

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI BARI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. **15/2024** del R.G.E.



Creditore procedente:

\*\*\*\*\*

Con sede in Venezia - Mestre via Terraglio n.63

P. iva 04570150278



Debitori esecutati:

\*\*\*\*\*

Nato a

Codice fiscale \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Nata a

Codice fiscale \*\*\*\*\*



---

ASTE  
GIUDIZIARIE® **PERIZIA DI STIMA**  
(ex art. n.568 c.p.c.)



## SOMMARIO

INCARICO E OPERAZIONI PERITALI .....	3
INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA .....	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C. ....	4
1. LOTTO UNICO .....	5
(Appartamento in Cassano delle Murge (BA) al viale dei Tulipani n.1) .....	5
1.1. Definizione e descrizione del lotto .....	5
1.2. Ubicazione e descrizione della zona .....	5
1.3. Identificazione, dati catastali e confini .....	6
1.4. Cronistoria dei dati catastali .....	7
1.5. Titolarità, diritti e quote .....	7
1.6. Provenienze ventennali .....	8
1.7. Formalità pregiudizievoli .....	9
1.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni .....	10
1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
1.10. Consistenza e divisibilità .....	12
1.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali .....	14
1.12. Stato conservativo e di manutenzione .....	14
1.13. Stato di occupazione .....	14
1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE .....	15
1.15. Stima .....	16
1.16. Disciplina IVA .....	19
2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	20
3. CONCLUSIONI .....	21
Bari, 15/07/2024 .....	21

**INCARICO E OPERAZIONI PERITALI**

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 07/03/2024, notificava al sottoscritto ing. Lorenzo Liuzzi, con studio in Bari alla via D. Cirillo n.106, PEC: lorenzo.liuzzi5482@pec.ordingbari.it, la nomina quale esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per la procedura in epigrafe.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito mediante atto telematico in data 16/03/2024.

Lo scrivente effettuava il primo accesso all'immobile pignorato il giorno 03/04/2024, unitamente all'avv. Domenico Pinto, in qualità di custode, nominato per la procedura in questione, redigendo apposito verbale riportato in allegato alla presente perizia.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA CON QUELLI LA CUI TITOLITA' RICADE IN CAPO AL DEBITORE**

Oggetto della procedura esecutiva è il bene di cui al pignoramento del 08/01/2024, trascritto in data 29/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con trascrizione al numero del Registro Generale 4268 e del Registro particolare 3302,

- in favore di \*\*\*\*\* SPA con sede in Venezia - Mestre con P. iva 04570150278 per il diritto proprietà e per la quota di 1/1 (creditore procedente);

- contro \*\*\*\*\* nato a con codice fiscale

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a con codice fiscale \*\*\*\*\*

(debitori esecutati) per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni**

del seguente bene "abitazione di tipo popolare" identificato in catasto:

Fabbricati in Cassano delle Murge (Ba):

- 1) Foglio 34 particella 848 sub 3, categoria A/4, classe 3 piano S1 – T, interno M/3  
Consistenza 4,5 vani, in Contrada Lagogemolo.

**Dalle verifiche effettuate risulta che all'atto della notifica del pignoramento i soggetti debitori erano intestatari dell'immobile innanzi indicato per il diritto e per la quota pignorata.**

#### **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

Il creditore procedente per il bene immobile pignorato ha optato per il deposito dei seguenti documenti:

- Certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in data 31/01/2024 a firma del notaio dott.ssa Maria Landolfo.

\*\*\*\*\*

Il bene innanzi indicato è stato conferito in unico lotto di vendita come di seguito indicato.

