

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promosso da

contro

Procedura n° 363/2021 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
FASCICOLO LOTTO 1
EPURATA

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



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato per civile abitazione, sito in Turi (BA) alla Via Regina Margherita di Savoia nn. 27-29, riportato in Catasto Fabbricati, così come si evince dalla visura e dall'estratto di mappa catastali (cfr. Allegato 2), al foglio 21:

- p.lla 1540 sub 2 cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 170,43, in ditta

Il lotto de quo confina oltre che con Via Regina Margherita (cfr. foto nn. 1-2), da cui si accede, con Via Pietro De Donato Giannini (cfr. foto nn. 5-6), con altra proprietà del medesimo sig. _____, con proprietà

(civico 44 di Via De Donato Giannini), con proprietà

(civico 25 di Via Regina Margherita), e/o loro eventuali aventi causa, salvo altri.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, iniziato negli anni trenta circa (cfr. foto nn. 3-4) e ultimato nell'anno 1964 (cfr. dichiarazione sostitutiva di notorietà allegata alla domanda di condono), avente struttura portante in muratura e solai piani in c.a. misto a laterizio, sito nell'abitato di Turi con accesso dai civici nn. 27-29 di Via Regina Margherita di Savoia (cfr. foto nn. 1-2-3), poco distante dal centro urbano.

L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano e accessori a piano terra (cfr. foto nn. 7-8-9-10-11-12-13), da due vani e adiacente terrazza al primo piano (cfr. foto nn. 24-27-29) e da soffitta e adiacente terrazza al secondo piano (cfr. foto nn. 36-37-38-39-40); l'intero fabbricato, con le precisazioni di seguito riportate, si può ritenere in regola sotto il profilo urbanistico ed è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 306/1986/263 rilasciata in data 27/04/1993 dal Comune di Turi e riguardante i lavori di realizzazione al piano terra di mq 33,19 di superficie residenziale (cfr. documentazione urbanistica allegata al presente fascicolo).

Superato il portone di ingresso, in alluminio del tipo anticorodal, a 4 ante con sovrastanti



finestrini, con vetri e scuretti (cfr. foto nn. 1-8), si accede ad un vano, avente dimensioni utili di 7,80m x 3,50m (mq 27,30), adibito ad uso soggiorno-pranzo (cfr. foto nn. 7-8), con la pavimentazione costituita da marmette, formato 25cm x 25cm, in discrete condizioni. Tale vano, avente solaio piano ad un'altezza di m 3,90 dal pavimento, presenta sulla parete contrapposta alla porta di ingresso, due porte (cfr. foto n. 7-11) di cui una dotata di infisso in legno del tipo tamburato (da cui si accede ad altra proprietà del sig. non inserita nella presente procedura) e l'altra, priva di infisso, da cui si accede ad un piccolo bagno, avente dimensioni utili di circa 0,75m x 1,20m (mq 0,90), dotato di piccolo lavabo e wc, entrambi di vecchia fattura, piastrellato fino ad una altezza di 140cm con piastrelle aventi formato 15cm x 7,5cm di colore bianco (cfr. foto nn. 10-11), con altezza solaio di m 2,10. Inoltre, a sinistra, per chi entra, nelle vicinanze del bagno, vi è un cucinino-ripostiglio (cfr. foto nn. 12-13-14) avente dimensioni utili di 1,30m x 3,50 m (mq 4,55), con pareti piastrellate soltanto in corrispondenza dell'angolo cottura-lavaggio (cfr. foto n. 14). Infine vi è un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala (cfr. foto n. 15).

Dal vano a piano terra, tramite una porta in legno di vecchia fattura (cfr. foto nn. 8-16) oppure direttamente dall'esterno, da Via Regina Margherita civico 27, tramite un portoncino metallico del tipo anticorodal con vetri (cfr. foto n. 1), si accede ad una scalinata (cfr. foto nn. 17-18), formata da n. 19 scalini rivestiti in pietra e aventi ciascuno pedata di circa 30cm e alzata di circa 20cm, che conduce al pianerottolo a primo piano (cfr. foto nn. 19). Da questi, si accede ai vani a primo piano nonché alla terrazza adiacente; in particolare dalla porta in legno, di vecchia fattura, collocata a destra per chi sale le scale (cfr. foto nn. 21-22), si accede alla terrazza che risulta coperta parzialmente con una struttura precaria abusiva formata da travi in ferro e sovrastante lamiera metallica (cfr. foto nn. 23-24-25). Di tale struttura, in quanto abusiva, non ne terrò conto ai fini estimativi.

