TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promosso da

contro

Procedura n° 632/2014 del Ruolo Generale delle Esecuzioni
(riunita procedura R.G.E. 48/2024)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Marina CAVALLO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
FASCICOLO LOTTO UNICO

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11, 70025 Grumo Appula (BA)
tel./fax 080622356 - 3334064415
E-mail: studiodomenicofanelli@gmail.com, d.fanelli@epap.conafpec.it

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO

Il lotto è costituito dalla quota di piena prop rietà di 1/1 di una v illa (costituita da un piano rialz ato ed uno seminterrato) avent e superficie commerciale complessiva di 314mq, con circostante area pertinenz iale di 1.640 mq circa, sita nel Comune di Bitonto al Viale Europa n. 15 (ex Via Pietro Andriani ed ex strada Provinciale per Molfetta).

Il bene in questione è riportato così come si evince dalle visure, dall'estratto di m appa e dalle planim etrie catastali (cf r. Allegato 2 della Relazione già in atti e visure catastali aggiornate allegate alla presente relazione di cui all'Allegato 2) **in Catasto Fabbricati,** in ditta (proprietà per 1/2) e

nato a (proprietà per 1/2), al **foglio 37:**

- **p.lla 173, sub 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 402,84;
- **p.lla 173, sub 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 170mq, rendita € 254,61;

e in Catasto Terreni, al **foglio n. 37**:

- **p.lla 173, ente urbano** Ha 0.18.95.

Il lotto de quo confina, oltre che con Viale Europa, con strada vicinale, con proprietà e/o loro eventuali aventi causa, salvo altri.

2. DESCRIZ IONE ANALITICA DEL LOTTO E REGOLARITÀ EDILIZ IA ED URBANISTICA

2.1 DESCRIZIONE ANALITICA

A seguito del sopralluogo da m e effettuato in data 28/12/2024 è em erso che il bene in questione non ha subito variazioni sostanziali rispetto a quanto riportato e descritto nella mia relazione tecnica già in atti, alla quale si rimanda integralmente fatta eccezione per le seguenti variazioni:

- abbattimento della maggior parte delle tettoie precarie abusive esistenti sul piazzale esterno (cfr. foto n. 8 della precedente relazione e Allegato fotografico della presente relazione);

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

- abbattimento di n. 2 piante ornamentali di “Acacia dealbata” (mimosa) presenti nel giardino circostante la villa (cfr. Allegato fotografico della presente relazione);
- verniciatura dei due cancelli metallici di ingresso e di piccole porzioni di ringhiera della veranda-balcone a piano rialzato (cfr. Allegato fotografico della presente relazione).

2.2 REGOLARITÁ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI MANUFATTI COSTITUENTI IL LOTTO

A seguito di indagini da me eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto è emerso che non ci sono variazioni rispetto a quanto già riportato nella mia relazione precedente depositata in atti, a cui si rimanda, con la precisazione che il debitore non ha mai dato seguito alla richiesta di documentazione integrativa avanzata dal medesimo Ufficio Tecnico con nota prot. n. 229/2017 del 03/01/20217, riguardante la pratica di condono n. 929/03, relativamente all’ampliamento di 50,00mq del piano seminterrato.

3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Non risultano dotazioni condominiali.

4. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

Dalla consultazione dei certificati di residenza e di stato di famiglia dei debitori, si evince che l’intero immobile è tutt’ora occupato dal loro nucleo familiare come abitazione e pertinenze (cfr. Allegato 3).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI COMPRESI NEL LOTTO

a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

- Non esistono vincoli che resteranno a carico dell’acquirente.

b) FORMALITA’ E GRAVAMI ESISTENTI

Dall’esame dei certificati notarili presenti in atti si evince che risultano pubblicate le seguenti formalità e gravami (che saranno cancellati a cura e spese della procedura):

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Bari in data 25/09/1985 ai nn. 28020/22546 in virtù di atto autenticato nella firma in data 26/08/1985 repertorio n. 3775 a favore del Comune di Bitonto contro la succitata ..... in regime di comunione legale dei beni; in tale atto la medesima sig.ra ..... dichiarava a tutti gli effetti di legge di vincolare, per tutta l'esistenza della costruzione agricola da realizzare in Bitonto alla contrada "Santa Aneta" su porzione di fondo rustico in Catasto al fg. 37 p.lla 173 di are 20.00, i cui lavori sono stati approvati con concessine edilizia n. 99/86 (pratica n. 68/85) dalla Commissione Edilizia della città di Bitonto, al manufatto consentito, le aree che hanno permesso la volumetria, fatta salva ogni altra eventuale e successiva volumetria ammissibile in forza delle leggi e regolamenti vigenti e da emanare. Si precisa che tale atto non è stato utile in quanto la concessione edilizia succitata è stata annullata con ordinanza n. 68/86 del Sindaco di Bitonto.
- Atto trascritto a Bari il 01/06/1991 ai nn. 20395/ 15693, nascente da atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 14/05/1991, in notar Amelia Carpinelli di Bitonto (BA) rep. n. 17342/4438 a favore e contro ..... e ..... , avente per oggetto, tra l'altro, il terreno in Bitonto al foglio 37 p.lla 173.
- Ipoteca volontaria per euro 200.000,00 iscritta a Bari il 13/06/2006, ai nn. 31443/5625, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 100.000,00 da rimborsare in 10 anni, nascente da atto dell'08/06/2006, rep. 50593, a rogito del Notaio Luigi Oliva di Bitonto, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova, domicilio ipotecario eletto in Bitonto al Corso Vittorio Emanuele n. 58, contro i medesimi sigg. ..... e .. (sopra generalizzati) in regime di separazione di beni per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno. Ipoteca gravante sull'intera proprietà degli immobili di cui alla presente procedura.
- Ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di € 18.000,00 iscritta a Bari il 29/08/2014, ai nn. 29184/3551, a garanzia della somma di € 8.888,27, derivante da