## 1. LOTTO UNICO

*(Appartamento in Cassano delle Murge (BA) al viale dei Tulipani n.1 piano terra con cantinola al piano S1 e annesso pertinenziale giardino circostante)*

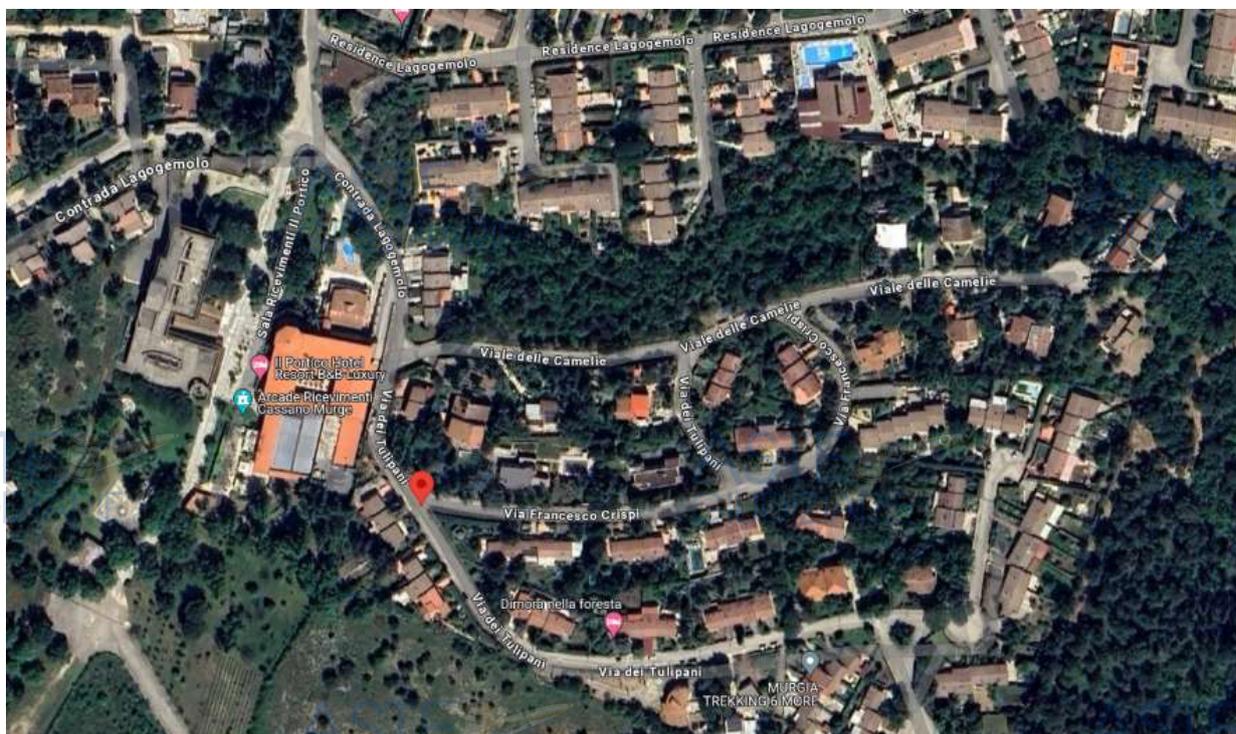
### 1.1. Definizione e descrizione del lotto

Il lotto è così composto:

- Appartamento in Cassano delle Murge (Ba) località Lagogemolo, condominio “Le Terrazze” avente accesso dal viale dei Tulipani n.1 composto di tre vani e accessori al piano terra oltre cantinola al piano seminterrato e annessa pertinenziale zona di cortile e giardino circostanti.

