TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promosso da

[redacted].

contro

[redacted]

Procedura n° 632/2014 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio RUFFINO

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: domenicofanelli@tiscali.it, d.fanelli@epap.conafpec.it

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO

Il lotto è costituito dalla quota di proprietà di 1/2, in comune ed indiviso, di una villa (costituita da un piano rialzato ed uno seminterrato) avente superficie commerciale complessiva di 314mq, con circostante area pertinenziale di 1640mq circa, sita nel Comune di Bitonto al Viale Europa n. 15 (ex Via Pietro Andriani ed ex Provinciale per Molfetta).

Il bene in questione è riportato così come si evince dalle visure, dall'estratto di mappa e dalle planimetrie catastali (cfr. Allegato 2) **in Catasto Fabbricati,** in ditta [redacted] nata a [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] nato [redacted] (proprietà per 1/2), al **foglio 37:**

- **p.lla 173, sub 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani;
- **p.lla 173, sub 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 170mq.

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 [redacted] e/o loro eventuali aventi causa, salvo altri.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

2.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Trattasi di un lotto (cfr. foto n. 1) sito nella periferia di Bitonto (BA), al Viale "Europa" n. 15 (ex Strada Provinciale per Molfetta), accessibile da due ingressi posti in prossimità della suddetta strada (cfr. foto nn. 1-2) e formato da:

- una villa (cfr. foto nn. 3-4-5-6) avente una superficie commerciale di 314,00mq composta da: a) un piano rialzato, riportato in Catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 173 sub 1, adibito ad abitazione e dotato di quattro vani, un cucinino, un disimpegno, due bagni, una veranda, due balconi; b) un piano seminterrato riportato in Catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 173 sub 2, adibito a deposito/ufficio e costituito da due locali principali suddivisi in vari vani da

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli
n. 915
sez. A

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

tramezzature in cartongesso;

- una fascia di terreno pertinenziale, esterna alla recinzione (cfr. foto n. 2), che consente l'accesso dall'ingresso laterale e una fascia di terreno inerbita antistante la recinzione e adiacente al marciapiede (cfr. foto n. 1), aventi una superficie complessiva di circa 221,00mq;
- un viale d'accesso interno (cfr. foto n. 3), uno esterno, dei piazzali e un camminamento in battuto di cemento aventi una superficie complessiva di circa 207,00mq (cfr. foto nn. 3-20);
- alcune aree adibite a verde che ospitano alberi ornamentali e da frutto, aventi una superficie complessiva di 533,00mq (cfr. foto nn. 3-5-7);
- dei camminamenti e un piazzale, retrostante la villa, pavimentati, aventi una superficie complessiva di circa 84,00mq (cfr. foto nn. 3-5);
- un piazzale con sottostante cisterna per la raccolta delle acque piovane di circa 11,00mq;
- un grande spiazzo realizzato con brecciame, in parte inerbito, avente una superficie di 365,00mq circa (cfr. foto n. 8);
- una piazzola con sottostante pozzo per le acque reflue occupante una superficie di circa 22,00mq (cfr. foto n. 7);
- delle tettoie precarie abusive occupanti una superficie di circa 128,00mq (cfr. foto n. 8).

Il primo ingresso alla proprietà (cfr. foto n. 2) che si incontra provenendo dal centro urbano di Bitonto è costituito da una fascia, avente una superficie di circa 137,00mq, larga 3,60m e lunga circa 38,00m, di pertinenza della p.lla 173, realizzata prevalentemente in terra battuta e solo parzialmente in battuto di cemento. Adiacente a tale fascia è collocata la recinzione esposta a sud-est nella quale è inserito un cancello scorrevole in ferro (avente una larghezza di 3,30m e un'altezza di 2,40m) e un adiacente cancelletto metallico pedonale (largo 1,25m e alto 2,40m), quest'ultimo delimitato da due muri in c.a. aventi una larghezza di 0,85m che sorreggono una pensilina, realizzata anch'essa in c.a., posta ad un'altezza dal piano di calpestio di 2,55m. Il secondo ingresso al bene è costituito da un

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI BARI Dott. Domenico Fanelli N. 915 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

piazzale esterno asfaltato avente una superficie utile di circa 32,00mq, su cui si affacciano due cancelli metallici l'uno pedonale, largo 1,25m e alto 2,25m, e l'altro carrabile e scorrevole largo 4,85m e alto 2,30m (cfr. foto n. 1).

Il bene in questione è dotato di recinzione che presenta caratteristiche costruttive diverse sui vari prospetti e che, come già evidenziato, non coincide con i confini catastali nord-est e sud-est della p.lla 173. In particolare la recinzione che fronteggia Viale Europa è costituita da un muretto in calcestruzzo, avente un'altezza di 25cm, sormontato da ringhiera metallica, alta 2,15m, in cattivo stato di manutenzione; inoltre essa è posta ad una distanza dal marciapiede che varia dai 2,75m agli 0,85m. Antistante a tale recinzione e adiacente al pubblico marciapiede sono collocati una fascia di terreno inerbita e un cordolo in cemento, largo 45cm, occupanti entrambi una superficie di 84,00mq di pertinenza della p.lla 173. Sul retro (per chi guarda dalla strada principale) la recinzione è costituita da un muro, realizzato con blocchi cementizi e mappetta in cemento, alto internamente alla proprietà 2,35m ed esternamente 2,60m; la medesima tipologia di muro caratterizza la recinzione posta sui lati fatta eccezione per una porzione antistante (lunga circa 3,30m sul lato sinistro e 1,85m sul lato destro) che presenta un muro alto 1,15m con sovrastante ringhiera metallica alta 1,20m, anch'essa in pessime condizioni di manutenzione.

