

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 2BIS A-B-C-D-E-F-G-H-I**

#### TERRENI – CONVERSANO

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada “Cicerale” o contrada “Martucci” della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, pertanto l’aggiudicatario dovrà effettuare a propria cura e spese la variazione della coltura. Si segnala che vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti.

#### 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 2BIS A-B-C-D-E-F-G-H-I - 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.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuare a propria cura e spese la variazione della coltura. Si segnala che vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti, è tipizzato nel P.R.G. "Zona E Rurale", il cui Certificato di destinazione Urbanistica sarà richiesto in quanto necessario prima del decreto di trasferimento.

Pervenute alla con atto a rogito notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759 registrato a Bari il 03/04/2002 al n. 3776 (all. 2);

### 2b. Confini

Lotto di terreno sito nel Comune di Conversano (BA) alla contrada "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti, confina nell'insieme a Nord ed a Est con la contrada "Cicerale, ad Ovest con le particelle 76 e 46 di proprietà

Sud con le p.lle 297, 339 e 293 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, come si evince dallo stralcio di mappa (all. 3) e dalle visure catastali (all. 4), identificato in catasto con il Fg. 15:

- p.lla 77 di mq. 2.280, Uliveto classe 4 Red. Dom.le €. 18,25 Agr €. 11,19;
- p.lla 78AA di mq. 282, Mandorleto classe 4 Red. Dom.le €. 0,58 Agr €. 0,44;
- p.lla 78AB di mq. 4.923, Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 64,83 Agr €. 35,60;
- p.lla 126 di mq. 760, Semin. Arbor. classe 3 Red. Dom.le €. 3,14 Agr €. 2,75;
- p.lla 127AA di mq. 523, Semin. Arbor. classe 3 Red. Dom.le €. 2,16 Agr €. 1,89;
- p.lla 127AB di mq. 762, Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 10,04 Agr €. 5,51;
- p.lla 173 di mq. 2.556, Vigneto classe 4 Red. Dom.le €. 20,46 Agr €. 12,54;
- p.lla 214AA di mq. 471, Semin. Arbor. classe 3 Red. Dom.le €. 1,95 Agr €. 1,70;
- p.lla 214AB di mq. 255 Vigneto classe 1 Red. Dom.le €. 3,36 Agr €. 1,84;

**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 €. 4.360,40 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 "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti, come risulta dall'ortofoto su catastale (all. 5) e dalla documentazione fotografica (all. 6).

**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 "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in



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

catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti, 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 "Cicerale" o contrada "Martucci" della superficie complessiva catastale di mq. 12.812, identificato in catasto con il Fg. 15 p.lla 77 di mq. 2.280, p.lla 78 di mq. 5.205, p.lla 126 di mq. 760, p.lla 127 di mq. 1.285, p.lla 173 di mq. 2.556, p.lla 214 di mq. 726, i quali risultano incolti, vi è anche la presenza di alcuni rifiuti depositati da ignoti, è intestato a

con sede in ..

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**

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.

- 1) Ortofoto con coordinate geografiche;
- 2) Atto Notar Anna Pirro del 18/03/2002 Rep. 2759;
- 3) Stralcio di mappa aggiornata;
- 4) Visure catastali;
- 5) Ortofoto su catastale;
- 6) Documentazione fotografica integrativa.

Bari, 14 Maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Sforza Flavio