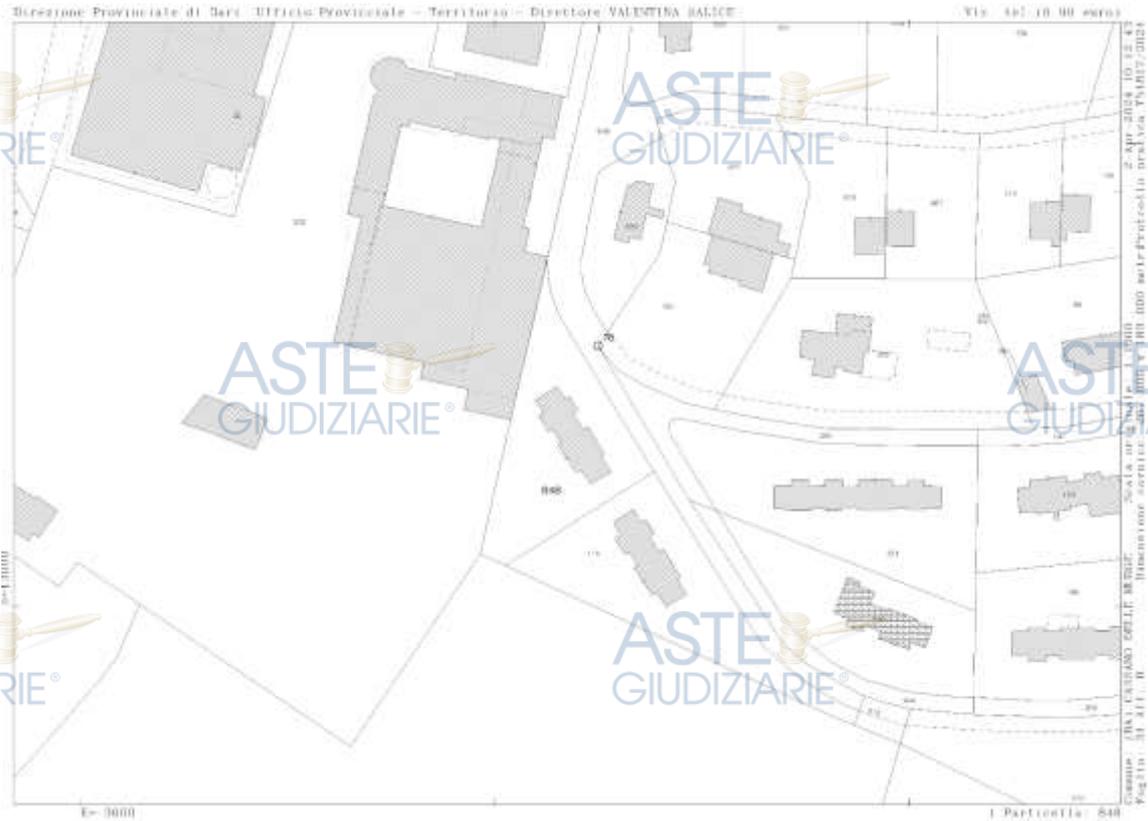
### 1.2. Ubicazione e descrizione della zona

L'unità immobiliare fa parte del Lotto n.5 del Piano di Lottizzazione in località Lagogemolo del comprensorio del Comune di Cassano delle Murge in una zona residenziale periferica composta essenzialmente da villette e residence turistici con dotazione di circostanti spazi verdi, come si evidenzia dalla ortofoto seguente.



**1.3. Identificazione, dati catastali e confini**

Il fabbricato è ricompreso nella particella 848 del foglio 34 del Comune di Cassano delle Murge (Ba), come indicato nel seguente estratto di mappa catastale.



E con i seguenti dati catastali completi

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
Fabbricati	34	848	3	A/4	3	4,5 vani	76mq totale - escluse aree scoperte 60mq	€ 178,95	S1-T

Interno M/3

**Intestazione catastale**

N.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali <b>Proprietà per 1/2</b>
1	***** nata a Bari il	*****	<b>regime di comunione dei beni con *****</b> <b>Proprietà per 1/2</b>
2	***** nato a TRIGGIANO (	*****	<b>regime di comunione dei beni con *****</b>

L'intestazione catastale è allineata con il titolo di proprietà

L'appartamento è confinante:

- a nord-est con strada di Lottizzazione ora via dei Tulipani, a ovest con proprietà Cice Stefano e/o suoi aventi causa e a sud-est con altra proprietà Mastronardi e/o suoi aventi causa.

**1.4. Cronistoria dei dati catastali**

Per la cronistoria completa dei dati catastali si rimanda alla visura catastale storica allegata alla presente relazione.

Per sintesi, si riportano di seguito solo le informazioni attinenti la cronistoria dei dati identificativi degli immobili.

Sub 3

I dati identificativi non hanno subito modifiche dalla costituzione avvenuta il 12/09/1987.

Il tutto come riportato nella documentazione catastale allegata alla presente relazione.

**1.5. Titolarità, diritti e quote**

Il bene in questione oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti soggetti

esecutati:

- \*\*\*\*\* nato a con codice fiscale \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* nata a con codice fiscale \*\*\*\*\*

per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni**

In forza di:

- Atto di Compravendita del 26/10/2006 rep.172700 racc.25535 per notaio Ernesto Fornaro in Bari, registrato a Bari il 27/10/2006 al n.14667/1T con trascrizione a Bari in data 27/10/2006 al n.59480 di R.G. e al n.40010 di R.P.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: \_\_\_\_\_ proprietà 1/1.

