



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**INTEGRAZIONE RELAZIONE ESPERTO STIMATORE
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 425/2022 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa CUTOLO CHIARA**



promosso da:

GUBER BANCA S.P.A.

in danno di:

E: Ing. Pasquale MAURELLI
Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 1

Con mail del 15.11.2023 il Custode Giudiziario **Avv. Lara Petruzzi**, successivamente al deposito della relazione, richiedeva quanto segue:

Egregio Ingegnere, in riferimento alla procedura in oggetto, La invito a depositare tutti i titoli di provenienza degli immobili staggiti.

Inoltre, Le chiedo la cortesia di specificarmi, in merito ai lotti 7 e 9, se gli stessi sono vendibili e sono liberi da vincoli quali beni storici ed artistici, così come meglio richiestoLe dal Ge nella ordinanza del 07.02.23.

Sarà sua cura, altresì, confermarmi per tutti i lotti (ad eccezione dei terreni) l'inesistenza di difformità edilizie urbanistiche e catastali e gli eventuali conseguenti oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

Le evidenzio, altresì, di non aver rinvenuto nella documentazione da Lei allegata all'elaborato peritale le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate utili per la conferma delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e da lei riportate, nonchè la precisazione se gli immobili sono assoggetti ad iva.

Vorrà, inoltre, integrare l'elaborato peritale in merito a quanto evidenziato dal Notaio nella certificazione notarile (pag 10 "osservazioni"), all'uopo fornendo i necessari chiarimenti tecnici e gli eventuali conseguenti adempimenti da porre in essere. Sarà sua cura confermarmi inoltre, se possa affermarsi che ricorra o meno il requisito di immobili realizzati in ambito di edilizia convenzionata ed agevolata, come prescritto dalla Circolare del Presidente della Sezione del 13.5.2021.

In data 16.11.2023 lo scrivente riscontrava quanto richiesto (cfr. **All.A**):

Comune di Acquaviva delle Fonti cedeva alla società

i complementari diritti ancora di sua spettanza occorrenti per trasformare in diritto di proprietà piena il diritto di proprietà superficaria già trasferito e relativo ai lotti 63 e 64 del PIP (aree su cui insiste l'immobile).

Per quanto attiene ai **lotti 7 e 9**, dalla disamina degli atti di provenienza non emergono vincoli di carattere storico ed artistico e come già precisato nella relazione depositata ed ulteriormente chiarito nella mail del 16.11.2023 tali lotti sono soggetti alle seguenti prescrizioni rinvenienti dalle **norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG** del Comune di Acquaviva delle Fonti:

Art. 64 – Zona A1 (nucleo antico)

ZONA OMOGENEA A1 (CENTRO STORICO)

Caratteri generali:

Aree urbane che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nella presente zona, subordinatamente alla redazione ed alla approvazione nei modi di legge del Piano di Recupero esteso all'intero nucleo antico, e con riferimento alle definizioni precisate nel Titolo II delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- demolizioni e ricostruzioni, limitatamente ai casi da ritenersi strettamente indispensabili per motivi di ordine statico ed igienico-sanitario, con indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 5 mc/mq, ed altezza non superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- ristrutturazioni edilizie;
- restauri e risanamenti conservativi;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Con riferimento ad *eventuali difformità edilizie urbanistiche e catastali e gli eventuali conseguenti oneri di regolarizzazione a carico dell'ag-giudicatario* le informazioni relative a **tutti i lotti** sono inserite nel corpo della perizia già depositata nei paragrafi "REGOLARITA EDILIZIA"

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari

Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 4

e "ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA" e "DESCRIZIONE ANALITICA-IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI-STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE". A partire da pag.12 della relazione già depositata vengono indicate, ove presenti, le eventuali difformità catastali e irregolarità urbanistiche.

Per quanto riguarda le **visure catastali** si precisa che le stesse sono aggiornate alle date maggio e luglio 2023 e tutte fanno parte dell'allegato n.4 già depositato, mentre l'**elenco sintetico delle formalità** è stato aggiornato e costituisce l'**allegato C)** della presente relazione integrativa.

Con riferimento al **lotto 10)** foglio 28 particella 92 lo stesso risulta gravato dalla servitù di acquedotto rurale trascritta a Bari il 25 gennaio 2016 ai nn.3286/2536 in dipendenza di atto amministrativo in data 30 dicembre 2015 n.4 di repertorio Comune di Acquaviva. Si riportano le osservazioni richiamate nel **certificato notarile**:

OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- presso il competente Ufficio non è stato possibile reperire le planimetrie relative agli immobili censiti con i mappali 1588/3 del Foglio 47 di Catasto Fabbricati nonché 5843/23, 914/2 e 1014/18 del Foglio 46 di Catasto Fabbricati;
- vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze, fatta eccezione per l'errata intestazione catastale dell'immobile censito con il mappale 92 del Foglio 28 di Catasto Terreni e fatta salva l'imprecisa intestazione catastale degli immobili censiti con i mappali 5843/13 e 5843/23 del Foglio 46 di Catasto Fabbricati;
- gli immobili sub A) risultano gravati dall'obbligo edilizio trascritto a Bari il 21 dicembre 2001 ai n.ri 50114/34218, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 17 dicembre 2001 n.13.894 di repertorio Notaio Giuseppe Macaione di Acquaviva delle Fonti (BA);
- l'immobile censito con il mappale 92 del Foglio 28 di Catasto Terreni risulta gravato dalla servitù di acquedotto rurale trascritta a Bari il 25 gennaio 2016 ai n.ri 3286/2536, in dipendenza di atto amministrativo in data 30 dicembre 2015 n.4 di repertorio Comune di Acquaviva delle Fonti (BA).

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 5

Con riferimento alle **imposte indirette** (IVA) sulla cessione di beni immobili dei soggetti passivi imprese o professionisti, la norma di riferimento, che disciplina l'applicazione del regime IVA per le cessioni di fabbricati è l'*art. 10, co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR n. 633/72*. Tale disposizione prevede, a seconda dei casi, che la cessione di fabbricati possa essere imponibile o esente IVA. Le casistiche che si possono avere si differenziano nella fattispecie in esame, a seconda della natura dell'immobile oggetto di cessione. In particolare, la natura dell'immobile (ai fini IVA) si basa sulla classificazione catastale dello stesso. Sulla base di tale criterio si considerano:

- ✓ Fabbricati abitativi: tutte le unità immobiliari classificate o classificabili nella categoria catastale A (tranne A/10);
- ✓ Fabbricati strumentali (per "natura"): tutte le unità immobiliari classificate nella categoria B, C, D, E e nella categoria A/10.

La cessione di immobili ad uso abitativo da parte di imprese è imponibile IVA per obbligo, qualora si tratti di impresa cedente di costruzione o ristrutturazione dell'immobile, e la cessione avvenga entro i 5 anni data di ultimazione della costruzione. La stessa cessione diventa imponibile IVA su opzione (espressa da inserire in atto da parte del cedente), qualora la cessione venga effettuata dalla stessa azienda di costruzione/ristrutturazione oltre 5 anni dopo il termine dei lavori (altrimenti la cessione si considera esente IVA *ex art. 10 n. 8-bis*).

In ogni caso, qualora la cessione venga effettuata da soggetto diverso dall'impresa di costruzione/ristrutturazione la cessione è esente IVA *ex. art. 10 n. 8-bis (immobili abitativi) e 8-ter del DPR n. 633/72 (im-*



mobili strumentali per natura). Per questi ultimi la cessione diventa imponibile IVA su opzione da esercitare in atto da parte del cedente.

In sintesi **gli immobili a destinazione abitativa**, ove ceduti, rientrano nel regime IVA di esenzione *ex. art. 10 n. 8-bis DPR 633/72 (lotti 2-7)*

Gli **immobili strumentali per natura**, con identificazione catastale categoria C, D, (**lotti 1-3-4-5-6-9**) rientrano nelle ipotesi di esenzione IVA *ex. art. 10 n. 8-ter DPR 633/72* tranne l'ipotesi in cui il cedente opti per l'imponibilità IVA in sede di atto.

Per la loro destinazione, non suscettibile di vocazione edificatoria, le cessioni dei **lotti 8 e 10 (terreni)**, ai fini IVA, ai sensi *dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72*, non sono considerate cessioni di beni. Pertanto ove trasferiti non saranno soggetti ad IVA bensì ad imposte di registro ed ipo-catastali come per legge.

Infine si rappresenta che **gli immobili non ricadono in ambito di edilizia convenzionata ovvero agevolata**. Si abbia tuttavia riguardo, per il **lotto 1**, alle prescrizioni inserite nell'atto di convenzione e successiva rettifica:

N. 106374 Rep.	N. 20596 Racc.
CONVENZIONE A NORMA DELL'ART.27 DELLA LEGGE	
22.10.1971 n.865 PER LA CESSIONE DELLE AREE	
DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.	
Repubblica Italiana	
L'anno millenovecentonovantadue il giorno tre	
del mese di giugno - - - - - in Acquaviva delle	

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270722

pag. 7

Repertorio N. 16947	Raccolta N. 7553
Convenzione Integrativa	
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemilaquattro, il giorno nove	

La presente relazione integrativa composta da n. 8 pagine e n. 3 allegati (come parte integrante) si deposita per il Custode e per l'Ufficio.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Pasquale Maurelli

ALLEGATI:

All. A) - Risposta Custode del 16.11.2023;

All. B) - n. 10 Atti notarili;

All. C) - Elenco formalità aggiornate.

Bari, 09.12.2023

E: Ing. Pasquale MAURELLI

Studio Tecnico via Brigata Bari 128 70123 - Bari
Telefono 080 2379126 - P.Iva 05468270712

pag. 8