Oltrepassato il cancello posto a sinistra della proprietà, si accede ad un piazzale (cfr. foto n. 3), realizzato in battuto di cemento avente forma irregolare e una superficie complessiva di circa 106,00mq, dove insiste un'aiuola semicircolare che ospita piante ornamentali avente una superficie di circa 4,00mq e la scala d'accesso al piano rialzato della villa in questione. Tale piazzale è delimitato sulla sinistra in parte da un'aiuola larga 0,85m e lunga 9,20m (7,80mq) e sulla destra da un muretto a secco di contenimento relativo ad un'area a giardino inerbita, antistante la facciata principale della villa, realizzata con terrapieno inclinato, avente una superficie di circa 260,00mq, che ospita alcune piante ornamentali. Da tale piazzale, si raggiunge la zona retrostante la villa (che si descriverà in seguito), tramite un camminamento, realizzato con pavimentazione in pietra calcarea, largo

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

1,00m e lungo 10,00m (10,00mq), delimitato da un'area a verde avente una superficie di 32,00mq, che ospita alcuni alberi da frutto (cfr. foto n. 3).

La summenzionata villa (cfr. foto nn. 3-4-5-6) è dotata di Concessione in Sanatoria n. 76 (pratica condono n. 569) del 23/03/1998; essa è stata realizzata con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e murature perimetrali portanti dotate di pannelli coibentanti; inoltre è caratterizzata da facciate intonacate soltanto a partire dal piano rialzato e aggetti della facciata principale e di quelle laterali dotati di copertura spiovente rivestita da tegole.

Al piano rialzato di tale villa (cfr. planimetria catastale – Allegato 2) si accede dalla scala (cfr. foto n. 3) posta sul viale d'accesso suddescritto, realizzata con struttura in metallo, avente una superficie di proiezione pari a 4,30mq e una larghezza di 1,65m, composta da sette gradini, aventi alzata di 17cm e pedata di 40cm, costituiti da lastroni di pietra di Trani, delimitata da ringhiera in ferro alta di 1,05m (la stessa che delimita i balconi in seguito descritti).

Superata tale scala, si accede ad una veranda, avente dimensioni di 12,15m x 3,30m (40,10mq), delimitata sulla facciata principale da quattro pilastri cilindrici che sorreggono degli archi in cemento aventi un'altezza d'imposta pari a 1,95m e una di volta pari a 2,65m. Tale veranda, inoltre, presenta: il solaio posto ad una quota d'intradosso di 3,00m; il pavimento realizzato con ceramiche del formato 40cm x 40cm (le medesime che rivestono la pavimentazione dei balconi); un muretto a secco di delimitazione posto a destra di chi accede, alto 1,10m; alcuni faretti per l'illuminazione, gli stessi che circondano l'intera villa. La veranda in questione è anche accessibile da una scala (cfr. foto n. 9) raggiungile dal camminamento che si diparte dal secondo ingresso alla proprietà, avente una superficie di proiezione pari a 2,95mq, una larghezza di 1,55m composta da sette gradini, aventi alzata di 18cm e pedata di 35cm, costituiti da lastre di pietra calcarea, delimitata da muretti alti circa 1,00m, realizzati con blocchetti cementizi non intonacati.

Continuando dalla veranda si accede direttamente al balcone che costeggia la villa sul lato sinistro avente dimensioni di 1,50m x 16,40m (24,60mq), da cui si prosegue al balcone

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

retrostante avente una superficie di 20,20mq, comprensiva del ripostiglio (cfr. foto n. 10), ivi collocato, avente dimensioni utili di 0,78m x 1,40m (1,10mq), realizzato con struttura in alluminio e porta d'accesso (del tipo persiana) a doppia anta, larga complessivamente 1,30m e alta 2,20m. Tale ripostiglio, le cui pareti (corrispondenti ai muri perimetrali della villa) sono piastrellate fino ad un'altezza di 2,10m con ceramiche del formato 20cm x 20cm, ospita una piccola zona lavanderia e la caldaia a servizio dell'abitazione. Dal balcone innanzi descritto si accede al piazzale retrostante che si descriverà in seguito, tramite una scala (non riportata sulla planimetria catastale), avente una superficie di proiezione di 6,10mq (cfr. foto n. 4), costituita da due gradinate simmetriche poste lateralmente ad un pianerottolo di dimensioni 2,85m x 1,05m (3,00mq) e ciascuna costituita da quattro gradini rivestiti con pietra calcarea aventi alzate e pedate differenti.

