



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
IV Sezione Civile – Ufficio Fallimenti

Procedura R.F. N°82/2021

Giudice: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Curatore: Avvocato Vincenza Genchi

Fallimento e soci ***** e *****

ALLEGATO 11: Scheda Immobile BENE P



Foto 1: Recinzione su lato strada



Foto 1: Uliveto



Foto 3: Uliveto



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/12/2021 - Ora: 17.17.40 Segue

Visura n.: T345065 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2021

Dati della richiesta	Comune di PALO DEL COLLE (Codice: G291)
Catasto Terreni	Provincia di BARI Foglio: 37 Particella: 129

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	37	129		-	ULIVETO 4	ha are ca 15 67		Dominicale Euro 4,86 L. 9.402	Agrario Euro 4,05 L. 7.835	Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica				Partita		3707				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/1988 Voltura in atti dal 28/04/1992 Repertorio n.: 14884 Rogante: SPADONE ANNA Sede: GRUMO APPULA Registrazione: Sede: BARI n: 890 del 13/01/1989 (n. 1327.1/1989)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PALO DEL COLLE		(4) Diritto del concedente fino al 29/12/1988
2			Livellario fino al 29/12/1988
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/08/1977	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2021

Data: 15/12/2021 - Ora: 17.17.41

Fine

Visura n.: T345065 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=-1900

E=-4700



Comune: PALO DEL COLLE
Foglio: 37

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584.000 x 378.000 metri

24-01t-2021 19:25:42
Prot. n. T36308/2021

1 Particella: 129

3) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Lo scrivente sempre in relazione alla procedura di cui sopra ha individuato i **seguenti immobili censiti al N.C.E.U. di Paolo del Colle e intestati alla Sig.ra ***** ******* nata a Palo del Colle il *****, c.f. *****:

BENE P: Terreno sito in Palo del Colle identificato al N.C.T. al foglio 37, particella 129, qualità: uliveto, classe 4 , superficie (m²): ha 00 are 15 ca 67, r.d. euro 4,86, r.a. euro 4,05.

7.8) SCHEDA BENE P

7.8.1) Denominazione e principali caratteristiche


DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE IMMOBILE		
Denominazione	Terreno agricolo	
Ubicazione	Contrada Specchiano Palo del Colle (BA)	
Identificativi	Foglio 37, Particella 129	
Qualità	Uliveto	
Proprietà	***** *****	
Utilizzo	Nelle disponibilità della proprietaria	
Superficie Commerciale	1567 m² (SEL)	

Tabella n.68: Denominazione e principali caratteristiche immobile Bene P

7.8.2) Ubicazione, geografia

L'immobile "Bene P" è situato nel Comune di Palo del Colle (BA) in contrada Specchiano

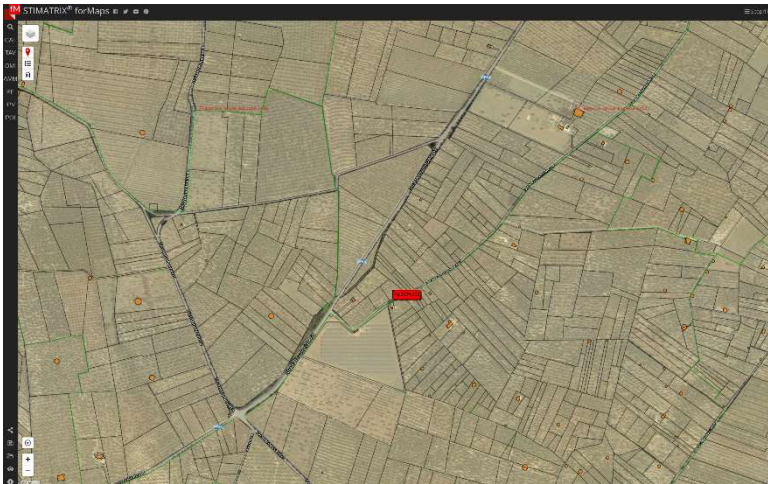


Fig. n.53: Individuazione immobile BENE P

L'immobile è situato a circa 4 Km dalla Città di Palo del Colle e comodamente raggiungibile in pochi minuti percorrendo la SP 68.