Al di sotto di tale struttura sono stati allocati, in corrispondenza della porta di accesso, un lavabo ed un wc (cfr. foto n. 22). La pavimentazione dell'intera terrazza è in chianche di Corigliano (cfr. foto nn. 23-24).



Dalla porta, invece, posta frontalmente, per chi sale (cfr. foto nn. 19-20), si accede ad un vano ingresso-cucinino (cfr. foto nn. 27-28); da quest'ultimo, si accede alla camera da letto matrimoniale (dalla porta di fronte – cfr. foto nn. 27-29-30) e alla scalinata che conduce al secondo piano (cfr. foto n. 31). La camera da letto, avente dimensioni utili di 4,50m x 4,00m (mq 18,00), presenta: la pavimentazione formato 25cm x 25cm, in buone condizioni; una porta-finestra, con infisso in alluminio con vetri e scuretti, che dà su un balcone, avente dimensioni utili di 0,80 x 2,35 (1,88mq), ringhiera in ferro di 100cm di altezza, che si affaccia su Via De Donato Giannini; il solaio con quota di intradosso a 3,85m dal pavimento (cfr. foto nn. 29-32-33-34).

Dal vano ingresso, avente dimensioni utili di circa 2,75m x 4,50m (mq 12,37), compreso l'ingombro della scalinata, mediante la medesima scalinata, a forma di L, larga 80cm, formata da 16 gradini complessivi, rivestiti in pietra, in buone condizioni, aventi ciascuno alzata di 23cm e pedata di 25cm (cfr. foto nn. 31-35), si giunge al secondo piano ed in particolare al vano soffitta che presenta le seguenti caratteristiche: dimensioni di 3,90m x 5,20m (mq 20,28), compreso l'ingombro della scalinata; tetto a falda, di vecchia fattura, composto da travi in legno e sovrastante tavolato con tegole (cfr. foto nn. 36-37-38-39); altezza di gronda di 204cm e altezza massima di 300cm. La terrazza adiacente (cfr. foto nn. 40-41-42) presenta la pavimentazione in chianche di Corigliano e ha dimensioni utili di 5,40m x 3,70m (mq 20,00 circa).

L'intera unità immobiliare descritta, è dotata di allacciamento alla rete idrica-fognaria pubblica, di impianto elettrico sovrapposto non a norma, con il contatore elettronico installato nel vano a piano terra, a destra per chi entra; non dispone di impianto telefonico, citofonico, di riscaldamento, di allacciamento alla rete pubblica del gas metano. Gli intonaci, le pavimentazioni nonché gli infissi sono di vecchia fattura.

In generale l'unità immobiliare si trova in scadenti condizioni di manutenzione e abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria.



Di seguito, si riporta in formato tabellare, per ciascun vano, 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	Vano	Terra	Est	27,30	1,00	27,30
2	Bagno	Terra	Interna	0,90	1,00	0,90
3	Cucinino	Terra	Interna	4,55	1,00	4,55
4	Ripostiglio-sottoscala	Terra	Interna	2,00	0,50	1,00
5	Camera da letto	Primo	Ovest	18,00	1,00	18,00
6	Cucinino-Ingresso	Primo	Interna	12,37	1,00	12,37
7	Balcone	Primo	Ovest	1,88	0,30	0,56
8	Terrazza	Primo	Est	35,00	0,40	14,00
9	Soffitta	Secondo	Ovest	20,28	0,70	14,20
10	Terrazza	Secondo	Ovest	20,00	0,40	8,00
11	Ingombro murature int. + est.	-----	-----	25,00	1,00	25,00
SOMMANO IN TOTALE mq						125,88

3. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO

Da indagini da me eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Turi è emerso, così come si evince dalla documentazione urbanistica di seguito allegata (cfr. Allegato 4) che l'immobile in questione risulta essere stato ultimato nell'anno 1964 e che è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 306/1986/263, rilasciata dal Comune di Turi in data 27/04/1993. Detto immobile non è stato oggetto di ulteriori titoli edilizi.