Tornando sulla veranda, tramite una porta blindata, rivestita con pannelli di noce, larga 1,05m e alta 2,40m, si accede al primo vano del piano rialzato (cfr. foto nn. 11-12), adibito a soggiorno, avente dimensioni maggiori di quelle riportate sulla planimetria catastale (cfr. Allegato 2) in quanto ingloba la superficie del vano indicato in mappa come "cucina". Tale soggiorno, avente una superficie utile di 44,90mq, presenta: una controsoffittatura realizzata in cartongesso dotata di faretti, posta ad una distanza di 10cm dalle pareti laterali, avente quota d'intradosso di 2,85m; due finestre che si affacciano rispettivamente sulla veranda e sul balcone laterale, ciascuna posta ad un'altezza di 0,70m dal pavimento, larga 1,80m e alta 1,70m, dotata di infisso non apribile con doppi vetri anti-infortunistici; una porta-finestra che dà accesso al balcone laterale avente dimensioni di 1,30m x 2,40m, con infisso a doppia anta dotata di apertura a vasistas; tre termo-arredi. Proseguendo dal soggiorno tramite una porta a scomparsa (dimensioni di 1,00m x 2,10m), si accede al cucinino (cfr. foto n. 13), avente dimensioni utili di 1,60m x 4,25m (6,80mq), che presenta: una controsoffittatura realizzata in cartongesso avente quota d'intradosso di 2,90m, dotata di faretti per l'illuminazione; le pareti intonacate e dipinte con pittura di tipo acrilico fatta eccezione per le porzioni di pareti a sinistra che risultano piastrellate fino ad un'altezza di

ORD. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli N. 915 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

1,40m dal pavimento con tasselli per mosaici del formato 2cm x 2cm, i medesimi che delimitano la porzione di parete circostante il lavello per un'altezza di 30cm dal medesimo lavello; un termo-arredo; una porta-finestra ad unica anta che dà accesso al balcone retrostante, avente dimensioni di 0,85m x 2,35m. Tornando nel soggiorno tramite una porta a scomparsa (dimensioni di 1,00m x 2,10m), si accede nel ripostiglio (cfr. foto n. 12), avente una superficie utile di 0,95mq, dotato di controsoffittatura realizzata in cartongesso avente quota d'intradosso di 2,20m. Continuando dal soggiorno tramite una porta a scomparsa (dimensioni di 1,00m x 2,10m), in legno di noce (del tipo tamburato) e vetri, si accede in un disimpegno (cfr. foto nn. 12-14), avente forma irregolare e una superficie utile di 7,80mq, che presenta: una controsoffittatura realizzata in cartongesso avente quota d'intradosso di 2,85m, dotata di faretti; due ante in legno verniciato di bianco (cfr. foto n. 14), aventi un'apertura complessiva di 1,30m x 0,50m (altezza), poste ad un'altezza di 2,30m dal pavimento, che consentono l'ispezione del soffitto relativo al ripostiglio innanzi descritto; il termostato; il contatore Enel.

Dal disimpegno, tramite una porta di dimensioni di 0,70m x 2,10m, si accede al bagno (cfr. foto n. 15), avente dimensioni utili di 3,65m x 1,75m (6,40mq), che presenta: un lucernario avente dimensioni 0,80m x 1,20cm, con apertura elettrica, corredato di inferriata; le pareti rivestite, fino ad un'altezza di 2,00m dal pavimento, con mosaici di ceramica all'interno del box doccia e con piastrelle in ceramica di diversi formati (10cm x 10cm, 35cm x 40cm, 5cm x 40cm); il pavimento realizzato con piastrelle in gres porcellanato di due formati (30cm x 55cm e 40cm x 40cm); un lavabo, un bidet e un wc con vasca da risciacquo incassata; un box-doccia, avente dimensioni 0,80cm x 1,75cm, delimitato da due muri larghi di 40cm e alti 2,00m; un termo-arredo.

Proseguendo dal disimpegno, tramite una porta di dimensioni di 0,80m x 2,10m, si entra in un vano, adibito a camera da letto (cfr. foto n. 16), avente dimensioni utili di 4,05m x 4,00m (16,20mq), dotato di un termo-arredo e una porta-finestra a doppia anta (dimensioni 1,30m x 2,40m) che si affaccia sulla zona antistante l'abitazione. Da tale vano si accede,

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli
n. 515
ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

tramite una porta a scomparsa di dimensioni 0,70m x 2,10m, in un bagnetto (cfr. foto n. 17), avente dimensioni utili di 1,95m x 1,35m (2,65mq), che presenta: una controsoffittatura realizzata in cartongesso avente quota d'intradosso di 2,85m, dotata di faretti; le pareti piastrellate, fino ad un'altezza di 2,00m dal pavimento, con ceramiche aventi formato 10cm x 10cm e con mosaici in pietra; il pavimento realizzato con ceramiche aventi formato 40cm x 40cm; un lavabo, un bidet e un wc con vasca ad incasso; un box-doccia, semi-circolare avente un raggio di 85cm; una finestra a forma di oblò avente un diametro di 0,40m, posta ad un'altezza di 2,10m dal pavimento, dotata di infisso in ferro verniciato di bianco, con apertura a ribalta, che si affaccia ad est; un termo-arredo.
Tornando nel disimpegno, tramite una porta a scomparsa (dimensioni 0,90m x 2,10m) posta a sinistra di chi accede, si giunge in un vano, adibito anch'esso a camera da letto (cfr. foto n. 18), avente dimensioni utili di 3,75m x 2,95m (11,05mq), dotata di un termo-arredo e di una porta-finestra ad anta unica, larga 1,00m e alta 2,40m, che si affaccia sulla zona retrostante l'abitazione. Adiacente a tale camera da letto, insiste un'altra avente dimensioni utili di 3,75m x 4,65m (11,40mq), accessibile da una porta di dimensioni di 0,80m x 2,10m, che presenta: una porta-finestra ad doppia anta unica, larga 1,00m e alta 2,40m, che si affaccia sulla zona retrostante l'abitazione; una finestra posta ad un'altezza di 1,00m dal pavimento, larga 1,10m e alta 1,30m; un termo-arredo.
In generale il piano rialzato, in buone condizioni di manutenzione, presenta: il solaio posto ad una quota d'intradosso di 3,00m; la pavimentazione (fatta eccezione per quella dei bagni) realizzata con gres porcellanato del formato 50cm x 50cm; le porte d'accesso ai vani in legno di noce (del tipo tamburato), di queste soltanto quella del ripostiglio è anche dotata di vetri; gli infissi (fatta esclusione per quelli dei bagni) di tipo misto (all'interno in legno e all'esterno in alluminio) con doppi vetri, dotati di tapparelle in PVC e inferriate esterne entrambe provviste di avvolgimento motorizzato (fatta eccezione per l'inferriata della porta-finestra del cucinino dotata di apertura tradizionale verso l'esterno); le finestre corredate di zanzariere, le pareti intonacate e tinteggiate con pittura di tipo acrilico; gli

