

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**

Concordato Preventivo

**Immobili - Lotto 30/A-B – TERRENI –
 CAPURSO (BA)**

- Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, con entrostante vano rurale semidiruto, sito nel Comune di Capurso (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 12 p.lle 108 – 109 della estensione complessiva di mq. 12.022 che risulta incolto con qualche albero di ulivo.

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 30/A-B – TERRENI – CAPURSO (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 23/02/2023 eseguiva il sopralluogo alla presenza dei Liquidatori Giudiziali anche al fine di verificare la rilevabilità univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1).



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, con entrostante vano rurale semidiruto, sito nel Comune di Capurso (BA) alla contrada "Torre Marinara" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 12 p.lle 108 – 109 della estensione complessiva di mq. 12.022 che in loco risulta incolto con qualche albero di ulivo, è tipizzato dal P.R.G. come "Attività produttive primarie tipo E1" pari al 100% della superficie, di cui all'Art. 2.7 delle NTA del P.R.G., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capurso in data 10/03/2023 (all. 4).

- 2b. Confini

- Il fondo rustico, con entrostante vano rurale semidiruto, sito nel Comune di Capurso (BA) identificato al Catasto Terreni con il Fg. 12 p.lle 108 – 109 della estensione complessiva di mq. 12.022 che in loco risulta incolto con qualche albero di ulivo, confina nell'insieme ad Ovest con la strada interpoderale e con la p.lla 217 di proprietà a Nord con la p.lla 218 di proprietà , ad Est con la particella 110 di proprietà con la p.lla 197 di proprietà , a Sud con la p.lla 284 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 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 un fondo rustico con entrostante vano rurale semidiruto, sito nel Comune di Capurso (BA) alla contrada "Torre Marinara" della estensione complessiva di mq. 12.022 che in loco risulta incolto con qualche albero di ulivo, diversamente dalla coltura ad Uliveto 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. 12:
- p.lla 108 di mq. 6.314 Uliveto classe 2 Reddito Dom.le €. 32,61 Agrario €. 21,20;
- p.lla 109 di mq. 5.708 Uliveto classe 2 Reddito Dom.le €. 29,48 Agrario €. 19,16

Geom.
FLAVIO
SFORZA
 Bari
 collegio dei geometri
 della provincia di Bari

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

Pervenuto con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 14/09/1990 Repertorio n. 26406 Raccolta n. 3304, registrato a Bari il 03/10/1990 al n. 11962/V, trascritto a Bari il 05/10/1990 al n. 35896/27758 (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 €. 21.639,90 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 30/A-B- Terreni sito nel Comune di Capurso (BA) è costituito dalla piena proprietà di un fondo rustico con entrostante vano rurale semidiruto, della estensione complessiva di mq. 12.022 la cui coltura in loco risulta incolto con qualche albero di ulivo, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 6), inoltre vi è la presenza di qualche rifiuto, come si evince dalla documentazione fotografica costituita da n. 6 fotografie a colori (all. 7), è tipizzato dal P.R.G. come "Attività produttive primarie tipo E1" pari al 100% della superficie, di cui all'Art. 2.7 delle NTA del P.R.G., come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capurso in data 10/03/2023 (all. 4).

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. 12 p.lle 108 – 109 e sono intestate a:

proprietaria per 1000/1000.

Si precisa che i fondi rustici identificati con le p.lle 108 – 109 del foglio 12 del Comune di Capurso sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

Geometra
 FLAVIO
 SFORZA
 Bari, 21/03/2023
 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

registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data
 12/05/2014 al n. 10066 (all. 8).

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) Stralcio di mappa;
- 3) Visura catastale storica terreni Fg. 12 P.lle 108-109;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica del 10/03/2023;
- 5) Titolo di proprietà Notar Giuseppe Scarano del 14/09/1990;
- 6) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 7) Documentazione fotografica costituita da n. 6 fotografie a colori;
- 8) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della Sig.ra Rubino Maria Domenica.

Bari, 21 Marzo 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Geom. Sforza Flavio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