#### 1.6. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza del bene esecutato ricostruendo le vicende traslative e le trascrizioni che si sono succedute, avendo effettuato le opportune verifiche telematiche di aggiornamento presso la Conservatoria di Bari con i risultati che in sintesi si riportano di seguito.

- L'immobile è pervenuto ai coniugi \*\*\*\*\* nato a C.F.\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a C.F.\*\*\*\*\* in regime di comunione legale per acquisto da \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita per notar FORNARO ERNESTO del 26/10/2006, rep. 172700/25535, trascritto presso la Conservatoria di Bari del 27/10/2006 ai nn.59480/40010;
- \_\_\_\_\_ alla suindicata quanto sopra è pervenuto per acquisto da \_\_\_\_\_ in virtù di atto di \_\_\_\_\_

compravendita per notar GIUSEPPE MACAIONE del 10/10/1996, rep. 8133, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 16/10/1996 ai nn.28469/21345;

Con riferimento a quanto oggetto di pignoramento si evidenzia che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- Non è presente nessun atto successivo al pignoramento.

#### 1.7. Formalità pregiudizievoli

Sul compendio immobiliare in questione risultano le seguenti formalità

gravanti sull'immobile in oggetto:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 29/01/2024 ai nn.4268/3302 emesso dal Tribunale di BARI e notificato il 08/01/2024 contro \*\*\*\*\* nato in TRIGGIANO il e \*\*\*\*\* nata in a favore di \*\*\*\*\* SPA con sede in ;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bari il 27/10/2006 ai nn.59481/11573 atto notarile pubblico per notar FORNARO ERNESTO (BARI) del 26/10/2006, rep.172701/25536, per EURO 230.000,00 a garanzia di EURO 115.000,00 contro \*\*\*\*\* nato in e \*\*\*\*\* nata in BARI il  
a favore CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO NELL'EMILIA.

(Cfr. ispezione ipotecaria dal 25/01/1996 aggiornata al 08/07/2024 allegata alla presente relazione).

**1.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni**

Il compendio immobiliare dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **in diritto di proprietà, nella quota 1/1**, nell'intera sua consistenza giuridica a corpo e non a misura, con tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive se ed ove esistenti in virtù dello stato dei luoghi e con i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, per legge e per destinazione del complesso edilizio e del corpo di fabbrica di cui fa parte, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. Il tutto come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli e come posseduto, nonché con gli oneri e i diritti come previsti:

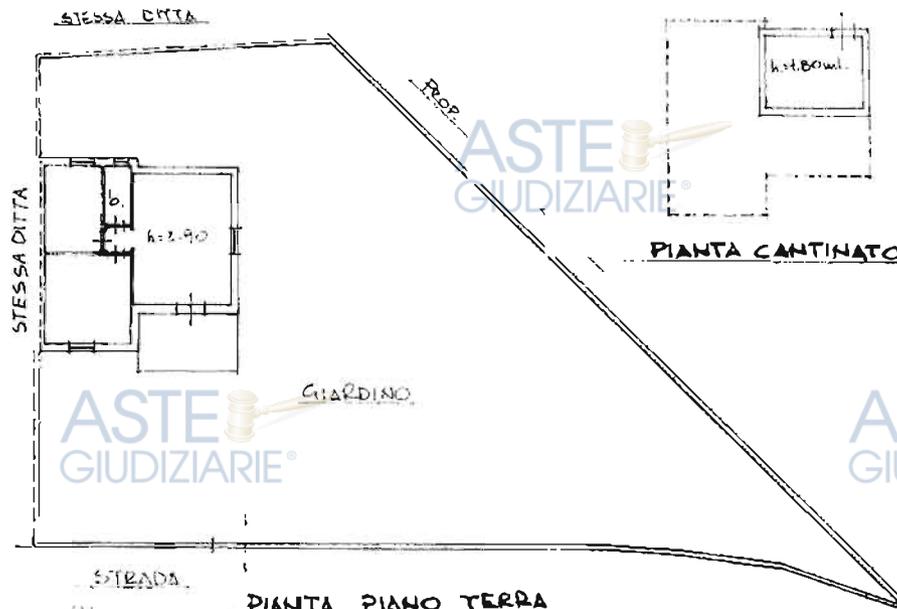
- **dalla convenzione stipulata con il Comune di Cassano delle Murge con atto a rogito Notaio Cuffaro del 25/06/1985 registrato a Gioia del Colle il 08/07/1985 al n.5003 e trascritto a Bari il 12/07/1985 ai nn. 21927/17817 allegata alla presente relazione**, dall'accatastamento del fabbricato di cui all'elaborato planimetrico del 7/9/1987 e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali allegata all'atto a rogito Notaio Antonio De Luise di Santeramo in Colle del 17/06/1987 rep. n.33748/7519 registrato a Gioia del Colle il 07/07/1987 al n.141 e trascritto a Bari il 14/07/1987 ai nn. 22344/18231 con precisazione che la tabella millesimale relativa al lotto in oggetto è stata allegata all'atto a rogito Notaio Antonio De Luise di Santeramo in Colle del 21/11/1987 rep. n.35198/7976 registrato a Gioia del Colle il 04/12/1987 al n.2954 e trascritto a Bari il 16/12/1987 ai nn. 41076/31050.