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli
N. 915
ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

impianti sottotraccia a norma; l'impianto d'allarme.

Tornando sulla veranda e scendendo dalla seconda scala sopradescritta (cfr. foto n. 9), si raggiunge la zona laterale della villa ed in particolare un camminamento (cfr. foto n. 20), realizzato con battuto di cemento, largo 1,50m e lungo 12,35m (18,50mq), che si diparte dal cancello pedonale, relativo al secondo ingresso alla proprietà, e che termina con il piazzale, avente una superficie di 16,50mq, antistante la scala d'accesso al piano seminterrato. Tale scala (cfr. foto n. 21), avente una superficie di proiezione pari a 7,20mq, delimitata a destra, per chi accede, da un muro in cemento armato e a sinistra da ringhiera metallica, è stata realizzata in cemento ed è costituita da sedici gradini (aventi alzata di 23cm e pedata di 30cm) e da due scalini a fazzoletto. Scendendo da tale scala si giunge in un atrio (cfr. foto nn. 21-22), avente una superficie di 31,15mq, pavimentato con ceramiche del formato 30cm x 30cm da cui si accede al sottoscala dove è presente la pompa per autoclave. Da tale atrio tramite un portone a tripla anta in ferro zincato, largo 2,85m e alto 2,90m, posto frontalmente alla scala, si accede in un ripostiglio (cfr. foto n. 21), avente dimensioni utili di 3,50m x 2,00m (7,00mq), il solaio posto a una quota d'intradosso di 2,90m e dotato della medesima pavimentazione dell'atrio. Proseguendo dall'atrio, tramite la prima porta blindata (cfr. foto n. 22), rivestita con pannelli di noce (dimensioni 1,10m x 2,20m), posta a sinistra di chi giunge dalla scala, si accede al locale più grande riportato sulla planimetria catastale (cfr. Allegato 2), avente una superficie lorda complessiva di 96,60mq, che di fatto risulta suddiviso con murature di cartongesso in cinque vani, un disimpegno e un bagno che per esigenze descrittive si indicheranno con le seguenti denominazioni: vano "1a", vano "2a", vano "3a", vano "4a", vano "5a", bagno "a" e disimpegno "a". Il primo vano (cfr. foto n. 23) in cui si accede, detto vano "1a", avente una superficie di 41,30mq, presenta: una finestra larga 1,20m e alta 1,80m, posta ad un'altezza di 1,00m dal pavimento, dotata di infisso in alluminio (del tipo anticorodal) e corredata di tapparella e di inferriata; un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, murato esternamente; il soffitto non intonacato; due elementi radianti in ghisa. Da tale vano, tramite un vano-

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI BARI - ITALI
Dott. Domenico Fanelli
Sez. A
ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

porta di dimensioni 1,25m x 2,15m, si accede nel vano "2a" (cfr. foto n. 24), avente dimensioni utili di 1,85m x 2,70m (5,00mq), che presenta: le pareti piastrellate fino ad un'altezza di 1,55m dal pavimento con ceramiche del formato 10cm x 10cm; un vano-finestra, largo 1,55m e alto 1,95m che si affaccia all'interno del vano innanzi descritto; un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 1,30m e alto 0,80m, murato esternamente. Procedendo dal primo vano "1a", tramite un vano-porta di dimensioni 1,10m x 2,15m, si giunge nel disimpegno "a", avente dimensioni utili di 1,35m x 2,10m (2,80mq), da cui si accede nel bagno "a" (cfr. foto n. 25). Tale bagno, avente dimensioni utili di 2,38m x 2,05m (4,90mq), presenta: le pareti piastrellate fino ad un'altezza di 2,80m dal pavimento con le medesime ceramiche (formato 20cm x 20cm) con cui è stata realizzata la pavimentazione; il vano-porta, di dimensioni 0,70m x 2,15m; un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 1,10m e alto 0,80m, murato esternamente; la predisposizione per i sanitari. Continuando dal disimpegno, tramite un vano-porta di dimensioni 0,90m x 2,15m, si accede nel vano "3a" (cfr. foto n. 26), avente una superficie utile di 15,10mq e dotato di un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 1,60m e alto 0,80m, murato esternamente. Proseguendo dal disimpegno, tramite un vano-porta di dimensioni 0,90m x 2,15m, si accede nel vano "4a" (cfr. foto n. 27), avente dimensioni utili di 3,50m x 6,00m (21,00mq) e dotato di un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 1,60m e alto 0,80m, anch'esso murato esternamente. Da tale vano, tramite un vano-porta di dimensioni 0,75m x 2,15m, si accede nel vano "5a", avente dimensioni utili di 1,45m x 1,55m (2,25mq), che presenta: le pareti piastrellate fino ad un'altezza di 2,40m dal pavimento con le medesime ceramiche (formato 20cm x 20cm) con cui è stata realizzata la pavimentazione; un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 1,10m e alto 0,80m, anch'esso murato esternamente.

