

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **157/2021** del R.G.E.

Creditore procedente

c.f. *****

Debitore esecutato

nato a

c.f. *****

PERIZIA DI STIMA

(ex art. n.568 c.p.c.)



SOMMARIO

1. INCARICO E OPERAZIONI PERITALI	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA	4
3. LOTTO 1.....	6
(Appartamento Via Torquato Tasso n.61 piano secondo)	6
3.1. Descrizione e ubicazione	6
3.2. Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	6
3.3. Titolarità	7
3.4. Confini.....	7
3.5. Consistenza	8
3.6. Cronistoria dei dati catastali	9
3.7. Dati catastali	9
3.8. Patti.....	11
3.9. Stato conservativo e di manutenzione	11
3.10. Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici	11
3.11. Caratteristiche costruttive prevalenti	12
3.12. Stato di occupazione.....	12
3.13. Provenienze ventennali	12
3.14. Formalità pregiudizievoli	13
3.15. Normativa urbanistica e regolarità	13
3.16. Regolarità edilizia e catastale	14
3.17. Vincoli ed oneri condominiali	14
3.18. Stima	15
3.19. Opzione IVA	18
4. LOTTO 2.....	20
(Locale deposito via Tenente Donato Piepoli - piano seminterrato)	20
4.1. Descrizione e ubicazione	20
4.2. Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	21
4.3. Titolarità	21
4.4. Confini.....	21
4.5. Consistenza	22
4.6. Cronistoria dei dati catastali	23
4.7. Dati catastali	23
4.8. Patti.....	25



4.9.	Stato conservativo e di manutenzione	25
4.10.	Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici	25
4.11.	Caratteristiche costruttive prevalenti	26
4.12.	Stato di occupazione.....	26
4.13.	Provenienze ventennali	26
4.14.	Formalità pregiudizievoli	27
4.15.	Normativa urbanistica e regolarità	27
4.16.	Regolarità edilizia e catastale	28
4.17.	Vincoli ed oneri condominiali	28
4.18.	Stima	29
4.19.	Opzione IVA	32
5.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	33
6.	CONCLUSIONI	34
	Bari, 15/03/2022	34



1. INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 10/09/2021, notificava al sottoscritto ing. Lorenzo Liuzzi, con studio in Bari alla via Domenico Cirillo n.106, PEC lorenzo.liuzzi5482@pec.ordingbari.it, tel/fax 080.5584652, la nomina quale esperto stimatore ex art 568 c.p.c. per la procedura in epigrafe. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 16/09/2021.

Lo scrivente effettuava il primo accesso in data 05/10/2021, unitamente all'avv. Mario Del Vecchio, in qualità di custode, come precisato nel paragrafo 2) della presente relazione, redigendo apposito verbale riportato in allegato.

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

Oggetto del pignoramento del 16/03/2021, trascritto in data 06/04/2021 in favore di

***** , con c.f. ***** , contro ***** nato a c.f.

***** , per i diritti in piena proprietà pari a 1/6 indivisi sull'intero ,

sono i seguenti beni, localizzati nel Comune di BITONTO, identificati in catasto alla sezione urbana, nel modo seguente:

Intestati catastali:

- ***** (CF) nata a - Diritto
di: Proprietà per 1/6
- ***** (CF *****) nato a -Diritto di:
Proprietà per 1/6
- ***** (CF) nata a - Diritto



di: Proprieta' per 4/6

Bene	Tipologia	Foglio	Part.	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1) Appartamento via T. Tasso n.61 piano 2	Fabbricati	40	512	17	A/2	3	6 vani	145 mq	€712,71
2) Deposito via ten. D. Modugno piano S1	Fabbricati	41	474	24	C/2	5	166 mq	174 mq	342,93

Dalle verifiche effettuate si è rilevato che gli identificativi catastali dei beni pignorati per come innanzi qualificati, corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U. e risultano in proprietà della parte eseguita in base ai seguenti titoli:

- Atto PER CAUSA DI MORTE del 31/03/2000 – Successione testamentaria registrato in data 29/09/2000 Sede BARI (BA) Volume 52 n.96, trascritto il 31/01/2008 al Registro generale n.4543 e al registro particolare n.2971.

