
TRIBUNALE DI BARI

FALLIMENTO N. 120/2018

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NICOLA MAGALETTI
C.T.U.: DOTT. GIANCARLO VENTURA
CURATORE DEL FALLIMENTO: AVV. DAVIDE LIUNI

LOTTO UNICO

INDICE

Sommario

INCARICO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	3
DESCRIZIONE DEL BENE	3
DESCRIZIONE	3
CONFINI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
CRONISTORIA CATASTALE	5
TITOLARITA' DEL BENE	6
PROVENIENZA DEL BENE	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	6
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	8
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	8
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	8
VALUTAZIONE DEL BENE	9
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	9
indice allegati.....	9

INCARICO

In data 07/03/2019, il sottoscritto dr. Ventura Giancarlo, con studio in Piazza Garibaldi, 117 - 70026 - Modugno (BA), email studioventuragiancarlo@virgilio.it, PEC studioventuragiancarlo@pec.it, Tel./fax 0805326031, cell.336418503 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. del fallimento N. 120/2018 R.F. Sentenza di fallimento N.124/2018.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, aggiornata al 05.12.2018, risulta completa.

E' stato effettuato, da parte dello scrivente, un aggiornamento della situazione ipotecaria a carico dei falliti , relativamente al periodo dal 05.12.2018 al 15.04.2019.

Si precisa, inoltre, che, dalla lettura della certificazione in atti non compare la sentenza di fallimento N.124/2018 in quanto è stata trascritta in data 06.03.2019 e al registro generale n.9379 e registro particolare n.6625.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è costituito da terreno sito in Bitritto (BA) alla contrada "Parco Vecchio" al quale si accede a mezzo di un viottolo confinante.

Urbanisticamente il terreno è ubicato nella zona per attività produttive "D" – sottozona D1.



Nella zona indicata il Piano regolatore consente l'edificazione di manufatti utili all'attività industriale e dell'artigianato ecc.

Di seguito uno stralcio della legenda del grafico di PRG acquisito telematicamente dal sito del Comune:

	<p>Zona per attività produttive "D" Sottozona D1</p> <p>Comprende le aree per attività di tipo industriali e dell'artigianato di produzione ovvero ad esse assimilabili, per il deposito e la movimentazione delle merci, per le stazioni di scambio intermodali tra i sistemi di trasporto delle merci e delle persone.</p>	<p>Le aree per attività produttive del settore secondario ricadenti nella sottozona "D1" sono destinate, in prevalenza, all'insediamento di attività industriali e artigiane che non abbiano sottoprodotti tossici e / o nocivi o che possono in qualche modo recare danno all'ambiente, depositi e attrezzature per la movimentazione delle merci per le stazioni di scambio intermodali tra i sistemi di trasporto delle merci e delle persone e servizi.</p> <p>Gli interventi edilizi in queste aree sono subordinati all'approvazione di un Piano di Comparto o eventuali Piani di Lottizzazione convenzionati.</p>
---	--	--

La sottozona D1 è regolata dall'art. 33 delle N.T.A. di cui si allega copia alla presente relazione.

Nella tabella che segue si sono quantificate le superfici:

	<u>Zona D – sottozona D1</u>
Fg. 2 p.IIa 193	44 are 90 ca
Fg. 2 p.IIa 198	1 ara 70 ca
TOT	<u>46 are 60 ca</u>

CONFINI

Il terreno confina ad EST con viottolo d'accesso, mentre con altri terreni di altra proprietà su tutti i restanti lati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
2	193	mandorleto	2	4490 mq	19,71 €	11,59 €
2	198	mandorleto	2	170 mq	0,75 €	0,44 €

CRONISTORIA CATASTALE

Foglio 2 particella 193

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di BITRITTO (Codice: A894) Provincia di BARI Foglio: 2 Particella: 193
---	--

INTESTATI	
1	(1) Proprieta` per 1/2 bene personale
2	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	193		-	MANDORL 2 ETO	44 90		Dominicale Euro 19,71 L. 38.165	Agrario Euro 11,59 L. 22.450	
Notifica						Partita	373			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 04/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 bene personale
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/06/2004 Repertorio n.: 66626 Rogante: DELLA RAITA CONCETTA ADRI Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21385.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 27/08/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 04/06/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/08/1998 Voltura in atti dal 01/10/1998 Repertorio n.: 36012 Rogante: MACCHIA NICOLA Sede: CARBONARA DI BARI Registrazione: (n.12074.1/1998)	

Situazione degli intestati relativi ad atto del 27/08/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 27/08/1998
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 27/08/1998
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO PUBBLICO del 27/08/1973 Voltura in atti dal 30/07/1981 Repertorio n.: 13378 Rogante: MARSALA Sede: BITRITTO Registrazione: PU Sede: BARI Volume: 508 n: 3 del 11/12/1973 (n. 37980)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/08/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/12/1976	

Foglio 2 particella 198

Dati della richiesta Catasto Terreni	Comune di BITRITTO (Codice: A894) Provincia di BARI Foglio: 2 Particella: 198
---	--

INTESTATI	
1	(1) Proprieta` per 1/2 bene personale
2	(1) Proprieta` per 1/2

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	2	198		-	MANDORL 2 ETO	01 70		Dominicale Euro 0,75 L. 1.445	Agrario Euro 0,44 L. 850	
Notifica						Partita	373			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 04/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 bene personale
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/06/2004 Repertorio n.: 66626 Rogante: DELLA RAITA CONCETTA ADRI Sede:	

