

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 3-3BIS-5BIS-7BIS - TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Martucci”, o “Foggia dell’Albero” della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 179 di mq. 7.947 e p.lla 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.lla 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, 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:

Immobili – Lotto 3-3BIS-5BIS-7BIS - TERRENI – CONVERSANO

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 29/05/2024 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", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 179 di mq. 7.947 e p.lla 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.lla 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura.

- E' tipizzato nel P.R.G. "Zona Agricola E1" – Verde Agricolo, il cui Certificato di destinazione Urbanistica redatto il 05.06.2024 e rilasciato in data 12.06.2024 (All. 2).
- Pervenuta alla la p.lla 124, con atto a rogito notar Maria Chiara Tatarano del 22/09/2003 Rep. 14688 registrato a Bari il 09/10/2003 al n. 9931/V (all. 3), per il prezzo complessivo di €. 4.000,00;
- Pervenute alla le p.lle 179, 184, con atto a rogito notar Pasquale Maddalena del 08/02/1991 Rep. 32375 registrato a Bari il 26/02/1991 al n. 4178/V (all. 4), per il prezzo complessivo di €. 15.000.000 ossia pari ad €. 7.746,85;
- Pervenuta alla la p.lla 194, con atto autentico nelle firme per notar Carlo Guaragnella del 03/08/1990 Rep. 24145 registrato a Bari il 09/08/1990 al n. 1361 per il prezzo di €. 70.000.000 ossia pari ad €. 36.151,98 (all. 5);
- Pervenuta alla la p.lla 189 con atto a rogito notar Vito Padolecchia del 18/10/1990 Rep. 132025 registrato a Bari il 06/11/1990 al n. 13588/V per il prezzo di €. 15.000,00 ossia pari ad €. 7.746,85 (all. 6);
- Pervenuta alla la p.lla 299 con atto a rogito notar Giovanni Colletti del 27/07/1990 Rep. 113609 registrato a Bari il 08/08/1990 al n. 10763/V per il prezzo di €. 40.000,00 ossia pari ad €. 20.658,28 (all. 7);

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

Pervenute alla le p.lle 352 (che comprende anche la p.la 20), 190, 298, 193, 221, 192, con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 8);

Pervenuta alla la p.la 187, con atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 26/07/1990 Rep. 23987 registrato a Bari il 09/08/1990 al n. 10801/V per il prezzo di £. 30.000.000 ossia pari ad €. 15.493,71 (all. 9);

2b. Confini

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.la 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.la 179 di mq. 7.947 e p.la 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.la 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato, p.la 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.la 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.la 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.la 192 di mq. 3.120, p.la 193 di mq. 6.240 e p.la 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato, p.la 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.la 352 di mq. 9.500 e p.la 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, 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", ad Est con la particella 195 di proprietà con la p.la 170 del Fg. 43 di Mola di Bari di proprietà a Nord con la p.la 387 del foglio 15 di Conversano di proprietà , p.la 220 di proprietà

, p.la 122 di proprietà
 , p.la 125 di proprietà
 , p.la 233 di proprietà
 , p.la 45 di
 proprietà
 ad Ovest con la p.la 186 di proprietà
 con la p.la 188 e 329 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", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.la 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.la 179 di mq. 7.947 e p.la 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.la 194 di mq. 15.553 risulta coltivata

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

a vigneto crollato ed abbandonato, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 10) e dalle visure catastali (all. 11), identificato in catasto:

con il Fg. 15:

- p.lla 124AA di mq. 45, Seminativo di classe 1 Red. Dom.le €. 0,35 Agr. 0,13;
- p.lla 124 AB di mq. 4.651 Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 24,02 Agr. €. 18,02;
- p.lla 179 di mq. 7.947, Seminativo classe 1 Red. Dom.le €. 61,56 Agr. €. 22,57;
- p.lla 184 di mq. 4.852, Seminativo classe 1 Red. Dom.le €. 37,59 Agr. €. 13,78;
- p.lla 194 di mq. 15.553, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 132,54 Agr. €. 80,32;
- p.lla 189AA di mq. 8.826, Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 45,58 Agr. €. 34,19;
- p.lla 189AB di mq. 933, Mandorleto classe 3 Red. Dom.le €. 3,13 Agr. €. 1,69;
- p.lla 299AA di mq. 830 Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 4,29 Agr. €. 3,21;
- p.lla 299AB di mq. 3.867 Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 32,95 Agr. €. 19,97;
- p.lla 190AA di mq. 5.009 Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 25,87 Agr. €. 19,40;
- p.lla 190AB di mq. 991, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 8,44 Agr. €. 5,12;
- p.lla 192 di mq. 3.120, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 26,59 Agr. €. 16,11;
- p.lla 193 di mq. 6.240, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 53,17 Agr. €. 32,23;
- p.lla 221 di mq. 3.120, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 26,59 Agr. €. 16,11;
- p.lla 298AA di mq. 3.293 Uliveto classe 1 Red. Dom.le €. 17,01 Agr. €. 12,76;
- p.lla 298AB di mq. 194, Vigneto classe 3 Red. Dom.le €. 1,65 Agr. €. 1,00;
- p.lla 352AA di mq. 1.495 Mandorleto classe 4 Red. Dom.le €. 3,09 Agr. €. 2,32;
- p.lla 352AB di mq. 8.046, Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 105,96 Agr. €. 58,18;
- p.lla 187AA di mq. 680 Sem. Arb. classe 4 Red. Dom.le €. 1,93 Agr. €. 2,11;
- p.lla 187AB di mq. 11.780, Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 155,14 Agr. €. 85,17;

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 €. 140.103,40 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 sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431 identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 179 di mq. 7.947 e p.lla 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.lla 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato in cui vi è la presenza di rifiuti ed in un angolo vi è un

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

pozzo di monitoraggio denominato P2, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato in cui vi è anche la presenza di rifiuti, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato in cui vi è la presenza di rifiuti quali vasca in fibra di amianto e guaina rimossa da un lastrico solare, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 12) e dalla documentazione fotografica (all. 13).

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.

6a. Condominio

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 179 di mq. 7.947 e p.lla 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.lla 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto abbandonato e crollato, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, 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", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 91.431, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 124 di mq. 4.696 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 179 di mq. 7.947 e p.lla 184 di mq. 4.852 sono incolte, p.lla 194 di mq. 15.553 risulta coltivata a vigneto crollato ed abbandonato, p.lla 189 di mq. 9.759 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 299 di mq. 4.697 che risulta coltivata in parte ad uliveto e la restante parte è incolta, p.lla 190 di mq. 6.000 che risulta coltivata ad uliveto giovane, p.lla 192 di mq. 3.120, p.lla 193 di mq. 6.240 e p.lla 221 di mq. 3.120 che risultano coltivate a vigneto

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

abbandonato e crollato, p.lla 298 di mq. 3.487 coltivata ad uliveto giovane, p.lla 352 di mq. 9.500 e p.lla 187 di mq. 12.460 risultano coltivate a vigneto tagliato ed abbandonato, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, è intestato a:

con sede in _____, società che risulta proprietaria per l'intero.

Si precisa che i fondi rustici identificati con il foglio 15 di Conversano con le p.lle 124, 179, 184, 193, 194, 221, 298, 299, 352, sono oggetto di contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della _____, il _____ ed ivi residente _____ registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 12/05/2014 al n. 10066 (all. 14).

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

Nessun vincolo a carico dell'aggiudicatario.

7. DOCUMENTAZIONE

Alleggi 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.

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.06.2024, rilasciato il 12.06.2024;
- 3) Atto a rogito notar Maria Chiara Tatarano del 22/09/2003 Rep. 14688;
- 4) Atto a rogito notar Pasquale Maddalena del 08/02/1991 Rep. 32375;
- 5) Atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 03/08/1990 Rep. 24145;
- 6) Atto a rogito notar Vito Padolecchia del 18/10/1990 Rep. 132025;
- 7) Atto a rogito notar Giovanni Colletti del 27/07/1990 Rep. 113609;
- 8) Atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759;
- 9) Atto a rogito notar Carlo Guaragnella del 26/07/1990 Rep. 23987;
- 10) Stralci di mappa;
- 11) Visure catastali;
- 12) Ortofoto su catastale;
- 13) Documentazione fotografica integrativa costituita da n. 62 fotografie a colori;
- 14) Contratto di affitto del 01/04/2014 in favore della _____

Bari, 12 Giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