Il sottoscritto esperto ha eseguito il sopralluogo in data 5 ottobre 2021, nel corso del quale sono stati eseguiti i rilievi metrici, tecnici e fotografici redigendo il verbale che si allega alla presente relazione.

In base alle caratteristiche dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.2 lotti come di seguito indicato.



3. LOTTO 1

(Appartamento Via Torquato Tasso n.61 piano secondo)

Si tratta di un appartamento sito in abitato di Bitonto al piano secondo di un fabbricato alla via Torquato Tasso n.61, con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto di tre vani ed accessori.

3.1. Descrizione e ubicazione

L'immobile è ubicato in zona centrale, urbanizzata e ben servita del Comune di Bitonto.

Si riporta di seguito l'estratto ortofoto satellitare tratto da "Google Maps".



3.2. Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente per l'unità immobiliare pignorata ha optato per il deposito dei seguenti documenti:



- certificato ipotecario speciale del 11/05/2021
- certificato storico catastale per immobile del 20/05/2021

3.3. Titolarità

Il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti soggetti:

***** (CF) nata a - Diritto di:

Proprietà per 1/6

• ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprietà per 1/6

***** (CF) nata a · Diritto di:

Proprietà per 4/6

Il soggetto esecutato è il sig. ***.**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/6.

In forza di Atto PER CAUSA DI MORTE del 31/03/2000 – Successione testamentaria registrato in data 29/09/2000 Sede BARI (BA) Volume 52 n.96, trascritto il 31/01/2008 al Registro generale n.4543 e al registro particolare n.2971.

3.4. Confini

Appartamento

L'unità immobiliare confina:

- Con via Torquato Tasso;
- Vano ascensore e scale;
- Ditta .



3.5. Consistenza

Il lotto risulta avere la seguente consistenza

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Appartamento	143,5	1,0	143,5	3,00	secondo
Balconi	4,8	0,25	1,2		secondo
Totale superficie convenzionale			144,7 mq		

L'unità immobiliare non è 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;



Sn è la superficie lorda del vano accessorio;

Kn è il coefficiente di equiparazione applicato.

E' stato adottato il seguente coefficiente di equiparazione:

- Balconi Kn = 0.25

3.6. Cronistoria dei dati catastali

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente relazione.

I titolari catastali sono:

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprieta' per 1/6

- ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprieta' per 1/6

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprieta' per 4/6

3.7. Dati catastali

Il lotto immobiliare è ricompreso nella particella 512 del foglio 40 del Comune di BITONTO, come indicato nel seguente estratto di mappa.





Corrispondenza catastale

vano salone prospiciente via Tasso.

Tribunale di Bari - R.G.E. 157/2021 – Perizia di stima - Pagina 10 di 38

Si allega alla presente relazione:

- Estratto di mappa;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale.

3.8. Patti

Il compendio immobiliare dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza giuridica a corpo, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistenti, diritto, azione, uso, ragione, il tutto come si possiede e si ha diritto di possedere, compreso la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio comuni, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, in base all'Atto di Compravendita del 7 agosto 1980 che si allega alla presente.

3.9. Stato conservativo e di manutenzione

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che l'immobile in questione risulta in buone condizioni di conservazione come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata e risulta occupato dalla sig.ra

3.10. Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici

Sono parti comuni le parti previste per legge, gli spazi e gli impianti comuni dell'intero fabbricato ed in base all'osservanza del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali.



3.11. Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a., dotato di ascensore.

L'appartamento è provvisto di portoncino blindato di ingresso; è costituito da ingresso, salone, vano soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, corridoio, WC e veranda/cucina.