7.8.3) Urbanistica e vincoli

Il lotto costituito dall'immobile "Beni P" è ubicato in zona tipizzata dal vigente PRG del Comune di Palo del Colle zona omogenea **E3 (art. 41 delle N.T.A.)**

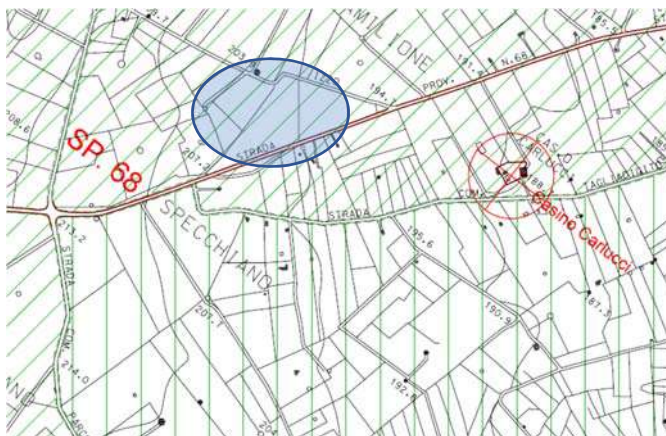


Fig. n.54: Stralcio P.R.G. di Palo del Colle - Zona E3 agricola

7.8.4) Descrizione analitica dei beni immobili, stato di possesso

L'unità immobiliare Beni P è un terreno agricolo di circa 1500 m² coltivato ad uliveto con accesso diretto da strada vicinale. Lungo il lato strada il fondo è recintato con rete metallica posta su paletti di ferro. Lungo i confini con gli altri fondi invece non vi sono pareti a secco o altri manufatti che ne delimitano la proprietà.

Le colture sono costituite da giovani ulivi ma già in grado di andare a produzione. Complessivamente il fondo al momento del sopralluogo è risultato in perfettamente condotto.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era nelle disponibilità della proprietaria.

7.8.5) Consistenze superficiali

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del Bene P. Le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito e dell'elaborazione dei dati desunti dalle planimetrie catastali.

Con riferimento alla quantificazione della superficie fondiaria si riporta di seguito la relativa tabella relativa:

CONSISTENZA BENE P				
Metodo di misura	Rilievo / Planimetrie			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie fondiaria	S1	1567	1	1567
Totale Superficie (m ²)		1567		1567,0

Tabella n.69: Tabella consistenza lotto BENE P

7.8.7) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del bene in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, del bene immobile che costituisce il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ		Conformità
Analisi della provenienza dei beni		-
L'immobile denominato Bene P (uliveto) è pervenuto alla sig.ra ***** ***** per atto di donazione a rogito Notaio Anna Spadone di Grumo del 29.12.1988 rep. N. 18884 registrato a Bari il 13.01.1989		
-		Occupato
L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità della Proprietaria		
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0,00	

Tabella n.73: Due diligence / Analisi di conformità - BENE P

Si riporta infine una seconda tabella riepilogativa dei vincoli ed oneri gravanti sul bene.

DUE DILIGENCE / VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
Vincoli ed oneri gravanti sul bene
<p>In ragione di quanto riportato nella documentazione storica catastale e nel certificato di ispezione ipo-catastale 16/06/2021 e ispezione telematica n. T339076 del 14/01/2022 si evince la seguente cronistoria:</p> <p>- l'immobile al NCEU di Palo del Colle al foglio 25 part.IIa 208 oggetto della presente procedura fallimentare appartiene alla sig.ra ***** ***** nata a PALO DEL COLLE il 08/02/1946, c.f. ***** per donazione a rogito Notaio Anna Spadone di Grumo del 29.12.1988 rep. N. 18884 registrato a Bari il 13.01.1989</p> <p>Infine è stato possibile accertare che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del fallimento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:</p> <p>1. ISCRIZIONE del 06/07/2005 - Registro Particolare 9104 Registro Generale 35090 Pubblico ufficiale S.ES.I.T. PUGLIA S.P.A. Repertorio 6455/14 del 30/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 29/06/2021 - Registro Particolare 23849 Registro Generale 32209 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4271/2021 del 24/06/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</p>

Tabella n.74: Due diligence / Vincoli ed oneri gravanti sul bene H

7.8.8) Risultati della valutazione e prezzo a base d'asta

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla stima monoparametrica (metodo del confronto del mercato);

Per il LOTTO costituito dai "Bene Q", uliveto, il più probabile valore di mercato che nel caso specifico è anche pari al prezzo a base d'asta è di pari a € 2.700,00 (diconsi in cifra tonda euro duemilasettecento,00).

VALORE DI MERCATO DEL BENE P E PREZZO A BASE D'ASTA	Valore (€)
	2.700,00

Tabella n.75: Riepilogo della valutazione Bene P