Ritornando nell'atrio, tramite la seconda porta blindata rivestita con pannelli di noce (dimensioni 1,10m x 2,20m), si accede al secondo locale (cfr. foto n. 22) riportato sulla planimetria catastale (cfr. Allegato 2), avente una superficie lorda complessiva di 72,40mq.

ORDINE PROVINCIALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli N. 918 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

Anche tale locale nello stato di fatto risulta suddiviso con murature di cartongesso in quattro vani e un bagno che per esigenze descrittive si indicheranno nel seguente modo: vano "1b", vano "2b", vano "3b", antibagno e bagno "b". Il primo vano in cui si entra, detto vano "1b" (cfr. foto n. 28), avente dimensioni utili di 5,30m x 10,65m (56,45mq), da cui si raggiungono tutti gli altri vani in cui è suddiviso il locale, è dotato di due finestre ciascuna posta ad un'altezza di 2,60m, larga 3,50m e alta 0,80m. Da tale vano tramite un vano-porta di dimensioni 1,65m x 2,30m (altezza) si accede nel vano "2b" (cfr. foto n. 29), avente dimensioni utili di 1,40m x 3,42m (4,80mq), che presenta: un vano-finestra, largo 3,40m e alto 1,20m, posto ad un'altezza dal pavimento di 2,45m, che si affaccia all'interno del vano innanzi descritto; le pareti piastrellate fino ad un'altezza di 1,60m dal pavimento con ceramiche del formato 10cm x 10cm e impreziosite con greca, anch'essa in ceramica, alta 5cm. Adiacente a tale vano vi è il vano "3b" (cfr. foto n. 30), avente dimensioni utili di 1,20m x 1,50m (1,80mq) e accessibile da una porta (dimensioni 0,70m x 2,05m) in legno (del tipo tamburato), laccata di bianco. Proseguendo dal primo vano descritto, tramite un vano-porta di dimensioni 0,85m x 2,10m, si accede nell'antibagno, avente dimensioni utili di 1,20m x 1,40m (1,70mq) che presenta: le pareti piastrellate fino ad un'altezza di 2,40m dal pavimento con ceramiche del formato 20cm x 20cm, modello mosaico, le medesime che rivestono le pareti del bagno in seguito descritto; la pavimentazione identica a quella del bagno, realizzata con ceramiche del formato 20cm x 20cm. Da tale antibagno tramite un vano-porta di dimensioni 0,75m x 2,15m, si accede nel bagno (cfr. foto n. 31), avente dimensioni utili di 4,00m x 1,40m (5,60mq), dotato di: sanitari di buona qualità; un box-doccia di dimensioni 1,20m x 0,75m; un finestrino posto ad un'altezza di 2,80m, largo 0,70m e alto 0,60m, murato esternamente.

In generale il piano seminterrato in discrete condizioni di manutenzione, presenta: il solaio posto ad una quota d'intradosso di 3,65m; la pavimentazione (fatta eccezione per quella dei bagni) realizzata con ceramiche del formato 30cm x 30cm; i serramenti in alluminio con vetri dotati di inferriate esterne; le pareti perimetrali interne intonacate; le pareti divisorie

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI - Dott. Agr. Domenico Fanelli N. 979 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

dei vari vani realizzate con cartongesso; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; la predisposizione per l'impianto di riscaldamento.

Di seguito, si riporta in formato tabellare, per ciascun vano dell'abitazione e del piano seminterrato la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. La somma delle superfici parziali ci dà la Superficie Lorda Commerciale (SLC).

