

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**promosso da**

**GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.**

**contro**

Procedura n° 486/2021 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: [studiodomenicofanelli@gmail.com](mailto:studiodomenicofanelli@gmail.com); [d.fanelli@epap.conafpec.it](mailto:d.fanelli@epap.conafpec.it)

## 1. IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA COSTITUENTE IL LOTTO

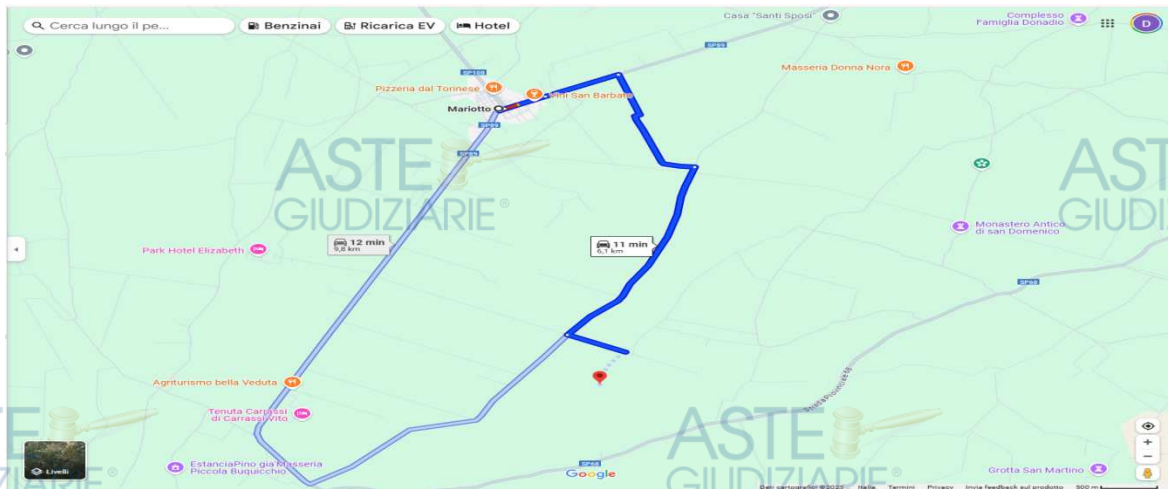
**Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fondo rustico della superficie catastale di 26.300 mq sito in agro di Bitonto (BA) alla Contrada “Pezza della Parete o Leccese”, riportato in Catasto Terreni, così come si evince dalla visura e dall’estratto di mappa catastali (cfr. Allegato 2), al foglio 139:**

- **p.lla 25 di Ha 2.63.00**, mandorleto di 3<sup>^</sup> classe, r.d. € 101,87 e r.a. € 40,75 in ditta  
, proprietà per 1000/1000.

Il lotto de quo confina a sud con strada di accesso interpodereale non asfaltata, a nord con proprietà (p.lla 106), ad est con proprietà (p.lla 26) e ad ovest con proprietà (p.lle 24-67) e/o loro eventuali aventi causa, salvo altri.

## 2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Trattasi di un fondo rustico, avente una superficie catastale di 26.300 mq, sito in agro di Bitonto (BA) alla Contrada “Pezza della Parete o Leccese”, distante dall’abitato di Mariotto circa sei chilometri e circa quindici da quello di Bitonto, ed è raggiungibile, partendo da Mariotto, percorrendo la Strada Provinciale SP89 direzione Palombaio, dopo circa 700 metri si svolta a destra per Contrada “Terra Rossa”, dopo 1,7 chilometri si svolta a destra e si prende Strada Vicinale “Taure” e si percorre per circa 2,7 chilometri; infine si svolta a sinistra per una strada interpodereale che dopo circa 500 metri conduce al terreno in questione (cfr. Figura 1).

**Figura 1**

L'appezzamento ha una forma rettangolare, una giacitura pianeggiante e sotto il profilo colturale ospita un mandorleto, non irriguo (sebbene sia presente una condotta idrica interrata in pessimo stato di manutenzione - cfr. Allegato fotografico), avente sesto d'impianto (distanza tra le piante) di 6m x 6m circa, con densità colturale (numero di piante per ettaro) buona (necessita di qualche infittimento). Le piante hanno prevalentemente 30 anni di età circa, sono di varietà Filippo Cea e si trovano in scadenti condizioni vegeto-produttive. I confini dell'appezzamento non sono delimitati da manufatti. Il terreno mostra rocciosità affiorante in alcuni tratti e presenta un franco di coltivazione superficiale, ricco in scheletro, con substrato calcareo (cfr. Allegato fotografico).

Il fondo si trova in un contesto prevalentemente agricolo costituito principalmente da coltivazioni arboree e da qualche seminativo (Fig. 2).