### 1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti

Il bene, come detto, è costituito da una villetta facente parte di un fabbricato realizzato in c.a. costituito da un gruppo di villette a schiera che si sviluppano a piano terra con tetto a falda, risalente a fine anni '80.

La casa in oggetto, è la terza del gruppo di case a schiera con accesso dalla via dei Tulipani n.1 composta di tre vani e un bagno al piano terra con cantinola al piano seminterrato e con annessa circostante area pertinenziale in parte pavimentata e in parte sistemata a giardino, delimitata e recintata.

Si riporta lo stralcio della planimetria catastale dell'immobile in atti dal 12/09/1987, per COSTITUZIONE, precisando che essa risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente.



PARTITA 1971

FOLLIO 34/B

PARTICELLA 84B

SUB. 3

INT. M/3

ORIENTAMENTO



L'appartamento è provvisto di infissi esterni in alluminio colore bianco con vetro-camera e persiane esterne; è costituito da vano soggiorno/cucina, camera matrimoniale, cameretta, e WC. Vi è poi una cantinola retrostante con accesso dal cortile esterno al piano seminterrato.

L'area esterna è in parte pavimentata e in parte è sistemata a giardino; risulta recintata mediante muretti e ringhiere metalliche.

Gli ambienti sono normalmente distribuiti e risultano in buono stato di manutenzione dotati di porte interne in legno, pavimentazioni in gres/ceramica, rivestimenti in ceramica e apparecchi igienico sanitari nel vano bagno (lavandino, bidet, wc e doccia) tutti di colore bianco e muniti della rubinetteria di corredo con scaldabagno elettrico. L'immobile è dotato di una stufa fissa a gas. Dalle informazioni acquisite l'immobile risulta allacciato alla rete idrico-fognante, elettrica e gas metano.

E' da segnalare che in una porzione del cortile retrostante vi è un piccolo vano ad uso deposito con annessa tettoia non riportate né negli atti catastali né nei titoli edilizi.

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica, prodotta dallo scrivente, rilevata nel corso del sopralluogo, che è allegata alla presente relazione.

#### 1.10. Consistenza e divisibilità

Il lotto risulta avere la seguente consistenza

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Casa	56,0	1,0	56,0	4,35	primo
Cantinola	15,0	0,40	6,0		
Area esterna	370	0,05	18,5		
<b>Totale superficie convenzionale</b>			<b>80,5 mq</b>		

Il compendio immobiliare non è comodamente divisibile.

Note in merito alla determinazione della superficie convenzionale

*Unità di misura e determinazione della superficie.*

L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella convenzionale (Norma UNI 10750:2005), determinata misurando la superficie lorda  $S_i$  che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà.

Nel caso di presenza di vani accessori o con destinazione subordinata a quella principale, la superficie convenzionale è data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale  $S_i$  come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde accessorie moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari), che tiene conto della specifica caratteristica/destinazione considerata.

