TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.**39/2023** del R.G.E.

Creditore procedente

********** **COTANTINO**

C.f. *********

Debitore esecutato

********** **GIUSEPPE**

C.f. *********

PERIZIA DI STIMA

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

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

SOMMARIO

INCARICO E OPERAZIONI PERITALI 5
INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI 5
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C. 6
1. LOTTO 1 7
(Appartamento e pertinenziale box auto piano S1 7
1.1. Definizione e descrizione del lotto 7
1.2. Ubicazione e descrizione della zona 7
1.3. Identificazione, dati catastali e confini 8
1.4. Cronistoria dei dati catastali 9
1.5. Titolarità, diritti e quote 10
1.6. Provenienze ventennali 10
1.7. Formalità pregiudizievoli 12
1.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni 12
1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti 13
1.10. Consistenza e divisibilità 15
1.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali 16
1.12. Stato conservativo e di manutenzione 17
1.13. Stato di occupazione 17
1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE 17
1.15. Stima 18
1.16. Disciplina IVA 22
2. LOTTO 2 (Fondo rustico foglio 35 particelle 41-42-89-90) 23
2.1. Definizione e descrizione del lotto 23
2.2. Ubicazione e descrizione della zona 23
2.3. Identificazione, dati catastali e confini 24
2.4. Cronistoria dei dati catastali 25
2.5. Titolarità, diritti e quote 26
2.6. Provenienze ventennali 27
2.7. Formalità pregiudizievoli 28
2.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni 29
2.9. Descrizione analitica e caratteristiche 29
2.10. Consistenza e divisibilità 29
2.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali 30

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

2.12. Stato conservativo e di manutenzione 30
2.13. Stato di occupazione 30
2.14. Destinazione urbanistica 30
2.15. Stima 31
2.16. Disciplina IVA 32
3. LOTTO 3 (Fondo rustico foglio 81 particelle 31-343) 33
3.1. Definizione e descrizione del lotto 33
3.2. Ubicazione e descrizione della zona 33
3.3. Identificazione, dati catastali e confini 34
3.4. Cronistoria dei dati catastali 35
3.5. Titolarità, diritti e quote 35
3.6. Provenienze ventennali 36
3.7. Formalità pregiudizievoli 37
3.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni 38
3.9. Descrizione analitica e caratteristiche 38
3.10. Consistenza e divisibilità 38
3.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali 39
3.12. Stato conservativo e di manutenzione 39
3.13. Stato di occupazione 39
3.14. Destinazione urbanistica 39
3.15. Stima 40
3.16. Disciplina IVA 41
4. LOTTO 4 (Fondo rustico foglio 81 particella 30) 42
4.1. Definizione e descrizione del lotto 42
4.2. Ubicazione e descrizione della zona 42
4.3. Identificazione, dati catastali e confini 43
4.4. Cronistoria dei dati catastali 44
4.5. Titolarità, diritti e quote 45
4.6. Provenienze ventennali 46
4.7. Formalità pregiudizievoli 47
4.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni 48
4.9. Descrizione analitica e caratteristiche 48
4.10. Consistenza e divisibilità 48
4.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali 49

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

4.12. Stato conservativo e di manutenzione 49
4.13. Stato di occupazione 49
4.14. Destinazione urbanistica 49
4.15. Stima 50
4.16. Disciplina IVA 52
5. LOTTO 5 (Area edificabile foglio 36 particella 115) 52
5.1. Definizione e descrizione del lotto 52
5.2. Ubicazione e descrizione della zona 52
5.3. Identificazione, ati catastali e confini 53
5.4. Cronistoria dei dati catastali 54
5.5. Titolarità, diritti e quote 55
5.6. Provenienze ventennali 55
5.7. Formalità pregiudizievoli 57
5.8. Oneri, pesi, servitù, diritti, usi, censo, livello, patti e precisazioni 57
5.9. Descrizione analitica e caratteristiche 58
5.10. Consistenza e divisibilità 58
5.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali 58
5.12. Stato conservativo e di manutenzione 59
5.13. Stato di occupazione 59
5.14. Destinazione urbanistica 59
5.15. Stima 60
5.16. Disciplina IVA 61
6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 62
7. CONCLUSIONI 63
Bari, 08/04/2024 63

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 05/06/2023, 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 mediante atto telematico in data 12/06/2023.