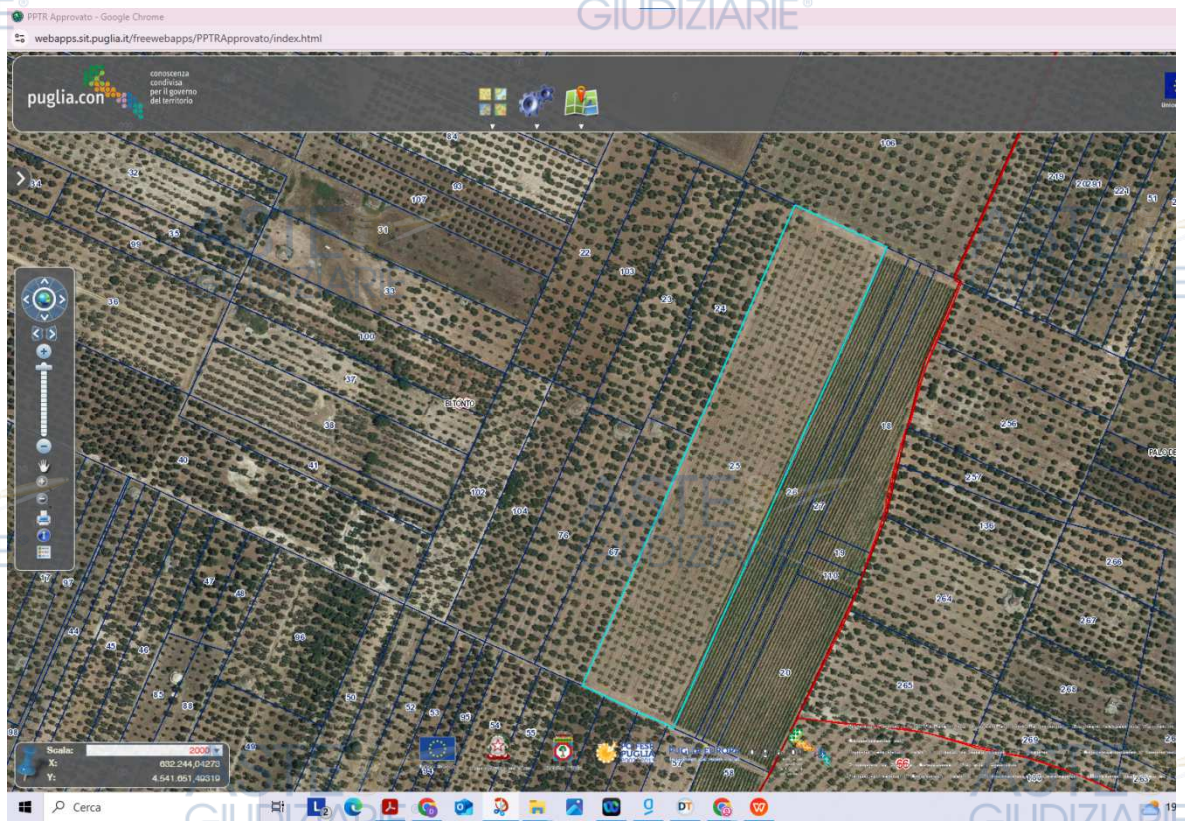


Figura 2:

L'immobile è posto ad una quota di circa 310m s.l.m.

### 3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA COSTITUENTE IL LOTTO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto in data 06/03/2025 (cfr. Allegato 5) è emerso che il terreno pignorato di cui al presente lotto, insiste, secondo il P.R.G. vigente, in **"ZONA VERDE AGRICOLO E1"**.

### 4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Non risultano dotazioni condominiali.

### 5. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

Dalle indagini da me eseguite presso l'Ufficio del Registro di Bari sito in Via Amendola è emerso che il bene in questione è condotto in fitto dal sig. \_\_\_\_\_, nato a Bari \_\_\_\_\_, giusto contratto di fitto registrato a Bari in data 18/02/2020 (data anteriore a quella di pignoramento) al n. 3404 serie 3T, con data decorrenza 15/02/2020 e scadenza 14/02/2035 (cfr. Allegato 4).

Di conseguenza il bene pignorato è da ritenersi occupato sino alla data del 14/02/2035.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULLA PARTICELLA COMPRESA NEL LOTTO**

### **a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non vi sono 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 della certificazione notarile, presente in atti, si evince che risultano pubblicate a tutto il giorno 03/01/2022 (data di sottoscrizione della certificazione notarile), le seguenti formalità gravanti sul bene in questione:

- Ipoteca legale per l'importo complessivo di € 30.546,00 di cui € 15.273,30 per capitale, iscritta in data 07/06/2007 ai nn. 7459/33927, a favore della E.TR. ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Cosenza (CS), contro il sig. (sopra generalizzato). Ipoteca gravante sull'intera proprietà dell'immobile di cui alla presente procedura oltre che su un altro immobile estraneo alla procedura.
- Ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di € 75.000,00 di cui € 54.449,60 per capitale, iscritta in data 01/12/2010 ai nn. 12760 R.P. e 54209 R.G., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 20/10/2010, repertorio n. 15234/2010, a favore di GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA con sede in Roma (C.F. 00411140585) contro (sopra generalizzato). Ipoteca gravante sull'intera proprietà dell'immobile di cui alla presente procedura oltre che su un altro immobile estraneo alla procedura.
- Pignoramento immobiliare (per cui si procede) trascritto a Bari in data 24/11/2021 ai nn. 42563/57162, giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 20/10/2021 rep. 7367 a favore di

GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA con sede in Roma (C.F. 00411140585) contro  
(sopra generalizzato).