In definitiva la superficie convenzionale  $S_c$  sarà data da:  $S_c = S_i + \text{sommatoria}(K_n \times S_n)$

Dove:

$S_i$  è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

$S_n$  è la superficie lorda del vano accessorio;

$K_n$  è il coefficiente di equiparazione applicato.

Nel caso specifico

- per la cantinola: 0,40
- per l'area esterna: 0,05

### Corrispondenza stato dei luoghi – planimetria catastale

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che sussiste sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale ad eccezione per la presenza di un piccolo vano esterno e annessa tettoia.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetria catastale attuale agli atti.

#### **1.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali**

Risultano parti comuni le aree e tutte le porzioni, come previsti per legge e dalle risultanze catastali in particolare dall'elaborato planimetrico del fabbricato in atti dal 07/09/1987 allegato alla presente relazione e come risultante dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali di cui al paragrafo 1.8 che precede.

Per quanto attiene gli eventuali oneri condominiali non si è riusciti ad avere nessuna informazione.

#### **1.12. Stato conservativo e di manutenzione**

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che il fabbricato, la casa e le aree esterne sono, al momento del sopralluogo, nel loro insieme in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

#### **1.13. Stato di occupazione**

La casa al momento del sopralluogo risulta essere occupata dal sig. con codice fiscale , in qualità di conduttore dell'immobile, giusto contratto di locazione del 20/07/2022 con scadenza fissata al 31/07/2026, registrato il

09/11/2022 al n.23409 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Bari, con il canone annuo di € 1.800,00.

#### **1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE**

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato realizzato a fine anni '80. Lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge, acquisendo, in base ai dati catastali, all'indirizzo e ai dati di proprietà disponibili, le pratiche urbanistiche-edilizie relative.

Il fabbricato è stato realizzato nell'ambito del Lotto n.5 della Lottizzazione "LAGOGEMOLO" T.E. 11 di cui alla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cassano delle Murge in data 25/06/1985 rep. n.11220 raccolta n.3871, registrata a Gioia del Colle il 08/07/1985 al n.5003 serie I e trascritta a Bari il 12/07/1985 ai nn.21927/17817. In particolare, il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto della presente perizia, è stato realizzato in base a:

- Concessione edilizia n.9627 di prot. – pratica n.112/86 rilasciata in data 20/01/1987;
- Variante n.8509 di prot. del 06/11/1987 – pratica n.112/86 variante – riguardante sostanzialmente la realizzazione delle cantinole al piano seminterrato;

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile mediante "Autorizzazione" rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 11/11/1987.

La villetta in questione identificata "Lotto M, interno 3" è stata inoltre oggetto di concessione n.12091 di prot. - pratica n.339/90 "D" del 17/12/1990 - per l'ampliamento della pensilina antistante la villetta.

Con riferimento alle considerazioni afferenti la conformità urbanistica ed edilizia si può riferire che l'immobile può considerarsi legittimo fatta eccezione la realizzazione di un

piccolo vano e prospiciente tettoia realizzati nella zona di cortile retroposto di cui non è stato rintracciato nessun titolo autorizzativo e che pertanto devono essere demoliti.

Tali incombenze sono valutabili nella misura complessiva minima di € 3.000 comprendente lavori, oneri professionali, diritti, sanzioni e oneri accessori.

Per quanto attiene l'attestato di prestazione energetica della casa si riferisce che lo stesso non risulta essere stato reperibile.

#### **1.15. Stima**

Il valore commerciale del compendio pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: destinazione, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica dell'immobile, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in considerazione dell'esame della documentazione attinente il bene ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto, effettuando una indagine di mercato in relazione alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso del bene oggetto di stima, valutandone molto attentamente le caratteristiche specifiche ed applicando dei correttivi ai valori ricavati dall'indagine di mercato, mediante coefficienti

opportuni di omogeneizzazione, al fine di adeguare i valori rivenienti dall'indagine di mercato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

*Determinazione del valore unitario.*

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato, sono state consultate le banche dati del mercato immobiliare e confrontate le stesse con i valori forniti dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavando un valore medio di riferimento (Vm) per la zona di ubicazione e la tipologia di immobile oggetto di stima.

