aventi causa, salvo altri;



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

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.

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. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094.

Le p.lle 96 – 128 e 129 risultano coltivate ad uliveto con piante produttive, la p.lla 408 risulta coltivata a vigneto uva da tavola a tendone coperto con teli, le p.lle 245 e 724 risultano coltivate in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, mentre le p.lle 229 e 230 risultano incolte.

Le colture riscontrate in loco risultano corrispondenti alla coltura indicata sulle visure catastali ad eccezione delle p.lle 229 e 230 che sono incolte anziché Uliveto, come riportato sulle visure catastali, per le quali l'aggiudicatario potrà eseguire la variazione di coltura.

Il fondo rustico è identificato al Catasto Terreni, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalle visure storiche catastali (all. 4), con il Fg. 42:

- p.lla 96AA di mq. 183 VigUvaTav classe 1 Reddito Dom.le €. 6,95 Agrario €. 2,36;
- p.lla 96AB di mq. 2538 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 9,83 Agrario €. 7,21;
- p.lla 128 di mq. 2.285 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 11,80 Agrario €. 8,85;
- p.lla 129AA di mq. 1.015 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 5,24 Agrario €. 3,93;
- p.lla 129AB di mq. 81 Vigneto classe 1 Reddito Dom.le €. 0,79 Agrario €. 0,42;
- p.lla 408 di mq. 3.874 VigUvaTav classe 1 Reddito Dom.le €. 147,06 Agrario €. 50,02;
- p.lla 229 di mq. 919 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 3,56 Agrario €. 2,61;
- p.lla 230 di mq. 659 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 2,55 Agrario €. 1,87;
- p.lla 245AA di mq. 731 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 2,83 Agrario €. 2,08;
- p.lla 245AB di mq. 50 Vigneto classe 1 Reddito Dom.le €. 0,49 Agrario €. 0,26;
- p.lla 724 di mq. 759 Uliveto classe 3 Reddito Dom.le €. 2,94 Agrario €. 2,16;

Pervenuta la p.lla 96 del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Francesco Reboli del 17/09/1998 Repertorio n. 396345 Raccolta n. 16991, registrato a Bari il 07/10/1998 al n. 45196/1v e trascritto a Bari il 10/10/1998 al n. 21779 (all. 5).

Pervenute le p.lle 128 e 129 del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 25/10/2011 Repertorio n. 14347 Raccolta n. 5309, Registrato a Bari il 02/11/2011 al n. 32485/1T (all. 6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Pervenuta la p.lla 408 del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 17/06/2004 Repertorio n. 9329 Raccolta n. 2751, Registrato a Bari il 05/07/2004 al n. 8185/1T (all. 7).

Pervenute le p.lle 229 e 230 del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Francesco Reboli del 22/03/2001 Repertorio n. 433538 Raccolta n. 20228, Registrato a Bari il 10/04/2001 al n. 3989/1v e trascritto a Bari il 13/04/2001 al n. 10325 (all. 8).

Pervenuta la p.lla 245 del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Giovanni Colletti del 11/11/1998 Repertorio n. 140903 Raccolta n. 24758, Registrato a Bari il 01/12/1998 al n. 46972/V e trascritto a Bari il 02/12/1998 al n. 38037 (all. 9).

Pervenuta la p.lla 724 (ex 242) del fg. 42 di Mola di Bari con atto a rogito Notar Maria Chiara Tatarano del 23/01/2002 Repertorio n. 10169 Raccolta n. 5949, Registrato a Bari il 11/02/2002 al n. 1381/V (all. 10).

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 €. 36.239,30 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 13/A-B-C- 15-14/A-B-10BIS A-B- TERRENI – MOLA DI BARI (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094.

Le p.lle 96 – 128 e 129 risultano coltivate ad uliveto con piante giovani e produttive, la p.lla 408 risulta coltivata a vigneto uva da tavola a tendone coperto con teli, le p.lle 245 e 724 risultano coltivate in parte ad uliveto ed in parte a vigneto, mentre le p.lle 229 e 230 risultano incolte, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 11) e dalla documentazione fotografica costituita da n. 24 fotografie a colori (all. 12), 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 29/03/2023 (all. 2).

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. **Nella parte Nord-Ovest della p.lla 128 vi è un traliccio dell'alta tensione dell'Enel.**

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.



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

Il lotto di terreno sito nel Comune di Mola di Bari (BA) alla contrada "Pozzovivo" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 42 p.lle 96 – 128 – 129 – 408 – 229 – 230 – 245 - 724 della estensione complessiva di mq. 13.094, sono intestate a:

- proprietaria per 1/1.
- Si precisa che il fondo rustico identificato con la p.lla 408 del foglio 42 è oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

103, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/05/2014 al n. 10066 (all. 13).

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 29/03/2023;
- 3) Stralcio di mappa;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 42 p.lle 96-128-129-408-229-230-245-724;
- 5) Atto a rogito Notar Francesco Reboli del 17/09/1998 Repertorio n. 396345;
- 6) Atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 25/10/2011 Repertorio n. 14347;
- 7) Atto a rogito Notar Ignazio Padolecchia del 17/06/2004 Repertorio n. 9329;
- 8) Atto a rogito Notar Francesco Reboli del 22/03/2001 Repertorio n. 433538;
- 9) Atto a rogito Notar Giovanni Colletti del 11/11/1998 Repertorio n. 140903;
- 10) Atto a rogito Notar Maria Chiara Tatarano del 23/01/2002 Repertorio n. 10169;
- 11) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 12) Documentazione fotografica costituita da n. 24 fotografie a colori.
- 13) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della Sig.ra Rubino Maria Domenica.

Bari, 23 Maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Geom. Sforza Flavio