Lo scrivente tentava infruttuosamente il primo accesso il 14/07/2023 andato a buon fine in data 28/09/2023 con prosecuzione in data 15/11/2023 unitamente all'avv. Angela Monica De Meo, in qualità di collaboratrice del custode avv. Nicola De Feudis, redigendo appositi verbali riportati 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 in questione sono i beni di cui al pignoramento del 20/01/2023, trascritto in data 13.02.2023 presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione Provinciale di Bari – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con trascrizione al numero del Registro Generale 6519 e del Registro particolare 4862,

- in favore di ********* con c.f. ********* (creditore procedente);
- contro ********* con c.f. ********* nato ad Acquaviva delle Fonti (Ba) il 14/05/1973 (debitore esecutato).

ovvero i seguenti beni in capo a ********* con i seguenti diritti e quote:

A) In Catasto Terreni di Acquaviva delle Fonti:

1) F. 81 - p.lla 30 Semin. Arbor.– are 75.32 – R.D. € 19,45, R.A. 15,56 - enfiteusi per 1/6;

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

2) F. 81 - p.lla 31 Mandorleto – are 75.16 – R.D. € 17,47, R.A. 9,70 - proprietà per 1/2;

3) F. 81 - p.lla 343 – Fabbr. Diruto ca. 25 m2 – proprietà per 1/2;

4) F. 35 - p.lla 41 Uliveto – are 2.53 – R.D. € 1,18, R.A. 0,85 - proprietà per 1/6;

5) F. 35 - p.lla 42 Uliveto – are 3.33 – R.D. € 1,55, R.A. 1,12 - proprietà per 1/6;

6) F. 35 - p.lla 89 Uliveto – are 4.17 – R.D. € 1,94, R.A. 1,40 - proprietà per 1/6;

7) F. 35 - p.lla 90 Uliveto – are 6.97 – R.D. € 3,24, R.A. 2,34 - proprietà per 1/6;

8) F. 36 - p.lla 115 Seminativo – are 6.07 – R.D. € 3,45, R.A. 1,72 - proprietà per 1/6;

B) Fabbricati in Acquaviva delle Fonti:

9) F. 46 – p.lla 5798 sub 8 – Cat. A/2 – Cl. 3 Vani 6 – Rendita 681,72 - Via Colaninno n.107 p. 3 - proprietà superficiaria gravata di diritto di abitazione ad altro soggetto;

10) F. 46 – p.lla 5798 sub 19 – Cat. C/6 Cl. 3 17 m2 2 – Rendita 49,17 - Via Colaninno n.107 p. S1 - proprietà superficiaria gravata di diritto di abitazione ad altro soggetto.

All'atto della notifica del pignoramento il soggetto esecutato era intestatario dei diritti con le quote degli immobili innanzi specificati.

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:

- certificati storici per immobile
- certificati ipotecari speciali

****

I beni innanzi indicati, in base alla localizzazione e alle loro caratteristiche, diritti e quote da porre in vendita, sono stati raggruppati in n.5 lotti come di seguito indicato.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

1. LOTTO 1

(Appartamento in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via R. Colaninno n.107, piano 3° e pertinenziale box auto piano S1)

1.1. Definizione e descrizione del lotto

Il lotto è così composto:

- Appartamento in Acquaviva delle Fonti (BA) alla via Roberto Colaninno n. 107, al terzo piano, con ingresso di fronte a destra salendo le scale, composto da tre vani e accessori;
- box auto pertinenziale al piano seminterrato dello stesso edificio e precisamente l'ultimo sulla sinistra percorrendo la rampa di manovra.

1.2. Ubicazione e descrizione della zona

L'appartamento e il box auto fanno parte di un fabbricato ubicato in Acquaviva delle Fonti (Ba) in una zona periferica della città in direzione nord, di recente edificazione, come da ortofoto tratta da Google maps che segue.



Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

Il fabbricato è dislocato precisamente ad angolo tra via Roberto Colaninno e via della Repubblica.

1.3. Identificazione, dati catastali e confini

Il compendio immobiliare è ricompreso nella particella 5798 del foglio 46 del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba), come indicato nel seguente estratto di mappa.



E con i seguenti dati catastali completi

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie**	**Rendita**	**Piano**
Fabbricati	46	5798	8	A/2	3	6 vani	116mq totale - escluse aree scoperte 111mq	€ 681,72	3
Fabbricati	46	5798	19	C/6	3	17mq	17mq	€ 49,17	S1

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

Intestazione catastale

N.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	**Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba)**	**00869560722**	**Proprietà per l'area**
2	*********, **le**	*********	**Abitazione su proprietà superficiaria 1/1**

L'intestazione catastale risulta non allineata con i diritti ricadenti in capo a ********* Giuseppe come precisato al paragrafo 1.5 che segue.