Progr.	Locale	Piano	Esposiz.	Sup. netta (mq)	Coeff. Sup. Commerciale	Superficie Commerciale (mq)
1	I scala	----	Nord	4,30	1,00	4,30
2	II scala	----	Nord	2,95	1,00	2,95
3	Veranda	Rialzato	Nord	40,10	0,30	12,03
4	I balcone	Rialzato	Est	24,60	0,30	7,38
5	II balcone	Rialzato	Sud	20,20	0,30	6,06
6	Soggiorno	Rialzato	Nord	44,90	1,00	44,90
7	Cucinino	Rialzato	Sud	6,80	1,00	6,80
8	Ripostiglio	Rialzato	Interna	0,95	1,00	0,95
9	Disimpegno	Rialzato	Interna	7,80	1,00	7,80
10	I bagno	Rialzato	Interna	6,40	1,00	6,40
11	Camera da letto	Rialzato	Nord	16,20	1,00	16,20
12	II bagno	Rialzato	Ovest	2,65	1,00	2,65
13	Camera da letto	Rialzato	Sud	11,05	1,00	11,05
14	Camera da letto	Rialzato	Sud	11,40	1,00	11,40
15	Scala esterna retrostante	-----	Sud	6,10	1,00	6,10
16	Scala del seminterrato	----	Ovest	7,20	1,00	7,20
17	Atrio	Seminterrato	Ovest	31,15	0,50	9,35
18	Ripostiglio	Seminterrato	Nord	7,00	0,50	3,50
19	Vano "1a"	Seminterrato	Ovest	41,30	0,50	20,65
20	Vano "2a"	Seminterrato	Nord	5,00	0,50	2,50
21	Disimpegno	Seminterrato	Interna	2,80	0,50	1,40
22	Bagno "a"	Seminterrato	Nord	4,90	0,50	2,45
23	Vano "3a"	Seminterrato	Est	15,10	0,50	7,55
24	Vano "4a"	Seminterrato	Est	21,00	0,50	10,50
25	Vano "5a"	Seminterrato	Est	2,25	0,50	1,12
26	Vano "1b"	Seminterrato	Ovest	56,45	0,50	28,23
27	Vano "2b"	Seminterrato	Interna	4,80	0,50	2,40
28	Vano "3b"	Seminterrato	Interna	1,80	0,50	0,90
29	Antibagno	Seminterrato	Interna	1,70	0,50	0,85
30	Bagno "b"	Seminterrato	Est	5,60	0,50	2,80
31	Ingombro murature int. + est. piano rialzato	----------	----------	31,00	1,00	31,00
32	Ingombro murature int. + est. piano seminterrato			34,20	1,00	34,20
				SOMMANO IN TOTALE mq		313,57 arrot. a **314,00**

La zona retrostante è caratterizzata dalla presenza di un piazzale, anch'esso realizzato con pavimentazione in pietra calcarea, avente una superficie di 49,00mq, dove insiste la scala

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Agr. Domenico Fanelli
915
A.180

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

d'accesso al piano rialzato sopra descritta (cfr. foto n. 4). Adiacente a tale piazzale insiste un'altra area a verde avente una superficie di 65,50mq (ove si coltivano alberi da frutto) e dei camminamenti (cfr. foto n. 5), aventi le medesime caratteristiche costruttive del piazzale e occupanti una superficie di 25,00mq, che conducono sia alla porzione di proprietà anche accessibile dal secondo ingresso, prospiciente Viale Europa, sia al piazzale in battuto di cemento con sottostante cisterna per la raccolta delle acque piovane, avente una superficie di 11,00mq (cfr. foto n. 32), limitrofo al vano scala d'accesso al piano seminterrato. Nei pressi di tale piazzale è collocata un'aiuola avente una superficie di 51,00mq, che ospita piante ornamentali (cfr. foto n. 5). Nelle vicinanze di tale aiuola insiste la botola relativa alla cisterna interrata del gas propano che alimenta gli impianti dell'abitazione (cfr. foto nn. 5-33). Proseguendo dai succitati camminamenti si raggiunge un altro piazzale in battuto di cemento, avente una superficie di circa 34,00mq, confinante alle tettoie in seguito descritte e ad un grande spiazzo (cfr. foto nn. 5-8), realizzato prevalentemente con brecciame e in parte inerbito, avente una superficie di circa 365,00mq, su cui insistono alcuni manufatti in seguito descritti. Il primo manufatto che si incontra a destra, accedendo dal secondo ingresso alla proprietà, è costituito da una piazzola (cfr. foto n. 7), con sottostante fossa per i liquami, avente dimensioni esterne di 5,35m x 4,15m (22,00mq), sopraelevata di 30cm rispetto al piano di calpestio, delimitata da muretti alti 45cm, realizzati con blocchetti cementizi non intonacati, sormontati da paletti in ferro e rete metallica. Tale piazzola presenta: una pavimentazione in battuto di cemento; un varco d'accesso largo 1,00m; un lavandino con un erogatore d'acqua; un manufatto realizzato in muratura che ospita un contatore elettrico. Adiacente a tale piazzola è situata la botola di una vecchia fossa Imhoff inutilizzata e un'area adibita a verde, avente una superficie di circa 113,00mq, che ospita alberi da frutto (nespoli, ciliegi, melograno, etc.) posta a ridosso della recinzione che fronteggia Viale Europa (cfr. foto n. 7). Proseguendo dallo spiazzo summenzionato si raggiungono delle tettoie (cfr. foto n. 8) con sottostante manufatto in muratura, prive di titoli autorizzativi, aventi una superficie di

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI - Dott. Agr. Domenico Fanelli N. 415 SEZ. A/B

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

proiezione pari a 128,00mq (compresa quella del manufatto in seguito descritto), poste a ridosso dei muri di confine con l'altra proprietà, realizzate con struttura portante in ferro (costituita da putrelle e puntelli) e con copertura spiovente, rappresentata da lamiere metalliche, avente altezza di colmo di 3,30m e di gronda 3,20m. Tali tettoie presentano il piano di calpestio in battuto di cemento e l'impianto elettrico sovrapposto. Sotto una sezione di tali tettoie, in particolare sotto quella posta a ridosso dell'area a verde suddescritta, insiste un manufatto (cfr. foto nn. 7-34), avente dimensioni esterne di 3,85m x 2,00m (7,70mq), e una superficie utile di circa 6,00mq, che presenta: le murature perimetrali in latero-cemento, non intonacate, alte 2,50m; la porta d'accesso in legno del tipo tamburato di dimensioni 0,80m x 2,20m; delle finestrature precarie dotate di infisso in ferro e vetri, alte 50cm; una pavimentazione realizzata con ceramiche del formato 40cm x 40cm; un wc. Considerato lo stato di precarietà di tali manufatti non ne ho tenuto conto ai fini estimativi.