Situazione degli intestati dal 27/08/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 04/06/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/08/1998 Voltura in atti dal 01/10/1998 Repertorio n.: 36012 Rogante: MACCHIA NICOLA Sede: CARBONARA DI BARI Registrazione: (n.12074.1/1998)	

Situazione degli intestati relativi ad atto del 27/08/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 27/08/1998
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 27/08/1998
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO PUBBLICO del 27/08/1973 Voltura in atti dal 30/07/1981 Repertorio n.: 13378 Rogante: MARSALA Sede: BITRITTO Registrazione: PU Sede: BARI Volume: 508 n: 3	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/08/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/12/1976	

TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprieta' 1/2)

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

- **(Proprieta' 1/2)**

PROVENIENZA DEL BENE

La società fallita è divenuta proprietaria per un mezzo del bene a mezzo di atto notarile stipulato in data 4 giugno 2004 dal notaio dott. Concetta Adriana Della Ratta. Repertorio 66626, Raccolta 7649 dal sig. Giusti Francesco.

L'atto è stato regolarmente trascritto a Bari il 21 giugno 2004 al n. registro generale 31592 n. registro particolare 21385.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate a dicembre 2018 sono risultate le seguenti formalità da cancellare a cura della procedura:

Terreno - Fg. 2 p.IIa 193:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Bari il 08/06/2018

Reg. gen. 26356 - Reg. part. 3898

Importo: € 75.000,00

A favore di

Contro:

Capitale: € 46.851,58

Percentuale interessi:

Notaio: Tribunale di Perugia

Data: 07/01/2018

N° repertorio: 34/2018

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Bari il 23/07/2018

Reg. gen. 33364 - Reg. part. 5114

Importo: € 30.600,00

A favore di

Contro:

Capitale: € 15.341,58
Percentuale interessi:
Notaio: Tribunale di Bari – Sezione Lavoro
Data: 07/09/2017
N° repertorio: 1645/2017

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/10/2018
Reg. gen. 43977 - Reg. part. 6711
Importo: € 52.000,00
A favore di
Contro:

Capitale: € 25.991,59
Percentuale interessi:
Notaio: Tribunale di Bari
Data: 04/01/2018
N° repertorio: 1705/2017

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili
Trascritto a Bari il 07/11/2018
Reg. gen. 48695 - Reg. part. 34855
A favore di

Rogante: Tribunale di Bari
Data: 24/09/2018
N° repertorio: 10463/2018

Terreno - Fg. 2 p.IIIa 198:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/06/2018
Reg. gen. 26356 - Reg. part. 3898
Importo: € 75.000,00
A favore di

E

Capitale: € 46.851,58
Percentuale interessi:
Notaio: Tribunale di Perugia
Data: 07/01/2018
N° repertorio: 34/2018

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 23/07/2018
Reg. gen. 33364 - Reg. part. 5114

Importo: € 30.600,00
A favore di
Contro:

Percentuale interessi:
Notaio: Tribunale di Bari – Sezione Lavoro
Data: 07/09/2017
N° repertorio: 1645/2017

Iscrizione Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 09/10/2018
Reg. gen. 43977 - Reg. part. 6711
Importo: € 52.000,00
A favore di
Contro:

Capitale: € 25.991,59
Percentuale interessi:
Notaio: Tribunale di Bari
Data: 04/01/2018
N° repertorio: 1705/2017

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili
Trascritto a Bari il 07/11/2018
Reg. gen. 48695 - Reg. part. 34855
A favore di _____

Rogante: Tribunale di Bari
Data: 24/09/2018
N° repertorio: 10463/2018

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

non esistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

VALUTAZIONE DEL BENE

Il criterio di stima utilizzato è il "sintetico comparativo". I parametri considerati per la valutazione sono stati lo studio della situazione urbanistica del bene, la consultazione di atti di compravendita, la personale esperienza dello scrivente e la consultazione di Agenzie Immobiliari specializzate nel settore.

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NELLA "ZONA per attività produttive D – sottozona D1"

metodo "SINTETICO COMPARATIVO"

Sulla base di tutte le informazioni acquisite è attribuito ai terreni un valore a metro quadro pari ad euro 22,00, pertanto il valore complessivo dei terreni è pari a $4.660,00 \text{ mc} \times 22,00 \text{ €/mq} = 102.520,00 \text{ €}$ arrotondabile per difetto a **102.000,00 €**

Tutti i valori inseriti tengono conto della decurtazione del 15% da applicare disposta dal G.E.

La quota che riguarda la società fallita è pari al 50%, pertanto il valore finale della quota che andrà venduta è $102.000,00 \text{ €} \times 0,50 = 51.000,00$

- **Prezzo a base d'asta: € 51.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Terreno edificabile in zona D (produttiva)</u>	fg. 2 p.lle 193, 198.	1/2	€ 51.000,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Modugno, li 13/10/2020

Firmato digitalmente da

**Giancarlo
Ventura**

L'Esperto
Dott. Giancarlo Ventura

indice allegati

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche catastali
3. Documentazione fotografica
4. Atto di provenienza

CN = Ventura
Giancarlo
C = IT

5. Ispezioni ipotecarie