

**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**

**in liquidazione**

**Immobili - Lotto 19 A-B-C-D-E-F-G-H-I-L- TERRENI -  
 TRIGGIANO (BA)**

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Fringuello" o "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lle 1913-1905-(ex p.lla 166) -95-96-1900 e 1908 (ex p.lla 419) - 417-1917 (ex p.lla 94) - 1915 (ex p.lla 93) della estensione complessiva di mq. 6.327 che è coltivato parzialmente ad uliveto. Il terreno risulta diviso in due porzioni dalla ferrovia ed inoltre risulta non accessibile in quanto è recintato e fa parte del cantiere per la realizzazione della Ferrovia, ma dalle ispezioni ipotecarie (all. 1) a partire dalla data dell'atto di acquisto sino ad oggi, non vi sono trascrizioni di esproprio, né di occupazione temporanea.

**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 19 A-B-C-D-E-F-G-H-I-L- TERRENI - TRIGGIANO**

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.

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**

Lo scrivente in data 13/09/2023 eseguiva il sopralluogo, anche al fine di verificare la rilevabilità univoca dei confini, sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 2).



## 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

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Fringuello" o "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lle 1913-1905-(ex p.lla 166) -95-96-1900 e 1908 (ex p.lla 419) - 417-1917 (ex p.lla 94) - 1915 (ex p.lla 93) della estensione complessiva di mq. 6.327 che è coltivato parzialmente ad uliveto. Il terreno risulta diviso in due porzioni dalla ferrovia ed inoltre risulta non accessibile in quanto è recintato e fa parte del cantiere per la realizzazione della Ferrovia, è tipizzato dal P.R.G. come "Aree di rispetto Cimiteriale", nel P.P.T.R.: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica redatto dal Comune di Triggiano e rilasciato in data 20/07/2023 (all. 3).

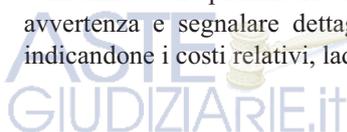
### 2b. Confini

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Fringuello" o "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lle 1913-1905-(ex p.lla 166) -95-96-1900 e 1908 (ex p.lla 419) - 417-1917 (ex p.lla 94) - 1915 (ex p.lla 93) della estensione complessiva di mq. 6.327 che è coltivato parzialmente ad uliveto.

Il terreno risulta diviso in due porzioni dalla ferrovia ed inoltre risulta non accessibile in quanto è recintato e fa parte del cantiere per la realizzazione della Ferrovia, confina nell'insieme ad Ovest con la strada comunale "Torrelonga", a Nord con la p.lla 1898 di proprietà , ad Est con le p.lle 1839 e 1840 che costituiscono il parcheggio per il Cimitero di proprietà Comune di Triggiano, a Sud con la p.lla 1056 di proprietà Regione Puglia Demanio Irriguo 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.



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

Lotto di terreno costituito da un fondo rustico, sito nel Comune di Triggiano (BA) alla contrada "Fringuello" o "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lle 1913-1905-(ex p.lla 166) -95-96-1900 e 1908 (ex p.lla 419) - 417-1917 (ex p.lla 94) - 1915 (ex p.lla 93) della estensione complessiva di mq. 6.327 che è coltivato parzialmente ad uliveto, ma risulta non accessibile in quanto è recintato e fa parte del cantiere per la realizzazione della Ferrovia, è identificato al Catasto Terreni come si evince dallo stralcio di mappa (all. 4) e dalle visure storiche catastali (all. 5), con il Fg. 15:

- p.lla 1913 di mq. 1.161 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 6,90 Agrario €. 4,80;
- p.lla 1905 di mq. 189 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 1,12 Agrario €. 0,78;
- p.lla 95 di mq. 290 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 1,72 Agrario €. 1,20;
- p.lla 96 di mq. 90 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 0,53 Agrario €. 0,37;
- p.lla 1900 di mq. 2.443 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 14,51 Agrario €. 10,09;
- p.lla 1908 di mq. 1.158 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 6,88 Agrario €. 4,78;
- p.lla 417AA di mq. 184 Vigneto classe 2 Reddito Dom.le €. 1,43 Agrario €. 0,95;
- p.lla 417AB di mq. 516 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 3,06 Agrario €. 2,13;
- p.lla 1917 di mq. 110 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 0,65 Agrario €. 0,45;
- p.lla 1915 di mq. 186 Uliveto classe 1 Reddito Dom.le €. 1,10 Agrario €. 0,77;

- Pervenute le p.lle 166-93-94-417-419-95-96- originarie del fg. 15 del Comune di Triggiano con atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 25/11/1992 Repertorio n. 37264 Raccolta n. 4615, registrato a Bari il 11/12/1992 al n. 15181/V, trascritto a Bari il 27/11/1992 al n. 41647/32561 (all. 6).

Si precisa che in detto atto di compravendita veniva trasferita l'intera p.lla 166/a di mq. 1569 che risulta essere quanto residuo a seguito dell'esproprio effettuato dall'Ente Sviluppo Puglia e Lucania, di cui al Decreto Sindacale del 09/03/1989, trascritto a Bari il 19/09/1989 al n. 37061.

#### 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 €. 12.758,40 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 "Fringuello" o "Torrelonga" identificato al Catasto Terreni con il Fg. 15 p.lle 1913-1905-(ex p.lla 166) -95-96-1900 e 1908 (ex p.lla 419) - 417-1917 (ex p.lla 94) - 1915 (ex p.lla 93) della estensione complessiva di mq. 6.327 che è coltivato parzialmente ad uliveto, come si evince dalla sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale (all. 7).

Il terreno risulta diviso in due porzioni dalla ferrovia ed inoltre risulta non accessibile in quanto è recintato e fa parte del cantiere per la realizzazione della Ferrovia e non vi è alcun accesso anche dall'interno del cimitero, come si evince dalla documentazione



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

fotografica eseguita da entrambe le parti, ma dall'esterno della proprietà, costituita da n. 44 fotografie a colori (all. 8), è tipizzato dal P.R.G. come "Aree di rispetto Cimiteriale", 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. 3).

## 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. 15 p.lle 1913-1905-95-96-1900-1908-417-19171915 sono intestate a:

proprietaria per 1000/1000.

### 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) Ispezioni ipotecarie;
- 2) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica del 20/07/2023;
- 4) Stralcio di mappa;
- 5) Visure catastali storiche terreni Fg. 15;
- 6) Atto a rogito Notar Giuseppe Scarano del 25/11/1992 Rep n. 37264;
- 7) Sovrapposizione dell'Ortofoto su catastale;
- 8) Documentazione fotografica costituita da n. 44 fotografie a colori;

Bari, 18 Settembre 2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 Geom. Sforza Flavio

Geom. FLAVIO SFORZA  
 Bari

collegio dei geometri  
 della provincia di Bari