

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Simone

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL
 CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concordato Preventivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili – Lotto 6BIS - TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Martucci”, della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all’interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da “

”, 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 6BIS - TERRENI – CONVERSANO

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da " " ex " " , 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, come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica redatto il 05/06/2024 rilasciato in data 12/06/2024 (All. 2)
 - Pervenuta alla p.lla 451 (ex p.lla 367), con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 3);

2b. Confini

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Martucci", o "Foggia dell'Albero" della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da " " ex " " , pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, confina a Sud ed a Est con la p.lla 480 sub. 2 contrada "Martucci" di proprietà del Comune di Conversano, ad Est con la p.lla 453 di proprietà di proprietà dei

a Nord con la p.lla 503 sub. 1 di proprietà dei proprietari per l'area, proprietà superficiaria, ad Ovest con la p.lla 449 di proprietà della società , 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

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

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", della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da " " ex

, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 4) e dalla visura catastale (all. 5), identificato in catasto:

con il Fg. 15:

- p.lla 451 di mq. 864, Sem. Arb. Classe 2, Red. Dom.le €. 5,13 Agr. 3,35

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 €. 1.036,80 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", della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da " " ex

, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, come risulta dall'ortofoto su catastale in generale (all. 6) e nel dettaglio (all. 7) e dalla documentazione fotografica (all. 8).

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", della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da " " ex

, 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

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

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", della superficie complessiva catastale di mq. 864, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 451 che ricade all'interno della discarica quale sede stradale di accesso agli uffici posti sul retro, il cui impianto di estrazione del biogas è gestito da "

, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare, ove occorra, a propria cura e spese la variazione della coltura, è intestato a

con sede in Triggiano P.IVA , società che risulta proprietaria per l'intero.

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 Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759;
- 4) Stralcio di mappa;
- 5) Visura catastale;
- 6) Ortofoto su catastale in generale;
- 7) Ortofoto su catastale in dettaglio;
- 8) Documentazione fotografica integrativa costituita da n. 6 fotografie a colori;

Bari, 13 Giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Sforza Flavio

