

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 xxxxxxxxxxxx in liquidazione

**Immobili - LOTTO 20 A-B – LOTTO 12 BIS A-B-C-D – LOTTO 13 BIS - LOTTO
 15 BIS - LOTTO 17 BIS - TERRENI – TRIGGIANO (BA)**

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada “Torrelonga” identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1471 e terreno attiguo identificato al Catasto Terreni con il Fg. 16 p.lla 2575 della estensione complessiva di mq. 5.539 che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo, in parte risultano bruciati.

Altro lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada “Torrelonga” identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 83 – 85 – 1896 (ex 86) della estensione complessiva di mq. 1.379, per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto risulta interdetto l’accesso dal cantiere della ferrovia, ma dalla verifica dell’ortofoto- risulta coltivato ad uliveto.

Altro terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada “Torrelonga” identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1552 (ex p.lla 1222) della estensione complessiva di mq. 165, che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo, in parte risultano bruciati.

La p.lla 1495 di mq. 64 è sede stradale, ossia è presente un tratto di viabilità urbana e precisamente l’allargamento di Via Giuseppe Armellini.

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.

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

In questa relazione il C.T.U. riferisce degli accertamenti compiuti e della documentazione acquisita relativamente al:

**LOTTO 20 A-B – LOTTO 12 BIS A-B-C-D – LOTTO 13 BIS - LOTTO 15 BIS -
 LOTTO 17 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 23/08/2023 eseguiva il sopralluogo, anche al fine di verificare la rilevabilità univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1).

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 Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1471 e terreno attiguo identificato al Catasto Terreni con il Fg. 16 p.lla 2575 della estensione complessiva di mq. 5.539 che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo in parte risultano bruciati, tipizzate dal P.R.G. come "Aree di Rispetto Cimiteriale"; nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, totalmente.

Altro lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 83 – 85 – 1896 (ex 86) della estensione complessiva di mq. 1.379, per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto risulta interdetto l'accesso dal cantiere della ferrovia, ma dalla verifica dell'ortofoto risulta coltivato ad uliveto, tipizzate dal P.R.G. come "Aree di Rispetto Cimiteriale"; nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, totalmente.

Altro terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1552 (ex p.lla 1222) della estensione complessiva di mq. 165 che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo in parte risultano bruciati, tipizzate dal P.R.G. come "Aree di Rispetto Cimiteriale"; ed in parte Parcheggi, nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, totalmente.

Mentre la p.lla 1495 è tipizzata dal P.R.G. come "Sede Stradale"; nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, totalmente, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica redatto dal Comune di Triggiano in data 20/07/2023 (all. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. FLAVIO SFORZA
Bari, 23/08/2023
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

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 Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1471 e terreno attiguo identificato al Catasto Terreni con il Fg. 16 p.lla 2575 della estensione complessiva di mq. 5.539 che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo in parte risultano bruciati;

Altro lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 83 – 85 – 1896 (ex 86) della estensione complessiva di mq. 1.379, per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto risulta interdetto l'accesso dal cantiere della ferrovia, ma dalla verifica dell'ortofoto- risulta coltivato ad uliveto.

Altro terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1552 (ex p.lla 1222) della estensione complessiva di mq. 165, che risulta coltivato ad uliveto.

La p.lla 1495 di mq. 64 è sede stradale, ossia è presente un tratto di viabilità urbana e precisamente l'allargamento di Via Giuseppe Armellini.

