

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



Esecuzione Immobiliare n. **3/2024** del R.G.E.



Creditore procedente:

VELA OBG SRL

Con sede in Conegliano (TV) via Vittorio Alfieri n.1

Codice fiscale 04514090267



Debitore esecutato:

Nato a Lecce il *****

Codice fiscale *****



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
<i>(Appartamento in Giovinazzo (BA) alla via Francesco Crispi n.5, p 1 e lastrico solare) ...</i>	<i>5</i>
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	10
1.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni.....	11
1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti	11
1.10. Consistenza e divisibilità	13
1.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali	15
1.12. Stato conservativo e di manutenzione	15
1.13. Stato di occupazione.....	16
1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE	16
1.15. Stima	17
1.16. Disciplina IVA	20
2. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	21
3. CONCLUSIONI	22
Bari, 12/07/2024.....	22



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 02/04/2024, 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 18/12/2023 rep.10816, trascritto in data 17/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione Provinciale di Bari – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con trascrizione al numero del Registro Generale 2513 e del Registro particolare 1979,

- in favore di VELA OBG SRL con sede in Conegliano (TV) con codice fiscale 0514090267 per il diritto proprietà e per la quota di 1/1 (creditore procedente);
- contro ***** nato a LECCE il ***** con codice fiscale ***** (debitore esecutato) per il **diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e per la restante quota di ½ in regime di comunione dei beni con *******, nata Bari il ***** con codice fiscale *****

del seguente bene identificato in catasto:

Fabbricati in Giovinazzo (Ba):

- 1) Foglio 3 particella 923 sub 25, categoria A/4, Consistenza 4,5 vani, Via Francesco Crispi n.5.

Dalle verifiche effettuate risulta che all'atto della notifica del pignoramento il soggetto debitore era intestatario 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 i beni immobili pignorati ha optato per il deposito dei seguenti documenti:

- Certificato notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. in data 24/01/2024 a firma del notaio dott. Francesco Casarini.

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



1. LOTTO UNICO

(Appartamento in Giovinazzo (BA) alla via Francesco Crispi n.5, piano primo, con annesso lastrico solare al piano secondo)

1.1. Definizione e descrizione del lotto

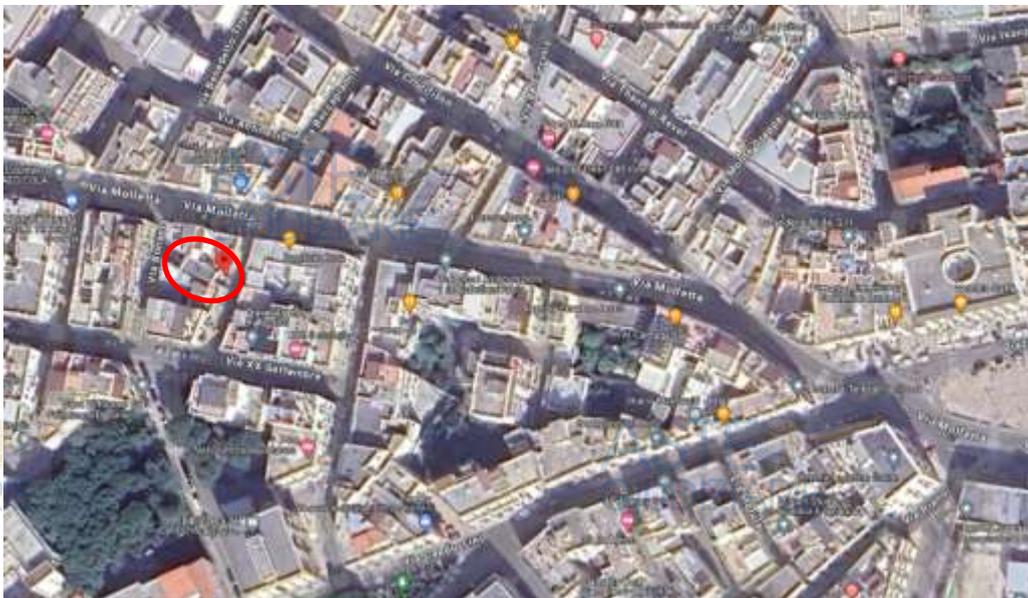
Il lotto è così composto:

- Appartamento in Giovinazzo (BA) alla via Francesco Crispi n.5, al piano primo, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da due vani e accessori con annesso lastrico solare al piano secondo.