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Non risultano dotazioni condominiali.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO

Dalle indagini da me effettuate presso l'Ufficio del Registro di Bari, dalle dichiarazioni effettuate durante il sopralluogo dei beni pignorati ed inserite a verbale e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Turi, è emerso quanto segue:



- la casa pignorata (fg. 21 p. 1540 sub 2) è occupata, senza alcun titolo registrato, come abitazione principale, dal sig.

(cfr. certificato di residenza storico - Allegato 2 della

Relazione

parte generale). Di conseguenza il bene è da ritenersi libero.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE COMPRESO 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 dei certificati ipotecari presenti in atti, si evince che risultano pubblicate a tutto il giorno 12/08/2021 (data indicata nella richiesta dei certificati) le seguenti formalità gravanti sui beni in questione:

- Annotazione del 24/06/2011 ai nn. 27926/3882 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale di simulazione trascritta l'11/05/211 presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai nn. 20736/13105;
- Annotazione del 01/03/2019 ai nn. 8560/1279 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) della sentenza – Tribunale di Bari - n. 483/2019 pubblicata il 05/02/2019 di inefficacia;
- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20736/13105, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di declaratoria di nullità per simulazione dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;



- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20818/13177, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. relativa all'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;
Pignoramento immobiliare (per cui si procede) trascritto a Bari in data 12/08/2021 ai nn. 42039/31305, giusta atto rep. n. 1625 del 29/07/2021 - UNEP Corte d'Appello di Bari, a favore di

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Non esistono ulteriori informazioni per l'acquirente.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

7.1 PREMESSA

La valutazione di un immobile (fabbricato, suolo edificatorio, terreno, etc.) parte dalla descrizione analitica dello stesso (caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali), per giungere ad esprimere un parere, supportato da argomentazioni coerenti, circa il valore del medesimo.

Stimare secondo l'aspetto economico del *valore di mercato* significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere con riferimento al momento in cui viene formulata la stima. Tale "probabile prezzo" dipende dalle caratteristiche dell'immobile e quindi dalla *domanda* (numero dei soggetti interessati all'acquisto) e dall'*offerta* (numero di altri beni simili messi in vendita). Tale giudizio di stima può essere oggettivamente espresso, indipendentemente dal procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quello da stimare. Il valore di mercato è dato dalla quotazione che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita.

7.2 CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Atteso che l'immobile oggetto di stima, è inserito in un mercato di vendita attivo, ho optato per la determinazione del più probabile valore di mercato mediante il procedimento



di stima “sintetico-comparativa”. A tal fine ho effettuato un’indagine di mercato volta ad individuare i campioni estimativi di riferimento (comparables), indicativi del mercato immobiliare locale, confrontabili con il bene oggetto di valutazione (subject) mediante l’utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio che tengono conto della destinazione urbanistica, dell’ubicazione, dell’appeal architettonico del lotto, dello stato di manutenzione del cespite, della qualità di finiture e impianti, del taglio dimensionale e dell’eventuale margine di trattativa.

Prima dell’analisi dei coefficienti di ragguaglio si rappresenta che il subject, come descritto nei paragrafi precedenti, presenta le seguenti caratteristiche: casa indipendente, su tre livelli (piano terra, primo e secondo), in scadente stato manutentivo, con accesso dai civici 27-29 di Via Regina Margherita di Savoia e con affaccio su altra Via pubblica.

Si riporta di seguito l’elenco dei coefficienti di ragguaglio alla base del confronto tra subject e comparables:

- **Ubicazione:** *il coefficiente considera la diversa collocazione sul territorio, considerando le singole zone, le infrastrutture, i servizi. Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori della zona OMI di riferimento del bene oggetto di stima (valori riferiti al 2 semestre 2021) con quelli relativi agli immobili presi a confronto. Nello specifico i comparativi sono stati ritrovati nel raggio di 300m circa.*
- **Appeal architettonico:** *tiene conto dell’appeal architettonico e della funzionalità dei comparables e del subject, considerando gli elementi architettonici di pregio e la rispondenza alla funzione a cui gli immobili sono destinati. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.*
- **Stato conservativo:** *tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi fisici e strutturali che costituiscono l’immobile. Tale coefficiente scaturisce da un*



giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.