Concludendo, il lotto in questione è dotato di allaccio alle reti elettrica ed idrica pubbliche mentre lo scarico delle acque reflue non avviene direttamente nella rete pubblica urbana bensì attraverso un collegamento provvisorio azionato da pompa elettrica tra la cisterna di acque reflue suddescritta (cfr. foto n. 7) e il tronco urbano; gli impianti di riscaldamento e la cucina sono azionati dalla riserva di gas propano summenzionata (cfr. foto n. 33), benché il tronco principale del metano sia collocato nei pressi della viabilità pubblica di accesso.

Di seguito, si riporta in formato tabellare la superficie delle aree suddescritte.

Progr.	Descrizione	Superficie (mq)
1	Aree di pertinenza esterne alla recinzione	221,00
2	Viali d'accesso, piazzali e camminamenti in battuto di cemento	207,00
3	Area a verde	533,00
4	Spiazzo in brecciame	365,00
5	piazzali e camminamenti pavimentati	84,00
6	Piazzale con sottostante cisterna per le acque reflue	22,00
7	Piazzale con sottostante cisterna per le acque piovane	11,00
8	Superficie occupata dalle tettoie abusive	128,00

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

2.2 REGOLARITÁ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI MANUFATTI COSTITUENTI IL LOTTO

A seguito di accurate indagini da me eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (cfr. Allegato 4) e dalla documentazione rilasciatami dal debitore si evince che la villa, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 37 p.lla 173 subb 1-2, è stata oggetto della "Concessione edilizia in sanatoria" n. 76, pratica n. 569, rilasciata il 23/03/1998 a favore del sig[redacted] con cui veniva regolarizzata la realizzazione del piano rialzato adibito ad abitazione e del piano seminterrato adibito a deposito.

Successivamente, in data 04/02/2004 è stata inoltrata, presso il medesimo Comune di Bitonto, domanda di condono di cui alla pratica n. 929/03, relativamente all'ampliamento di 50,00mq del piano seminterrato. Non essendo stata completata l'istruttoria di tale pratica sino alla data delle mie indagini, dietro mia richiesta il medesimo Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto ha preso in esame la succitata istanza di sanatoria ed ha inviato al sig. [redacted]na richiesta di documentazione integrativa prot. n. 229/017 del 03/01/2007 di cui a tutt'oggi non ho ricevuto riscontro. Pertanto, ai fini estimativi, terrò conto di tale richiesta integrativa (cfr. Allegato 4) e della differente destinazione d'uso.

Per quanto concerne le tettoie precarie suddescritte, essendo prive di titoli autorizzativi non ne ho tenuto conto ai fini estimativi.

Infine, ritengo opportuno evidenziare che, nel corso del sopralluogo, ho verificato l'esistenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione planimetrica catastale; per tali ragioni si renderà necessario effettuare una pratica di aggiornamento catastale.

3. DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Non risultano dotazioni condominiali.

4. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

A seguito delle dichiarazioni fornitemi dal debitore e riportate a verbale, si evince che gli immobili in questione, sono utilizzati come abitazione principale e pertinenze dal medesimo debitore e dal suo nucleo familiare e che non sono stati oggetto di alcun

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI Dott. Agr. Domenico Fanelli N. 815 BARI

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

contratto di locazione. Tali dichiarazioni sono state confermate dalle indagini che ho effettuato in data 28/09/2016 presso l'Ufficio del Registro di Bari, sito in Via Amendola. Di conseguenza il lotto in questione è da ritenersi libero.

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) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dall'esame del certificato notarile, presente in atti, si evince che risultano pubblicate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione del pignoramento (10/10/2014), le seguenti formalità:

- Costituzione di vincolo trascritto a Bari in data 25/09/1995 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 [redacted] a in regime di comunione legale dei beni; in tale atto la medesima sig.[redacted] 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 m. 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.
- 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

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI - Dott. Domenico Fanelli N. 915 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

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. [redacted] e [redacted] (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 decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 25/07/2014, repertorio n. 4943, a favore della BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza, contro i medesimi sigg [redacted] (sopra generalizzati) per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno. Ipoteca gravante sull'intera proprietà degli immobili di cui alla presente procedura.
- Pignoramento immobiliare (per cui si procede) 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 [redacted]. con sede in Bitonto, cod. fisc[redacted], contro il debitore sig[redacted] (sopra generalizzato). Pignoramento gravante su diritti pari ad ½ degli immobili in questione.

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili pignorati rappresentano la quota di 1/2 in comune ed indivisa dell'intera proprietà che non è comodamente divisibile per le seguenti ragioni: presenza di allacci in comune alle reti idrica, fognaria ed elettrica; accessi e relative aree pertinenziali in comune tra le diverse unità immobiliari.