Gli ambienti sono ben distribuiti e risultano regolarmente rifiniti con infissi esterni in legno e monovetro, porte interne in legno, pavimentazioni in parte in gres/ceramica, rivestimenti in ceramica e apparecchi igienico sanitari nei vani bagno (lavandino, bidet, wc e vasca) tutti di colore bianco e muniti della rubinetteria di corredo.

L'immobile nel suo insieme è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale come innanzi precisato, fatto salvo la mancanza del tramezzo di separazione tra il salone e il corridoio.

3.12. Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra .

3.13. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza dell'immobile.

Dal 31/03/2000

Atto PER CAUSA DI MORTE del 31/03/2000 – Successione testamentaria registrato in data 29/09/2000 Sede BARI (BA) Volume 52 n.96, trascritto il 31/01/2008 al Registro generale n.4543 e al registro particolare n.2971.Dal 01/08/1980

Dal 01/08/1980



Atto di COMPRAVENDITA del 01/08/1980 Pubblico ufficiale NOT. POLITO ALFREDO Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 87459 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 16461 registrato in data 07/08/1980.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 ai pignoramenti.

3.14. Formalità pregiudizievoli

Sul bene in questione, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 09/01/2015 - Registro Particolare 41 Registro Generale 458 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4731 del 30/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/04/2019 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 15703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2055/2018 del 28/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Registro Particolare 16467 Registro Generale 22281
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 2255/2021 del 06/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

(Cfr. ispezioni ipotecarie del 11/03/2022 allegate alla presente relazione)

3.15. Normativa urbanistica e regolarità

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale alla via Torquato Tasso n.61 edificato a seguito di licenza edilizia n.105/1972 del 07/08/1972 con variante 73/9/22 del



16/03/1973.

I lavori sono terminati in data 02/08/1974.

Il Comune di Bitonto ha rilasciato in data 27/09/1974 autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità.

Per l'appartamento in questione è stata poi rilasciata Concessione edilizia n.538/1988 del 28/09/1988 – Pratica di condono n.984, ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 – per la realizzazione di veranda a vetri sul balcone interno.

Dall'esame della documentazione ricevuta a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Bitonto si evince la sostanziale conformità dell'appartamento al titolo edilizio e al condono innanzi richiamati.

Non risulta essere disponibile l'attestato di prestazione energetica.

3.16. Regolarità edilizia e catastale

In base a quanto potuto constatare nel corso del sopralluogo, come detto, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto indicato nella planimetria catastale ad eccezione della demolizione di una porzione di tramezzo tra il corridoio e il vano salone, che non comporta obbligatorietà di adeguamento catastale.

3.17. Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto attiene gli oneri condominiali, in base alle informazioni raccolte, ammontano a circa € 450 annuali e fatto salve eventuali spese insolute che ad oggi non risultano.



3.18. Stima

Il valore commerciale del bene 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 è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- minimo € 1.300,00/mq e massimo € 1.850,00/mq per un valore medio di €1.575,00/mq.

Mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è scaturito quanto segue

Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: BARI - Comune: BITONTO



**Fascia/zona: Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE
GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA
MARCONI Codice zona: B1 - Microzona: 1**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili in normale stato di conservazione

Campo di oscillazione variabile tra il

- **minimo di € 1.350,00/mq ed il massimo di € 1.700,00/mq per un valore medio di € 1.525,00/mq.**

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 1.550,00/mq.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

- Stato di conservazione e manutenzione: coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta € 1.550,00 x 0,95 = € 1.472/mq

Pertanto si ha quanto di seguito indicato.

144,7 mq x € 1.472 = € 213.071

Importo a cui si applica, come richiesto, la riduzione nella misura forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene, nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Per cui si ha € 213.071 x 0,85 = € 181.110 pari in cifra tonda ad € 181.000,00.