1.2. Ubicazione e descrizione della zona

L'appartamento fa parte di un fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Ba) tra via Francesco Crispi e via Giuseppe Bonomo in prossimità dell'incrocio con via Molfetta.

Il fabbricato è composto da un piano terra destinato a locali e un piano primo con sovrastante lastrico solare, ubicato in una zona centrale della città, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi, come si evidenzia dalla ortofoto seguente.



1.3. Identificazione, dati catastali e confini

Il fabbricato è ricompreso nella particella 923 del foglio 3 del Comune di Giovinazzo (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	3	923	25	A/4	5	4,5 vani	102mq totale - escluse aree scoperte 92mq	€ 383,47	1-2

Via Francesco Crispi n.5

Intestazione catastale

N.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	***** nato a Lecce il *****	*****	Proprietà per 1/2 regime di separazione dei beni
2	***** nato a Lecce il *****	*****	Proprietà per 1/2 regime di comunione dei beni con *****

L'intestazione catastale è allineata con il titolo di proprietà

L'appartamento è confinante:

- a ovest con via Giuseppe Bonomo, a est con atrio interno e a nord con altra unità immobiliare.

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 dell'immobile.

Sub 25 - appartamento

I dati identificativi hanno subito modifiche. L'identificativo precedente era foglio 3 particella 923 sub 20 a seguito di fusione del 17/07/2006 che aveva soppresso i subb 11-12-13 tali dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

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 al seguente

soggetto esecutato:

***** nato a LECCE il ***** con codice fiscale *****
(debitore esecutato) per il **diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e per la restante quota di ½ in regime di comunione dei beni con**
*****, nata Bari il ***** con codice fiscale *****,

In forza di:

- Atto di Compravendita del 28/06/2018 rep.1216 racc.1031 per notaio Annamaria Ferrucci in Giovinazzo, registrato a Bari il 10/04/2018 al n.11333/1T con trascrizione a Bari in data 11/04/2018 al n.16261 di R.G. e al n.11938 di R.P.
- Atto di Compravendita del 30/06/2015 rep.430 racc.344 per notaio Annamaria Ferrucci in Giovinazzo, registrato a Bari il 03/07/2015 al n.17795/1T con trascrizione a Bari in data 03/07/2015 al n.26524 di R.G. e al n.24410 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 a *****, nato a Lecce il 21-03-1970, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, da ***** nata a Bari il 31-05-1972, titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Ferrucci Annamaria, del 28-03-2018, rep.1216/1031 e trascritto

presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 11-04-2018 al n.16261 del registro generale e al n.11938 del registro particolare.

In forza di detto atto il signor Franchini è divenuto pieno ed esclusivo proprietario del bene in oggetto.

Tale immobile era pervenuto a ***** nata a Bari il 31-05-1972, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale e allo stesso *****, per la restante quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, da nata a Giovinazzo il 05-06-1930, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Ferrucci Annamaria, del 30-06-2015, rep.430/344 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 03-07-2015 al n.26524 del registro generale e al n.20410 del registro particolare.

~~A, pervenuto, per la piena proprietà, in virtù dei seguenti atti e titoli giuridici:~~

- atto di compravendita del Notaio Carusi Vito del 14-02-1968, rep.68494 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 19-02-1968 al n.7661 del registro generale e al n.6786 del registro particolare, mediante il quale acquistava la consistenza immobiliare distinta con il foglio 3 particella 923 sub. 11;
- atto di compravendita del Notaio Carusi Vito del 11-01-1972, rep.96105 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 21-01-1972 al n.3090 del registro generale e al n.28763 del registro particolare con il quale acquistava la consistenza immobiliare distinta con il foglio 3 particella 923 sub. 12;

- atto di compravendita del Notaio Carusi Vito del 22-07-1971, rep.93646 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 30-07-1971 al n.33722 del registro generale con il quale acquistava la consistenza immobiliare distinta con il foglio 3 particella 923 sub. 13.

Per quanto riguarda gli immobili 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 sul sub 25

- ISCRIZIONE del 03/07/2015 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 26526 Pubblico ufficiale FERRUCCI ANNAMARIA Repertorio 431/345 del 30/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 1979 Registro Generale 2513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI - UNEP Repertorio 10816 del 18/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Cfr. ispezione ipotecaria aggiornata al 21/06/2024 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 come previsti: dall'accatastamento del fabbricato e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali ove esistenti.

