

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

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 1 -A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V

TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Martucci”, contrada “Cecirale” o “San Bartolomeo”, e contrada “La Petrosa” della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto giovane, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto e parte ad uliveto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto e parte ad uliveto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.

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 1 -A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V

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

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.

In data 10/05/2024 lo scrivente eseguiva il sopralluogo sulla base dell'ortofoto con coordinate geografiche (all. 1), presso il fondo rustico, anche al fine di verificare i confini catastali.

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 sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto giovane, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.
- E' tipizzato nel P.R.G. "Zona E1" Verde Agricolo, il cui Certificato di destinazione Urbanistica sarà allegato, in quanto necessario, al decreto di trasferimento.
- Pervenute alla le p.lle 365, 196, 222, 331, 332, con atto a rogito notar Francesco Denora del 22/04/1999 Rep. 27740 registrato a Bari il 11/05/1999 al n. 4489/V (all. 2), per il prezzo complessivo di £. 30.000.000 ossia pari ad €. 15.493,71;
- Pervenute alla le p.lle 309, 21, 22, 308, con atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 04/10/1990 Rep. 24578 registrato a Bari il 22/10/1990 al n. 12829/V per il prezzo di £. 10.000.000 ossia pari ad €. 5.164,57 (all. 3);
- Pervenute alla le p.lle 4, 48, con atto a rogito notar Francesco Reboli del 12/12/2002 Rep. 459536 registrato a Bari il 31/12/2002 al n. 14192/IV per il prezzo di €. 12.500,00 (all. 4);
- Pervenute alla le p.lle 30, 232, con atto a rogito notar Maria Chiara Tatarano del 13/02/2004 Rep. 15720 registrato a Bari il 16/02/2004 al n. 1627/IT per il prezzo di €. 15.500,00 (all. 5);
- Pervenuta alla la p.lla 6 con atto a rogito notar Ernesto Fornaro del 17/02/2011 Rep. 181404 registrato a Bari il 18/03/2011 al n. 8708 per il prezzo di €. 7.000,00 (all. 6);

Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****2b. Confini**

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, confina nell'insieme a Sud con la contrada "Martucci, contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa", con la p.lla 310 del fg. 18 di Conversano di proprietà , p.lla 311 del fg. 18 di proprietà

ad Ovest con la particella 195 di proprietà a Nord con le p.lle del Fg. 18 di Conversano, 36, 318, 321, 322 di proprietà : p.lla 5 di proprietà ; p.lla 261 e p.lla 1 di proprietà , del Fg. 43 di Mola di Bari p.lla 173, 174, 175 di proprietà , p.lla 176 di proprietà , p.lla 178 di proprietà ad Est con la p.lla 310 del fg. 18 di Conversano di proprietà , con la p.lla 229 di proprietà , 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.

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 28.762, identificato in catasto con il Fg. 15 che risultano coltivati ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 7) e dalle visure catastali (all. 8), identificato in catasto:

con il Fg. 15:

- p.lla 21 di mq. 64, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 0,33 Agr €. 0,25;
- p.lla 22AA di mq. 11, Mandorleto classe 4 Red. Dom.le €. 0,02 Agr €. 0,02;

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

- p.lla 22AB di mq. 208, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 1,07 Agr €. 0,81;
- p.lla 222 di mq. 4.368, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 22,56 Agr €. 16,92;
- p.lla 308 di mq. 6.081, Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 80,08 Agr €. 43,97;
- p.lla 309AA di mq. 649 Mandorleto classe 4 Red. Dom.le €. 1,34 Agr €. 1,01;
- p.lla 309AB di mq. 822 Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 4,25 Agr €. 3,18;
- p.lla 309AC di mq. 2.178 Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 28,68 Agr €. 15,75;
- p.lla 196 di mq. 6.246, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 32,26 Agr €. 24,19;
- p.lla 331 di mq. 689, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 3,56 Agr €. 2,67;
- p.lla 332 di mq. 1.201, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 6,20 Agr €. 4,65;
- p.lla 365 di mq. 6.245, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 32,25 Agr €. 24,19;
- Mentre con il Fg. 18:
- p.lla 4 di mq. 1.438 Mandorleto classe 1 Red. Dom.le €. 7,43 Agr €. 4,08;
- p.lla 30 di mq. 3.405 Vigneto classe 2 Red. Dom.le €. 32,53 Agr €. 18,46;
- p.lla 232AA di mq. 680 Uliveto classe 3 Red. Dom.le €. 2,28 Agr €. 1,76;
- p.lla 232AB di mq. 2.260 Vigneto classe 2 Red. Dom.le €. 21,59 Agr €. 12,26;
- p.lla 48 di mq. 3.406 Uliveto classe 3 Red. Dom.le €. 11,43 Agr €. 8,80;
- p.lla 6AA di mq. 249 Seminativo classe 2 Red. Dom.le €. 1,48 Agr €. 0,58;
- p.lla 6AB di mq. 2.641 Uliveto classe 4 Red. Dom.le €. 6,82 Agr €. 6,14;

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 €. 76.182,80 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 sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci" contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 9) e dalla documentazione fotografica (all. 10).

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.

Studio Tecnico**Geom. SFORZA FLAVIO****Via Vitantonio Di Cagno n. 30****70124 BARI tel. 335/401055****6a. Condominio**

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, non ricade in condominio.

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.

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", contrada "Cecirale" o "San Bartolomeo", e contrada "La Petrosa" della superficie complessiva catastale di mq. 42.841, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 21 di mq. 64, p.lla 22 di mq. 219, p.lla 222 di mq. 4.368, p.lla 308 di mq. 6.081, p.lla 309 di mq. 3.649 coltivata a vigneto, p.lla 196 di mq. 6.246, p.lla 331 di mq. 689, p.lla 332 di mq. 1.201, p.lla 365 di mq. 6.245, che risultano coltivati ad uliveto, con il Fg. 18 p.lla 4 di mq. 1.438 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 30 di mq. 3.405 che risulta coltivata a vigneto, p.lla 232 di mq. 2.940 che risulta in parte coltivata a vigneto, p.lla 48 di mq. 3.406 coltivata ad uliveto, p.lla 6 di mq. 2.890 coltivata ad uliveto, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, è intestato a _____ con sede in _____ che risulta proprietaria per l'intero.

Si precisa che i fondi rustici identificati con il foglio 15 di Conversano con le p.lle 21 22-196-222-308-309-331-332 nonché con il foglio 18 p.lle 4,30,232,48, sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della _____ ed ivi residente _____, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/05/2014 al n. 10066 (all. 10).

6c. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. DOCUMENTAZIONE

Allegni 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.

Studio Tecnico

Geom. SFORZA FLAVIO

Via Vitantonio Di Cagno n. 30

70124 BARI tel. 335/401055

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Atto a rogito notar Francesco Denora del 22/04/1999 Rep. 27740;
- 3) Atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 04/10/1990 Rep. 24578;
- 4) Atto a rogito notar Francesco Reboli del 12/12/2002 Rep. 459536;
- 5) Atto a rogito Notar Maria Chiara Tatarano del 13/02/2004 Rep. 15720;
- 6) Atto a rogito Notar Ernesto Fornaro del 17/02/2011 Rep. 181404;
- 7) Stralcio di mappa;
- 8) Visure catastali;
- 9) Ortofoto su catastale;
- 10) Documentazione fotografica integrativa.
- 11) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della

Bari, 23 Maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