Valore finale: € 181.000,00

Quota 1/6 in cifra tonda € 30.150



3.19. Opzione IVA

In base al decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 giugno 2012, n. 147 e convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, la disciplina IVA delle locazioni e delle cessioni di fabbricati 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;
- 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;
- 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” preveda l'esenzione secondo quanto stabilito dal DL 83/2012 a cui si rinvia per tutti i dettagli.



4. LOTTO 2

(Locale deposito via Tenente Donato Piepoli - piano seminterrato)

Si tratta di un locale destinato a deposito con accesso dalla rampa di discesa sita su via Tenente Donato Piepoli oggi via Santoruvo n.3 al piano seminterrato di un complesso edilizio, avente n.3 portoni di ingresso distinti con numero di interno 1, 2 e 3.

4.1. Descrizione e ubicazione

L'immobile è ubicato in zona periferica, urbanizzata del Comune di Bitonto.

Si riporta di seguito l'estratto ortofoto satellitare tratto da "Google Maps".



4.2. Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente per l'unità immobiliare pignorata ha optato per il deposito dei seguenti documenti:

- certificato ipotecario speciale del 11/05/2021
- certificato storico catastale per immobile del 20/05/2021

4.3. Titolarità

Il compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti soggetti:

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprietà per 1/6

• ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprietà per 1/6

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprietà per 4/6

Il soggetto esecutato è il sig. *****.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/6.

In forza di Atto PER CAUSA DI MORTE del 31/03/2000 – Successione testamentaria registrato in data 29/09/2000 Sede BARI (BA) Volume 52 n.96, trascritto il 31/01/2008 al Registro generale n.4543 e al registro particolare n.2971.

4.4. Confini

Locale deposito

L'unità immobiliare confina:

- Con rampa di discesa;



- Altro locale interno n.4;
- Intercapedine su via Tenente D. Piepoli / via Santoruvo.

4.5. Consistenza

Il lotto risulta avere la seguente consistenza

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Locale	173	1,0	173	2,95	seminterrato
Totale superficie convenzionale			173 mq		

L'unità immobiliare è divisibile con esecuzione di lavori.

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:

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.

4.6. Cronistoria dei dati catastali

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente relazione.

I titolari catastali sono:

***** (CF) nata a - Diritto di:

Proprieta' per 1/6

• ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprieta' per 1/6

***** (CF) nata a - Diritto di:

Proprieta' per 4/6

4.7. Dati catastali

Il lotto immobiliare è ricompreso nella particella 474 del foglio 41 del Comune di BITONTO, come indicato nel seguente estratto di mappa.





E con i seguenti dati catastali completi

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
urbana	41	474	24		C/2	5	166 mq	174 mq	€ 342,93	S1

Corrispondenza catastale

Con riferimento allo stato dei luoghi sussiste sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale, fatto salvo per la realizzazione di un vano adibito a bagno di dimensioni 2,5 mt x 1, 5 mt circa in posizione retroposta prospiciente la via Santoruvo, in corrispondenza della gabbia del vano scala.



Si allega alla presente relazione:

- Estratto di mappa;
- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale.

4.8. Patti

Il compendio immobiliare dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza giuridica a corpo, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistenti, diritto, azione, uso, ragione, il tutto come si possiede e si ha diritto di possedere, compreso la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio comuni, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, in base all'Atto di Compravendita del 7 marzo 1988 che si allega alla presente.

4.9. Stato conservativo e di manutenzione

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che l'immobile in questione risulta in cattive condizioni di conservazione come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata e risulta occupato da materiali, scaffalature, attrezzature e in parte da struttura metallica soppalcata per deposito materiali utilizzati dal sig. *****.

4.10. Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici

In particolare, sono parti comuni le parti previste per legge, gli spazi e gli impianti comuni dell'intero fabbricato ed in base all'osservanza del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali.



4.11. Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a..