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

decreto ingiuntivo del Tribunale di Ba ri del 25/07/2014, repertorio n. 4943, a favore della BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro i m edesimi sigg. ... .. (sopra generalizzati) per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno. Ipoteca gravante sull'intera proprie tà degli im mobili di cui alla presente procedura.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bari in data 10/10/2014 ai nn. 32775/24781, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Bari del 18/06/2014, repertorio n. 3752 a favore di ..... con sede in Bitonto, cod. fisc. ....., contro il debitore sig. ..... (sopra generalizzato). Pignoram ento gravante su diritti pari a ½ di proprietà degli immobili in questione.
- Ipoteca della riscossione, iscritta il 27/09/2019 ai nn. 42904/6759, nascente da ruolo del 26/09/2019, rep. n. 6271/1419, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Rom a – codice fiscale 13756881002, e contro .. , per un m ontante ipotecario di € 90.960,96 ed un capitale di € 45.480,48 avente per oggetto, i diritti pari a ½ di proprietà degli immobili in questione.
- Pignoramento im mobiliare trascritto a Bari in data 08/02/2024 ai nn. 6452/4987, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 12/01/2024, repertorio n. 361 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma, cod. fisc. 14535321005, contro .... Pignoram ento gravante su diritti pa ri ad ½ di proprietà degli im mobili in questione.

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Non vi sono ulteriori informazioni per l'acquirente.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati ho ritenuto opportuno effettuare, dapprim a, la stim a delle unità im mobiliari nell'ipotesi che fossero in regola sotto il prof ilo urbanistico e catastale, successivam ente, a tale valore ho detratto i costi, in parte da me quantificati a corpo, sulla base della personale esperienza

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

professionale, ed in parte già quantificati dall'Ufficio Tecnico del Com une di Bitonto, necessari per la regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale nonché per la restante demolizione dei manufatti abusivi.

Per la determinazione del valore degli im mobili pignorati ho applicato il m etodo di stima di tipo "diretto" che consiste nel ricercare i prezzi attuali di m ercato di ville con circostante area pertinenziale, aventi caratteri stiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli im mobili oggetto di stim a al fine di determinare i prezzi m edi delle unità di superficie (m q). Alle m ie indagini di m ercato ho aggiunto anche la consultazione dei Valori di mercato pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Im mobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI - relativi al I sem estre 2024. Al term ine dei lavori, ho determ inato i valori unitari medi da attribuire agli immobili oggetto di stima.

I parametri di raffronto (caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché gli aspetti legali e catastali) presi in considerazione sono stati i seguenti:

- tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle f initure, destinazione d'uso, qualità degli impianti, età e stato di m anutenzione, dim ensione e distribuzione dei vani, presenza di muratura di recinzione, caratteristiche delle aree pertinenziali, allacciam ento alla rete idrica pubblica, viabilità di accesso e distanza dal centro urbano e dalle infrastrutture.

6.1 Fonti di informazione

All'uopo si è reso necessario consultare sia la docum entazione indicata nel paragrafo precedente che assumere informazioni presso agenzie im mobiliari operanti nel Com une di Bitonto e presso operatori del settore edile, al fine di conoscere una serie di prezzi unitari nell'ambito del quale determ inare il valore unitario m edio da attribuire agli im mobili pignorati. Il valore unitario, moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale **(SLC**) mi ha fornito il Valore Commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.

6.2 Valutazione del lotto

Dalle indagini eseguite, ho ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari medi:

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

- € 1.150,00/m q di superficie lorda com merciale destinata ad uso abitativo/deposito (314,00mq);

- € 5,00/mq di aree a verde (533,00 mq);

- € 10,00/mq di superficie occupata dai restanti vani abusivi, da spiazzo in brecciame, aree esterne pertinenziali, superficie a piazzali, camminamenti e viali (921,00 mq);

- € 20,00/mq di superficie a piazzali e camminamenti pavimentati (84,00mq);

- € 10.000,00 a corpo per le cisterne.

Pertanto moltiplicando le singole superfici per il proprio valore unitario:

- € 1.150,00/mq x 314,00mq = € 361.100,00;

- € 5,00/mq x 533,00mq = € 2.665,00;

- € 10,00/mq x 921,00mq = € 9.210,00;

- € 20,00/mq x 84,00 mq = € 1.680,00;

e sommando i valori parziali ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili in questione è di € 384.655,00 nell'ipotesi in cui essi siano in regola sotto il profilo urbanistico. A tale valore, come già evidenziato nella mia relazione in atti, occorre sottrarre i costi succitati, ossia quelli necessari per la regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale, pari ad € 10.000,00 circa, comprensivi di onorario e spese (dame quantificati a corpo), nonché i costi della demolizione della restante tettoia e delle tramezzature abusive del piano interrato, stimati a corpo complessivamente in € 2.000,00.

Di conseguenza il valore diventa di € 372.655,00 (384.655,00 – 12.000,00).

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in questione è di € 316.756,75 ossia in cifra tonda pari ad € 317.000,00 (trecentodiciassettemila/00).

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7

Grumo Appula, lì 12 gennaio 2025

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

1) **Allegato fotografico;**
2) **Documentazione catastale:**
   a) **Visure storiche aggiornate.**
3) **Documentazione anagrafica:**
   a) **Certificato di residenza.**
   b) **Certificato di stato di famiglia.**

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 25758a2ff047c8e7