

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 16 BIS – TERRENI –
TRIGGIANO (BA)

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada “Santo Stefano” identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 (ex p.lla 145) della estensione di mq. 626, che risulta incolto e bruciato.

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 16 BIS – TERRENI – TRIGGIANO (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 30/06/2023 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 un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Santo Stefano" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 (ex p.lla 145) della estensione di mq. 626 che risulta incolto e bruciato, è tipizzato dal P.R.G.: Comparto 19 come: Zone "C3", Nuove Zone Estensive, nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica redatto dal Comune di Triggiano in data 04/07/2023, rilasciato in data 20/07/2023 (all. 2).

2b. Confini

Il fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Santo Stefano" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 (ex p.lla 145) della estensione di mq. 626 che risulta incolto e bruciato, confina nell'insieme ad Ovest con la strada vicinale "Santo Stefano", a Nord con le p.lla 543 di proprietà _____, ad Est con la particella 3232 di proprietà del Comune di Triggiano, a Sud con la p.lla 3233 di proprietà _____ 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 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 costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Santo Stefano" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 (ex p.lla 145) della estensione di mq. 626 che risulta incolto e bruciato, è identificato al Catasto Terreni come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalla visura storica catastale (all. 4), con il Fg. 9:

- p.lla 3231 di mq. 626 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 3,72 Agrario €. 2,59;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- Pervenuta la p.lla 145 originaria del fg. 9 del Comune di Triggiano con atto a rogito Notar Ernesto Fornaro del 16/09/2010 Repertorio n. 180686 Raccolta n. 30249, registrato a Bari il 14/10/2010 al n. 25832, trascritto a Bari il 15/10/2010 al n. 46841/29617 (all. 5).

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 €. 15.650,00 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 costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Santo Stefano" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 (ex p.lla 145) della estensione di mq. 626 che risulta incolto e bruciato, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 6), nonchè dalla documentazione fotografica costituita da n. 10 fotografie a colori (all. 7) è tipizzato dal P.R.G.: Comparto 19 come: Zone "C3", Nuove Zone Estensive, nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio : La Puglia centrale, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica redatto dal Comune di Triggiano in data 04/07/2023 e rilasciato in data 20/07/2023 (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.

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 identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 p.lla 3231 è intestata a:

- F.I.LOM. FONDIARIA IMMOBILIARE LOMBARDI S.R.L. con sede in Triggiano P.IVA 04030870721, società che risulta proprietaria per 1/1.

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, nonchè 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:



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

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Certificato di destinazione urbanistica del 04/07/2023;
- 3) Stralcio di mappa;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 9 P.IIa 3231;
- 5) Atto a rogito Notar Ernesto Fornaro del 16/09/2010 Rep n. 180686;
- 6) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 7) Documentazione fotografica costituita da n. 10 fotografie a colori;



Bari, 27 Luglio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