Il locale è provvisto di n.3 portoni metallici di ingresso; è costituito da un unico locale che si sviluppa attorno al vano scala condominiale.

È provvisto di un locale destinato a Wc con apparecchi igienico sanitari di colore bianco e muniti della rubinetteria di corredo.

L'immobile nel suo insieme è dotato di alcune finestre di areazione.

Lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale come innanzi precisato, fatto salvo per la realizzazione del locale wc innanzi indicato.

4.12. Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato da materiali prevalentemente di tipo edile, attrezzature e scaffalature di proprietà del Sig. *****.

4.13. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza dell'immobile.

Dal 31/03/2000

Atto PER CAUSA DI MORTE del 31/03/2000 – Successione testamentaria registrato in data 29/09/2000 Sede BARI (BA) Volume 52 n.96, trascritto il 31/01/2008 al Registro generale n.4543 e al registro particolare n.2971.Dal 01/08/1980

Dal 07/03/1988

Atto di VENDITA del 07/03/1988 Repertorio n.: 27427 Rogante PERCHINUNNO REMIGIO



Sede BITONTO (BA) Registrazione UR Sede BITONTO (BA) n. 3015 del 10/03/1988

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 ai pignoramenti.

4.14. Formalità pregiudizievoli

Sul bene in questione, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 2971 Registro Generale 4543
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 96/52 del 29/09/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 09/01/2015 - Registro Particolare 41 Registro Generale 458
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4731 del 30/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 07/05/2021 - Registro Particolare 16467 Registro Generale 22281
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 2255/2021 del 06/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Cfr. ispezioni ipotecarie del 11/03/2022 allegate alla presente relazione)

4.15. Normativa urbanistica e regolarità



L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale edificato a seguito di concessione edilizia n.258/1985 del 23/08/1985 – pratica 167/85 e con successiva concessione in variante n.2 del 07/01/1987.

I lavori sono terminati in data 23/04/1987.

Il Comune di Bitonto ha rilasciato in data 12/07/1988 autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità.

Dall'esame della documentazione ricevuta a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Bitonto si evince la sostanziale conformità dell'immobile al titolo edilizio innanzi richiamato, fatto salvo la realizzazione di un vano bagno la cui regolarizzazione è possibile mediante pratica edilizia CILA tardiva con il pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000 oltre € 500 per oneri professionali e diritti di segreteria e spese varie.

4.16. Regolarità edilizia e catastale

In base a quanto potuto constatare nel corso del sopralluogo, come detto, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto indicato nella planimetria catastale ad eccezione della realizzazione di un vano bagno la cui regolarizzazione catastale è possibile a seguito della pratica edilizia CILA tardiva innanzi indicata, per un costo valutato in € 500 per oneri professionali e catastali.

4.17. Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto attiene eventuali oneri condominiali le informazioni non sono risultate disponibili.



4.18. Stima

Il valore commerciale del bene 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 è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- minimo € 500,00/mq e massimo € 800,00/mq per un valore medio di €650,00/mq.

Mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è scaturito quanto segue



Anno 2021 - Semestre 1 - Provincia: BARI - Comune: BITONTO

**Fascia/zona: Periferica/TRA VIA ABBATICCHIO, SP 231, G.MODUGNO, AMM. VACCA,
PRIV. LOBUONO, CHIUSA CHINISA, LAZZATI, FALCONE E
BORSELLINO,RAGNI, Codice zona: D1 - Microzona: 2**

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Magazzini in normale stato di conservazione

Campo di oscillazione variabile tra il

- **minimo di € 500,00/mq ed il massimo di € 800,00/mq per un valore medio di € 650,00/mq.**

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 650,00/mq.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

- Stato di conservazione e manutenzione: coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta € 650,00 x 0,95 = € 617,5/mq

Pertanto si ha quanto di seguito indicato.