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, dapprima, la stima delle intere unità immobiliari nell'ipotesi che fossero in regola sotto il profilo urbanistico e catastale, successivamente, a

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI
Dott. Domenico Fanelli N. 915 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

tale valore ho detratto i costi in parte da me quantificati a corpo, sulla base della personale esperienza professionale, ed in parte determinati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, necessari per la regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale nonché per la demolizione dei manufatti abusivi.

Per la determinazione del valore degli immobili pignorati ho applicato il metodo di stima di tipo "diretto" che consiste nel ricercare i prezzi attuali di mercato di ville con circostante area pertinenziale, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle degli immobili oggetto di stima al fine di determinare i prezzi medi delle unità di superficie (mq). Alle mie indagini di mercato ho aggiunto anche la consultazione dei Valori di mercato pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI - relativi al I semestre 2016. Al termine dei lavori, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per la quota indivisa, ho determinato 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 finiture, destinazione d'uso, qualità degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensione e distribuzione dei vani, presenza di muratura di recinzione, caratteristiche delle aree pertinenziali, allacciamento alla rete idrica pubblica, viabilità di accesso e distanza dal centro urbano e dalle infrastrutture.

Il risultato finale rappresenta il valore, allo stato attuale, degli immobili pignorati da cui ho determinato il valore del lotto (quota pari ai 1/2 in comune ed indiviso) mediante il calcolo aritmetico.

6.1 Fonti di informazione

All'uopo si è reso necessario consultare sia la documentazione indicata nel paragrafo precedente che assumere informazioni presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Bitonto e presso operatori del settore edile, al fine di conoscere una serie di prezzi unitari nell'ambito del quale determinare il valore unitario medio da attribuire agli immobili

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI
Dott. Domenico Fanelli
N. 915
ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

pignorati. Il valore unitario, moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**) mi ha fornito il Valore Commerciale degli immobili oggetto di stima.

6.2 Valutazione del lotto

Per determinare il più probabile valore di mercato della quota pignorata di proprietà del debitore, equivalente a 1/2, in comune ed indiviso dell'intero, è stato necessario determinare dapprima il valore dell'intero, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita legata alla quota per cui si procede, e, successivamente, il valore della quota pignorata mediante calcolo aritmetico.

Di conseguenza ho ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari medi:

- € 850,00/mq di superficie lorda commerciale destinata ad uso abitativo/deposito (314,00mq);
- € 4,00/mq di aree a verde (533,00 mq);
- € 10,00/mq di superficie occupata dai vani abusivi da demolire (128,00mq);
- € 8,00/mq di superficie relativa allo spiazzo in brecciame e alle aree esterne pertinenziali (586,00mq);
- € 10,00/mq di superficie a piazzali, camminamenti e viali (207,00 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:

- € 850,00/mq x 314,00mq = € 266.900,00;
- € 4,00/mq x 533,00mq = € 2.132,00;
- € 10,00/mq x 128,00mq = € 1.280,00;
- € 8,00/mq x 586,00 mq = € 4.688,00;
- € 10,00/mq x 207,00 mq = € 2.070,00;
- € 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 € 288.750,00 nell'ipotesi che essi siano in regola sotto il profilo

ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI BARI - Dott. Agr. Domenico Fanelli N. 615 ALBO

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

urbanistico. A tale valore, come già evidenziato, occorre sottrarre i costi succitati, ossia quelli necessari per la regolarizzazione urbanistica, per l'aggiornamento catastale, pari ad € 8.000,00 circa, comprensivi di onorario e spese (da me quantificati come sopra riportato), nonché i costi dell'eventuale demolizione delle tettoie e delle tramezzature abusive del piano interrato, stimati a corpo complessivamente in € 5.000,00.

Di conseguenza il valore degli immobili in questione sarebbe di € 275.750,00 (288.750,00 – 13.000,00) mentre il valore della quota pignorata pari ai 1/2 dell'intero in comune ed indiviso è di € 137.875,00.

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 € 117.193,75 ossia in cifra tonda pari ad € 117.000,00 (centodiciassettemila/00).

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

Grumo Appula, lì 25 gennaio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

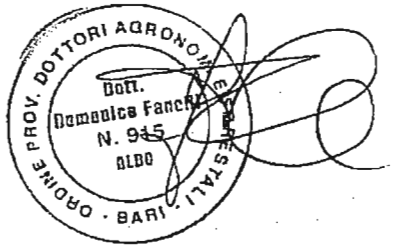
Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

1) **Allegato fotografico;**
2) **Documentazione catastale:**
   a) **visura storica;**
   b) **stralcio planimetrico dell'intero lotto;**
   c) **planimetrie relative ai subb 1-2 del fg. 37 p.lla 173.**
3) **Copia degli atti notarili relativi al bene;**
4) **Documentazione urbanistica:**

Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477

a) copia della "Concessione edilizia in sanatoria" n. 76, pratica n. 569 del 23/03/1998 con relativi allegati;
b) istanza di sanatoria prot. n. 2918 del 04/02/2004 con relativi allegati;
c) richiesta di rilascio di "sanatoria ai sensi della legge 326/03" e/o nota attestante lo stato attuale della pratica di condono n. 929/03, a firma del sottoscritto, dott. Domenico Fanelli;
d) richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Bitonto prot. n. 229/017 del 03/01/2007.



Firmato Da: FANELLI DOMENICO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 45f7759d6d8c477