

**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 27 - TERRENI -  
 BARI (BA)**

- Lotto di terreno costituito da un suolo edificatorio sito nel Comune di Bari (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 53 p.lle 105 della estensione complessiva catastale di mq. 2773 che in loco risulta incolto, quindi la coltura è differente da quella catastale che risulta Vigneto di classe 1, pertanto occorre eseguire la variazione della coltura che potrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario.

**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 27 - TERRENI - 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 07/03/2023 eseguiva il sopralluogo sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1), anche al fine di verificare la rilevabilità univoca dei confini.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Geom. FLAVIO SFORZA  
 Bari  
 collegio dei geometri della provincia di Bari  
 R.I.Z. 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 suolo edificatorio sito nel Comune di Bari (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 53 p.lla 105 della estensione catastale di mq. 2773 che in loco risulta incolto, quindi la coltura è differente da quella catastale che risulta Vigneto di classe 1, è destinato dal P.R.G. a "Zone di Espansione C2", "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari" e Viabilità di P.R.G.", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica del 07/03/2023 ricevuto a mezzo PEC in data 09/03/2023 (all. 2).

### 2b. Confini

- Il lotto di terreno costituito da un suolo edificatorio sito nel Comune di Bari (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 53 p.lla 105 della estensione catastale di mq. 2773 che in loco risulta incolto, quindi la coltura è differente da quella catastale che risulta Vigneto di classe 1, confina a Nord con il Foglio 52 p.lla 42 di proprietà

e

; con il Foglio 52 p.lla 207 di  
 ; ad Ovest con il Foglio 53 p.lla 230 di ; ad  
 Est con il Foglio 53 p.lla 96 di proprietà , a Sud con il Foglio 53  
 particella 98 di e con il Foglio 53 particella 172 di  
 proprietà 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.

Il lotto di terreno sito nel Comune di Bari (BA) della estensione catastale di mq. 2.773 che è incolto differente da quella catastale che in loco risulta incolto, quindi la coltura è differente da quella catastale che risulta Vigneto di classe 1, come risulta dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalla visura storica catastale (all. 4) è identificato al Catasto Terreni con il Fg. 53 :

Geometra  
**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**

p.lla 105 di mq. 2773 Vigneto di classe 1 Redd.to Dom.le €. 32,22 Agrario €. 15,04;

Pervenuto con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano in Triggiano del 03/05/1990 Repertorio n. 24.334 Raccolta n. 3098, registrato a Bari il 22/05/1990 al n. 6759/V, trascritto a Bari il 24/05/1990 ai nn. 20480/16251 (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 €. 166.380,00 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.

Il Lotto 27 - TERRENI - BARI (BA) è costituito dalla piena proprietà del lotto di terreno costituito da un suolo edificatorio sito nel Comune di Bari (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 53 p.lla 105 della estensione catastale di mq. 2773 che in loco risulta incolto, quindi la coltura è differente da quella catastale che risulta Vigneto di classe 1, al cui interno vi è una cisterna in cemento armato, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 6) è destinato dal P.R.G. a "Zone di Espansione C2", "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari" e Viabilità di P.R.G.".

La quota parte della suddetta particella destinata a "Zone di Espansione C2", "Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari" è compresa nel Comparto B del Piano Particolareggiato della maglia 21 di Espansione C2.

#### 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

l'intero.

Il lotto di terreno risulta libero da persone e cose.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
proprietaria per

Geometra  
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**

**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 07/03/2023;
- 3) Stralcio di mappa;
- 4) Visura catastale storica terreni Fg. 53 P.IIIa 105;
- 5) Titolo di proprietà Notar Giuseppe Scarano del 03/05/1990 Rep. 24334.
- 6) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale
- 7) Documentazione fotografica costituita da n. 6 fotografie a colori;

Bari, 14 Marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Geom. Sforza Flavio

ASTE GIUDIZIARIE.it

Geometra  
**FLAVIO SFORZA**  
 Bari *Flavio Sforza*  
 collegio dei geometri  
 della provincia di Bari  
 ISCRIZ. ALBO N° 2953

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