A tale valore medio unitario sono stati applicati degli opportuni coefficienti correttivi (k) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima al fine di considerare le differenze tra l'immobile da valutare ed il valore medio di riferimento, in funzione delle caratteristiche assunte come parametri di valutazione.

Il coefficiente k risulta maggiore dell'unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore sotto l'aspetto considerato rispetto alla media, mentre è inferiore dell'unità nel caso opposto.

In tal modo si ottiene il valore unitario Vu da applicare all'immobile oggetto di stima

$$Vu = Vm \times k1 \times k2 \times k3 \times \dots \times kn$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario Vu, sono i seguenti. Le caratteristiche estetiche e funzionali, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dimensionali e distributive specifiche oltre che la specifica localizzazione dell'immobile nell'ambito della macrozona presa in considerazione.

Il valore V dell'immobile è dunque dato dal prodotto del prezzo unitario Vu per la superficie convenzionale Sc come sopra determinati cioè:  $V = Vu \times Sc$ .

Alla luce di quanto sopra, in base all'indagine di mercato e n.7 contratti di compravendita comparabili, stipulati nell'anno 2023 nella zona, è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- Il minimo pari a €700/mq e il massimo pari a €1.000,00/mq per un valore medio di €850/mq.

Mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

**Zona Suburbana/TURIST. PROV.LE MERCADANTE, LOCALITA' FRA DIAVOLO-VICINALE  
LAGOGEMOLO**

**Anno 2023 Semestre 2**

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- Il minimo di €750,00/mq ed il massimo di €1050,00/mq per un valore medio di €900,00/mq per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione.

Pertanto, mediando i valori, si ritiene di poter assumere come valore di riferimento l'importo di €875/mq per destinazione abitazione in normale stato di manutenzione.

A questo punto sono stati attribuiti i seguenti coefficienti di adeguamento al valore medio come sopra individuato per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile:

- Per lo stato discreto di manutenzione – coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario adottato è pari in cifra tonda a  $€ 875 \times 0,95 = € 831,25/mq$ .

In definitiva, il valore stimato dell'immobile risulta così determinato

$80,5mq \times €831,25/mq = €66.916$

Importo a cui si applica, come richiesto, in sede di incarico dal Giudice dell'esecuzione la riduzione nella misura forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene,

nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili, per eventuali spese condominiali insolute e per gli oneri di cui al paragrafo 1.14.

Per cui si ha € 66.916 x 0,85 = € 56.878 pari in cifra tonda ad € 57.000,00.

**Valore finale del diritto di proprietà in quota 1/1: € 57.000,00**

#### **1.16. Disciplina IVA**

La disciplina iva delle locazioni e delle cessioni di fabbricati è regolata dall'art.10 comma 1 punti 8) bis e 8) ter del D.P.R. 633/1972, che prevede la distinzione tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali: tale distinzione si basa, di regola, su un criterio oggettivo legato alla classificazione catastale degli stessi, a prescindere, quindi, dal loro effettivo utilizzo. In particolare, sono fabbricati abitativi quelli classificati o classificabili nel gruppo catastale "A" (esclusa la categoria "A/10").

Sono fabbricati strumentali per natura (vale a dire, quelli che "per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni") le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A10" qualora la destinazione ad ufficio o studio privato risulti dal provvedimento amministrativo autorizzatorio.

Le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Le cessioni di fabbricati strumentali sono esenti da IVA ad eccezione delle cessioni:

1) effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ristrutturazione;

2) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

\*\*\*\*\*

**Nel caso di specie, il regime IVA "naturale" prevede dunque l'esenzione secondo quanto stabilito dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972 a cui si rinvia per tutti i dettagli.**

## 2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

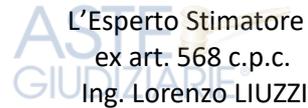
Qui di seguito si elenca la documentazione che viene prodotta in allegato:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Atto di Compravendita
- Contratto di locazione;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica, planimetria);
- Ispezioni ipotecarie aggiornate al 8/7/2024;
- Check list conservatoria.

### 3. CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ai sensi dell'art.568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto spett.le Tribunale, in assolvimento all'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 15/07/2024

 ASTE  
GIUDIZIARIE® L'Esperto Stimatore  
ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lorenzo LIUZZI ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE® ASTE  
GIUDIZIARIE®