1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato realizzato in muratura portante, privo di ascensore, risalente verosimilmente agli anni '20, costituito da piano terra destinato a locali, da sovrastanti piano primo e lastrico solare.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta in stato di abbandono. In particolare, appare essere stato lasciato nello stato attuale mentre erano in corso lavori di ristrutturazione; è dunque privo di impianti e di rifiniture; è composto da 2 ampi vani dotati di balconi con affaccio su via Giuseppe Bonomo, di un altro vano probabilmente da destinare a wc oppure ad angolo cottura dotato di finestra con affaccio sempre su via Bonomo e di un altro vano posto all'ingresso dotato di finestra con affaccio sull'atrio interno oltre a un piccolo ripostiglio.



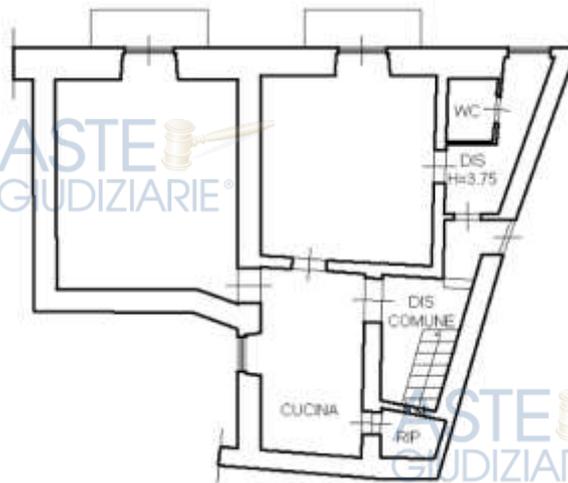
Si riporta lo stralcio della planimetria catastale dell'appartamento in atti dal 03/02/2015, per RISTRUTTURAZIONE Pratica n. BA0048544, precisando che essa risulta difforme dallo stato dei luoghi al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ABITAZIONE
H=4.35ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA GIUSEPPE BONOMO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, risulta essere stata realizzata una ampia apertura nella muratura che divide i due vani con affaccio su via Bonomo con la realizzazione di un portale in c.a. e con conseguente chiusura della porta indicata nella planimetria catastale con il vano indicato "cucina"; inoltre, risulta demolito il tramezzo del wc nel vano posto a nord-ovest con affaccio su via Bonomo. L'appartamento è dotato di murature in tufo allo stato grezzo, di infissi esterni in legno con persiane sempre in legno in precario stato di conservazione e manutenzione.

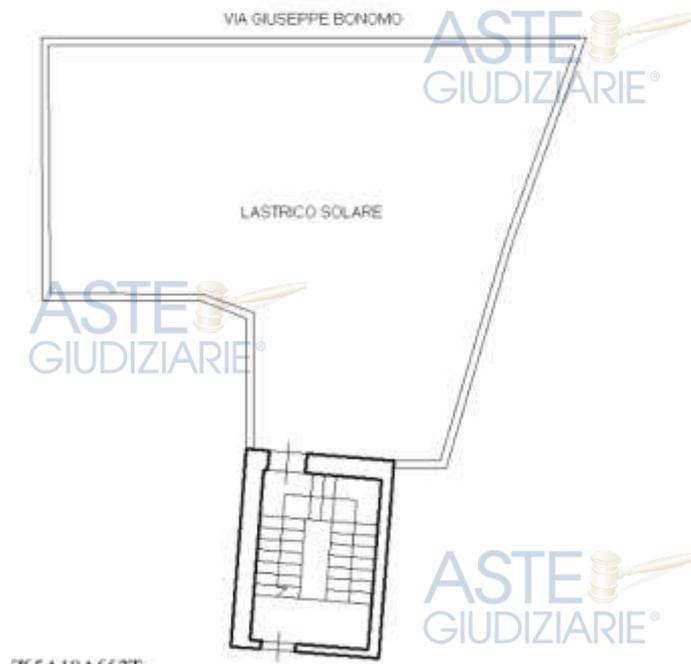
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Come detto, l'immobile è privo di massetti, di impianti di qualsivoglia natura, di pavimenti e rivestimenti; versa a tutti gli effetti internamente allo stato rustico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Al bene è annesso il lastrico solare di proprietà esclusiva posto al sovrastante secondo piano a cui si accede per mezzo di un torrino scale comune ad altre proprietà posto all'interno del medesimo fabbricato.

PIANO SECONDO



Si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale del lastrico solare.

Anche il lastrico solare e il torrino scale sono in cattivo stato di manutenzione.

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
Appartamento	92,0	1,0	92,0	4,35	primo
Balconi	6,0	0,25	1,5		
Lastrico solare	95	0,1	9,5		
Totale superficie convenzionale			103,0 mq		

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 Si 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 Si 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:

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

Sn è la superficie lorda del vano accessorio;

Kn è il coefficiente di equiparazione applicato.