**c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Non vi sono altre informazioni per l'acquirente.

**7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**

**7.1 Criterio di stima adottato**

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-comparativo". A tal fine ho effettuato un'indagine di mercato volta ad individuare atti di compravendita relativi a 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 ragguglio che tengono conto della destinazione urbanistica, dell'ubicazione, dell'indirizzo colturale; dello stato vegeto-produttivo; della presenza e qualità impianti; del taglio dimensionale e dell'eventuale margine di trattativa.

Prima dell'analisi dei coefficienti di ragguglio si rappresenta che il subject, come descritto nei paragrafi precedenti, presenta le seguenti caratteristiche: mandorleto esteso catastalmente ettari 2.63.00 in discrete condizioni vegeto-produttive, coltivato in asciutto, sito in agro di Bitonto (BA), alla contrada "Pezza delle Perete o Leccese" direttamente accessibile da stradella interpodereale.

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

- **Data:** il coefficiente considera la diversa epoca dei contratti di vendita reperiti e della stima effettuata.
- **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 riportati nei VAM delle "Regioni Agrarie" di riferimento del

*bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto. Nel caso specifico gli immobili presi a confronto, ubicati tutti entro un raggio massimo di 10 km dall'immobile in oggetto, appartengono alla stessa regione agraria (fig.3).*



**Figura 3**

- **Tipologia colturale:** tiene conto della diversa qualità colturale dei fondi esaminati. Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori riportati nei VAM (Valori Agricoli Medi) all'interno della stessa "Regione Agraria" del bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto; nel caso specifico i comparativi sono quattro e sono vigneto da vino, mandorleto, uliveto e uliveto.
- **Stato conservazione:** tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi fisici e strutturali che costituiscono l'immobile e dello stato di salute delle piante. 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.
- **Impianti:** tiene conto dello stato generale degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali, in riferimento anche alle differenti dotazioni, come la presenza dell'impianto d'irrigazione. 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.*

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

Rif.	Fonte	Descrizione	Localizzazione	Mq	Prezzo richiesto	€/mq
1	Terreno in vendita di mq 30.000 in agro di Bitonto zona Mattine e Rogadeo (idealista.it)	Vigneto di uva da vino varietà diverse	Bitonto	30.000	€ 70.000,00	2,33
2	Terreno di mq 29.600 alla c.da Masseria D'Amely (atto di compravendita del 31.05.2024 a rogito Notaio Desantis repertorio n. 1611)	Mandorleto in buono stato vegeto-produttivo	Binetto	29.600	€ 45.000,00	1,52
3	Terreno di mq 3890 alla contrada Mattine (atto di compravendita del 31.08.2023 a rogito Notaio Desantis repertorio n. 1438)	Uliveto da olio	Binetto	3.890	€ 5.000,00	1,28
4	Terreno in vendita di mq 36.000 in agro di Toritto c.da Mattine (immobiliare.it)	Uliveto da olio con accesso da strada sterrata	Toritto	36.000	€ 50.000,00	1,39

Rif.	Data	Coefficiente ubicazionale	Coefficiente Coltura	Coefficiente stato di conservazione	Impianti/manufatti	Coefficiente consistenza	Coefficiente trattativa	Valore unitario di mercato ragguagliato (€/mq)
1	1	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	1,52
2	1	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,30
3	1	0,90	0,95	1,00	1,00	1,30	1,00	1,43
4	1	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,13
							<b>MEDIA</b>	1,35

## 7.2 Valutazione del lotto

Alla stregua di quanto su affermato, il valore unitario del fondo è pari a 1,35 €/mq considerato che la superficie totale catastale del fondo oggetto di stima è di mq 26.300, il valore del lotto è di € 35.505,00 (trentacinquemilacinquecentocinque/00).

Applicando a quest'ultimo valore un ulteriore abbattimento forfettario 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, nonché un ulteriore abbattimento del 15% per lo stato occupato dell'immobile fino al 14/02/2035, **la valutazione del Lotto risulta in definitiva pari ad € 24.853,50 che si arrotonda a € 25.000,00 (venticinquemila/00).**

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

Grumo Appula, lì 19 marzo 2025

**L'Esperto Stimatore**

Dott. Agr. Domenico FANELLI

## ALLEGATI:

- 1) **Allegato fotografico.**
- 2) **Documentazione catastale inerente la particella costituente il lotto:**
  - **Visura storica.**
  - **Estratto di mappa.**

3) **Copia dell'atto di provenienza del lotto a favore dell'esecutato.**

4) **Copia del contratto di affitto del bene pignorato.**

5) **Documentazione urbanistica:**

- **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bitonto in data 06/03/2025.**