- **Finiture e impianti:** *tiene conto dello stato generale degli elementi di finitura e degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali, in riferimento anche alle differenti dotazioni. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.*
- **Taglio dimensionale:** *valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente, quindi, scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima. Nel caso in esame ho preso in considerazione la superficie commerciale, sia per il subject che per i comparables, quantificata, così come previsto dalle linee guida dell'OMI.*
- **Transazione:** *inteso come divario tra la proposta di vendita e l'importo effettivamente liquidato per l'atto transattivo; la nota congiunturale sul mercato immobiliare di Bari, pubblicata da Nomisma, indica uno sconto praticato sul prezzo richiesto pari al 18% circa. Nel caso specifico, anche in virtù delle informazioni desunte dagli operatori immobiliari locali, è stato applicato uno sconto del 15% (coefficiente pari a 0,85).*

Di seguito riporto le tabelle di confronto per l'individuazione del valore di mercato unitario da attribuire al subject.

Rif.	Fonte	Descrizione	Localizzazione	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto	€/mq
1	Immobiliare.it (L'Agente Immobiliare)	Proponiamo in vendita a Turi, a pochi passi dal centro, una caratteristica e luminosa abitazione indipendente angolare sviluppata su tre livelli, unifamiliare in Via Regina Margherita n. 14, buono stato con terrazza,	Turi	205	€ 93.000,00	454,00



		riscaldamento autonomo a gas con radiatori. Piano terra composto da: ampio soggiorno a vista con camino, camera da letto e bagno. Primo piano composto da: camera da letto matrimoniale con bagno in camera, cucina abitabile e cameretta. Secondo piano composto da: camera e bagno con terrazzo a livello. Anno di costruzione 1960, con climatizzatore freddo/caldo autonomo				
2	Immobiliare.it (Studio Pettico)	Casa indipendente a piano terra propone in vendita a Turi (BA) – Via Regina Elena - abitazione indipendente a piano terra composta da 2 vani con bagno (di mq 50 circa) più sovrastante lastrico solare calpestabile di ca. 150 mq. Caratteristiche 2 locali, 1 bagno STATO Buono / Abitabile RISCALDAMENTO Autonomo, ad aria, alimentazione elettrica CLIMATIZZATORE Autonomo, freddo/caldo CERTIFICAZIONE ENERGETICA In attesa di certificazione	Turi	95	€ 40.000,00	421,00
3	L'idealista	Casa indipendente in Via Regina Elena n. 52, composta da tre locali - più doppi accessori e cantina - Annuncio 22571347	Turi	130	€ 45.000,00	346,00

Rif.	Coeff. Piano	Coefficiente ubicazione	Coefficiente Appeal architettonico/funzionale	Coefficiente stato di conservazione	Coeff. Qualità impianti e finiture	Coefficiente consistenza	Coefficiente trattativa	Valore unitario di mercato ragguagliato (€/mq)
1	1	1,00	0,95	0,90	0,90	1,00	0,85	296,95
2	1	1,00	1,10	0,90	0,90	1,20	0,85	382,61
3	1	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,85	265,43
							MEDIA	315,00

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale per il proprio valore unitario:

- € 315,00/mq x 125,88mq = € 39.652,20

ne deriva che il più probabile valore di mercato del lotto in questione è di € 39.652,20.

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, la valutazione del Lotto risulta in definitiva pari a € 33.704,37 ossia in cifra tonda pari ad € 33.700,00 (trentatremilasettecento/00).

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



Grumo Appula, lì 12 settembre 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1) Allegato fotografico.**
- 2) Documentazione catastale inerente il lotto:**
 - **Visura storica;**
 - **Estratto di mappa;**
 - **Planimetria del Catasto Edilizio Urbano.**
- 3) Copia dell'atto di provenienza del bene pignorato a favore dell'esecutato.**
- 4) Documentazione urbanistica:**
 - **Copia della concessione edilizia in sanatoria n. 306/1986/263 con relativa domanda di condono;**
 - **Autodichiarazione attestante la data di ultimazione dei lavori di costruzione del bene.**