Sono identificati al Catasto Terreni come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalle visure storiche catastali (all. 4), con il Fg. 16:

- p.lla 2575 di mq. 2.093 Uliveto classe 2 Reddito Dom.le €. 10,81 Agrario €. 7,03;
- nonché con il Fg. 15:
- p.lla 1471 di mq. 3.446 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 20,47 Agrario €. 14,24;
- p.lla 83AA di mq. 179 VigUvaTav, classe 2, Reddito Dom.le €. 4,30 Agrario €. 1,80;
- p.lla 83AB di mq. 421 Uliveto, classe 1, Reddito Dom.le €. 2,50 Agrario €. 1,74;
- p.lla 85 di mq. 470 Uliveto classe 1, Reddito Dom.le €. 2,79 Agrario €. 1,94;
- p.lla 1896 di mq. 309 Uliveto classe 1, Reddito Dom.le €. 1,84 Agrario €. 1,28;
- p.lla 1552 di mq. 165 Uliveto classe 1, Reddito Dom.le €. 0,98 Agrario €. 0,68;
- p.lla 1495 di mq. 64 Uliveto classe 1, Reddito Dom.le €. 0,38 Agrario €. 0,26;
- Pervenute la p.lla 1471 (ex p.lla 89) del Fg. 15, nonché la p.lla 2575 del Fg. 16 con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 14/09/1990 Repertorio n. xxxxx Raccolta n. 3304, registrato a Bari il 03/10/1990 al n. xxxxx/V, trascritto a Bari il 05/10/1990 al n. xxxxx/27758 (all. 5).
- Pervenute le p.lle 83 - 85 – 1896 (ex 86) del Fg. 15 con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 25/11/1992 Repertorio n. xxxxx Raccolta n. 4615, registrato a Bari il 11/12/1992 al n. xxxxx/V, trascritto a Bari il 27/11/1992 al n. xxxxxx/32561 (all. 6).
- Pervenuta la p.lla 1552 (ex p.lla 1222) del Fg. 15 con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 12/10/1990 Repertorio n. xxxxxx Raccolta n. 3357, registrato a Bari il 31/10/1990 al n. xxxxxx/V, trascritto a Bari il 07/11/1990 al n. xxxxx/30773 (all. 7).
- Pervenuta la p.lla 1495 (ex p.lla 1105) di mq. 235 del Fg. 15 con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 13/12/1993 Repertorio n. xxxxxx Raccolta n. 12426, registrato a Bari il 28/13/1993 al n. xxxxx/V, trascritto a Bari il 02/01/1994 al n. 429 (all. 8).



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

- Con atto a rogito Notar Pasquale Maddalena del 23/02/1994 Repertorio n. xxxxx Raccolta n. 12594, di cui si allega la Nota di trascrizione (all. 9), con cui la xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxha venduto alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. il suolo di mq. 171 identificati con la p.lla 1494, mentre la p.lla 1495 dei residui mq. 64 che avrebbero dovuto essere oggetto di esproprio definitivo per l'allargamento della sede stradale di Via Armellini, risultano inseriti nel Concordato Preventivo.

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 €. 12.916,60 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.

Piena proprietà di un Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1471 e terreno attiguo identificato al Catasto Terreni con il Fg. 16 p.lla 2575 della estensione complessiva di mq. 5.539 che risulta coltivato ad uliveto, con pochi alberi di ulivo in parte risultano bruciati. Il terreno posto nella zona attigua all'ingresso posteriore del cimitero viene utilizzato in parte come discarica rifiuti;

Altro lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 83 – 85 – 1896 (ex 86) della estensione complessiva di mq. 1.379, per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto risulta interdetto l'accesso dal cantiere della ferrovia, ma dalla verifica dell'ortofoto- risulta coltivato ad uliveto.

Altro terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lla 1552 (ex p.lla 1222) della estensione complessiva di mq. 165, che risulta coltivato ad uliveto.

La p.lla 1495 di mq. 64 è sede stradale, ossia è presente un tratto di viabilità urbana e precisamente l'allargamento di Via Giuseppe Armellini.

Il tutto come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 10), nonché dalla documentazione fotografica costituita da n. 34 fotografie a colori (all. 11).

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.

Geometra
FLAVIO SFORZA
 Bari, 27/07/2023
 collegio dei geometri
 della provincia di Bari
 ISCRIZ. ALBO N° 2853