Nel caso specifico

- per i balconi: 0,25
- per il lastrico solare: 0,10

Corrispondenza stato dei luoghi – planimetria catastale

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetrie catastali 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 ed, in particolare, dall'elaborato planimetrico della partciella.

Considerata la conformazione del fabbricato, le unità immobiliari afferenti e lo stato in cui versa, si ritiene non costituito un condominio.

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 e l'appartamento in questione è risultato, al momento del sopralluogo, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare l'appartamento risulta internamente allo stato rustico.

1.13. Stato di occupazione

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta essere abbandonato.

1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato verosimilmente realizzato negli anni '20. Lo scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Giovinazzo, acquisendo, in base ai dati catastali, all'indirizzo e ai dati di proprietà disponibili, le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 21/12/2004 prot. n.032047 per opere interne di fusione degli immobili;
- S.C.I.A. in sanatoria del 27/02/2015 prot. n.4323 – pratica n.68/2015 per fusione degli immobili al piano primo di via Crispi n.5 in catasto al foglio 3 particella 923 subb 12 e 13 con variazione catastale di fusione avvenuta il 03/02/2015.
- CIL prot. n.25267 del 09/11/2015 pratica edilizia n.616/2015 per interventi di manutenzione ordinaria finalizzati al rinnovo di pavimentazione e ripristino di parti interne di intonaco ammalorato, tinteggiature, sostituzione e/o riparazione di elementi degli impianti.

Con riferimento alle considerazioni afferenti la conformità urbanistica ed edilizia occorre segnalare quanto segue:

- La pratica di interesse tra quelle innanzi indicate è la S.C.I.A. del 2015 che sostanzialmente conferisce legittimità all'immobile come identificato al foglio 3 particella 923 sub 25;
- Tuttavia c'è da sottolineare che, oltre alla diversa distribuzione interna peraltro registrata nello stato di abbandono in cui si trova l'immobile con lavori di

manutenzione straordinaria interrotti, è stato eseguito un intervento con risvolti di tipo statico-strutturale ovvero la realizzazione di un portale in c.a. conseguente alla demolizione di una porzione di muratura con carattere portante;

- Tali circostanze costituiscono difformità che, a giudizio dello scrivente, anche a seguito delle interlocuzioni intercorse con l'ufficio tecnico del Comune di Giovinazzo possono essere sanate mediante un pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria con pagamento di sanzione nella misura minima di € 516,00.
- In definitiva si ritiene che per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale occorre eseguire una pratica edilizia con verifica strutturale, gli adempimenti ex legge 10 per l'installazione dell'impianto di riscaldamento e la variazione docfa;
- Tali incombenze sono valutabili nella misura complessiva minima di € 5.000 comprendente oneri professionali, diritti, sanzioni e oneri accessori.

Per quanto attiene l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento si riferisce che lo stesso risulta essere stato redatto in data 24/02/2015 e risulta allegato al contratto di compravendita del 30/06/2015.

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 (V_m) 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.9 contratti di compravendita comparabili, stipulati nell'anno 2023 nella zona, è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- Il minimo pari a €1.300/mq e il massimo pari a €1.800,00/mq per un valore medio di €1.550/mq.

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

Centrale/LUNG.MARINA ITAL. - VIA DURAZZO - VIA M.DI VIA FANI - VIA VENUTO - VIA DE CEGLIE - VIA MARRANO - FERROVIA - VIA BITONTO - VIA FIRENZE

Anno 2023 Semestre 2

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- Il minimo di €1.300,00/mq ed il massimo di €1.600,00/mq per un valore medio di €1.450,00/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 €1.500/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 vetustà del fabbricato e mancanza ascensore – coefficiente 0,80
- Per lo stato rustico e di abbandono dell'appartamento – coefficiente 0,75

Pertanto il valore unitario adottato è pari a € 1.500 x 0,80 x 0,75 = € 900/mq.

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

103,0mq x €900/mq = €92.700

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 € 92.700 x 0,85 = € 78.795 pari in cifra tonda ad € 79.000,00.

Valore finale del diritto di proprietà in quota 1/1: € 79.000,00

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;
- Atti di Compravendita;
- Documentazione urbanistica;
- Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco sub, visura storica, planimetria);
- Ispezioni ipotecarie aggiornate al 21/06/2024;
- Checklist.

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, nei termini fissati, in assolvimento all'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 12/07/2024

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