173 mq x € 617,5 = € 106.827

Importo a cui si applica, come richiesto, la riduzione nella misura forfettaria del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene, nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Per cui si ha € 106.827 x 0,85 = € 90.803 pari in cifra tonda ad € 91.000,00.

- A detrarre € 2.000 per sanzione amministrativa e per pratica edilizia e catastale di regolarizzazione e fatto salvo gli ulteriori eventuali oneri di cui ai paragrafi 4.15 e 4.16, già inclusi nella riduzione forfettaria innanzi indicata.



Valore finale: € 89.000,00

Quota 1/6 in cifra tonda € 14.800,00

4.19. Opzione IVA

In base al decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 giugno 2012, n. 147 e convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, la disciplina IVA delle locazioni e delle cessioni di fabbricati 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;
- 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;
- 2) per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica Lotto 1;
- Documentazione fotografica Lotto 2;
- Atto di compravendita Lotto 1;
- Atto di compravendita Lotto 2;
- Documentazione accesso agli atti Lotto 1;
- Documentazione accesso agli atti Lotto 2;
- Documentazione catastale Lotto 1 (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie);
- Documentazione catastale Lotto 2 (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie);
- Ispezioni ipotecarie Lotto 1.
- Ispezioni ipotecarie Lotto 2.



6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., fatto salve circostanze e fatti al momento ignote e/o sottaciute, ritiene di aver assolto al proprio incarico depositando la presente relazione di stima presso codesto spett.le Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 15/03/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Appartamento piano secondo in Bitonto alla via Torquato Tasso n.61.

Il lotto è così composto:

- **appartamento sito in abitato di Bitonto al piano secondo di un fabbricato alla via Torquato Tasso n.61, con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto di tre vani ed accessori**

Identificato in catasto fabbricati BITONTO sezione urbana foglio 40 particella 512 sub 17

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguente soggetti:

***** (CF) nata a · Diritto di:

Proprieta' per 1/6

• ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprieta' per 1/6

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprieta' per 4/6

Il soggetto esecutato è il sig. ***.**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/6.

PREZZO BASE D'ASTA quota 1/6 € 30.150,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA quota 1/6: € 30.150

Ubicazione:	BITONTO		
Diritto reale:	***** (CF *****) nato a BITONTO (BA) il 13/03/1971	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento sito in abitato di Bitonto al piano secondo di un fabbricato alla via Torquato Tasso n.61		
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Appartamento sito in abitato di Bitonto al piano secondo di un fabbricato alla via Torquato Tasso n.61, con ingresso a sinistra per chi sale le scale, composto di tre vani ed accessori		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato.		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

Locale deposito via Tenente Donato Piepoli - piano seminterrato

Il lotto è così composto:

- locale destinato a deposito con accesso dalla rampa di discesa sita su via Tenente Donato Piepoli oggi via Santoruvo n.3 al piano seminterrato di un complesso edilizio, avente n.3 portoni di ingresso distinti con numero di interno 1, 2 e 3

Identificato in catasto fabbricati BITONTO sezione urbana foglio 41 particella 474 sub 24

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguente soggetti:

***** (CF) nata a - Diritto di:

Proprietà per 1/6

• ***** (CF *****) nato a -Diritto di:

Proprietà per 1/6

***** (CF) nata a Diritto di:

Proprietà per 4/6

Il soggetto esecutato è il sig. *****.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/6.

PREZZO BASE D'ASTA quota 1/6 € 14.800,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA quota 1/6: € 14.800

Ubicazione:	BITONTO		
Diritto reale:	***** (CF *****)	nato a	Quota 1/6
Tipologia immobile:	Locale destinato a deposito		
Stato conservativo:	Scarso		
Descrizione:	Locale destinato a deposito con accesso dalla rampa di discesa sita su via Tenente Donato Piepoli oggi via Santoruvo n.3 al piano seminterrato di un complesso edilizio, avente n.3 portoni di ingresso distinti con numero di interno 1, 2 e 3		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato.		