L'appartamento al terzo piano è confinante con:

- A est con via Colaninno, a nord con vano scala e a sud con stessa ditta.

Il box auto è confinante con:

- A nord con altro box auto, a ovest con spazio di manovra e a est con via Colaninno.

1.4. Cronistoria dei dati catastali

Per la cronistoria dei dati catastali completa si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente relazione che in sintesi si riportano di seguito con riferimento ai dati identificativi.

Sub 8 - appartamento

I dati identificativi non hanno subito modifiche dalla costituzione avvenuta in data 27/06/1997

Sub 19 – box auto

I dati identificativi non hanno subito modifiche dalla costituzione avvenuta in data 27/06/1997

Il tutto come riportato nelle visure storiche, negli elaborati planimetrici e nell'estratto di mappa allegati alla presente relazione.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

1.5. Titolarità, diritti e quote

Il compendio in questione oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ********* con codice fiscale *********, nato a Acquaviva delle fonti , in proprietà superficiaria gravato dal diritto di abitazione in favore di *********, con codice fiscale *********, nata a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà superficiaria 1/1 gravata dal diritto di abitazione in favore di altro soggetto.

In forza di:

- Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 21/12/2000 rep.23700 racc.8870 per notaio Giuseppina Cioffi in Casamassima, registrato a Bari il 05/01/2001 al n.36/2v con trascrizione a Bari in data 17/01/2001 al n.1629 di R.G. e al n.1161 di R.P.
- Atto di donazione di diritto di abitazione su proprietà superficiaria del 24/02/2017 rep.2003, racc. 1624 per notaio Eugenio Sorvillo in Gioia del Colle (Ba) registrato a Gioia del Colle in data 08/03/2017 al n.. 2292 S.1T e trascritto a Bari in data 08/03/2017 al n.9297 di R.G. e al n.6578 di R.P. in favore di *********, con codice fiscale *********,

Occorre precisare che l'intestazione catastale non è allineata con i titoli sopra riportati e con le relative trascrizioni.

1.6. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza del compendio esecutato

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

ricostruendo le vicende traslative e le trascrizioni che si sono succedute, avendo effettuato le opportune verifiche telematiche presso la Conservatoria di Bari con i risultati che in sintesi si riportano di seguito.

Sub 8 – appartamento - Sub 19 – box auto

- TRASCRIZIONE IN FAVORE del 17/01/2001 n.1629 di R.G. e al n.1161 di R.P.
  Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 21/12/2000 rep.23700 racc.8870 per notaio Giuseppina Cioffi in Casamassima in favore di *********, nato a bari il ********* contro di
  per il diritto di superficie per la quota di 1/1;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2017 al n.9297 di R.G. e al n.6578 di R.P.
  Atto di donazione di diritto di abitazione su proprietà superficiaria del 24/02/2017 rep.2003, racc. 1624 per notaio Eugenio Sorvillo in Gioia del Colle (Ba) in favore della donataria *********, con codice fiscale *********, nata a contro il donante *********, con c.f. *********, in regime di separazione dei beni,
  per il diritto di abitazione su proprietà superficiaria per la quota di 1/1.

(cfr ispezioni ipotecarie allegate)

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 al pignoramento.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

1.7. Formalità pregiudizievoli

Sul compendio immobiliare in questione risultano le seguenti formalità:

Sub 8 – appartamento - Sub 19 – box auto

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2004 – R.g. 19738 R.p. 13735

  Atto giudiziario esecutivo verbale di pignoramento immobiliare del 25/03/2004 rep. 1992 del Tribunale di Bari in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. di Siena con c.f. 00884060526 contro *********, nato a Bari il *********

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2012 – R.G. 46224 R.P. 5729

  Atto giudiziario Tribunale di Bari rep.756 - Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna in favore di

  contro

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2023 – R.g. 6519 R.p. 4862

  Atto giudiziario esecutivo verbale di pignoramento immobiliare del 30/01/2023 rep. 11108 Corte di Appello di Bari in favore di *********

  ********* contro *********,

  ********* **per il diritto di superficie per la quota di 1/1**

Cfr. ispezioni ipotecarie aggiornate al 25/03/2024 allegate 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 superficie gravato da diritto di abitazione vita natural durante in favore di *********, nella quota 1/1**, nell'intera sua consistenza giuridica a corpo e

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

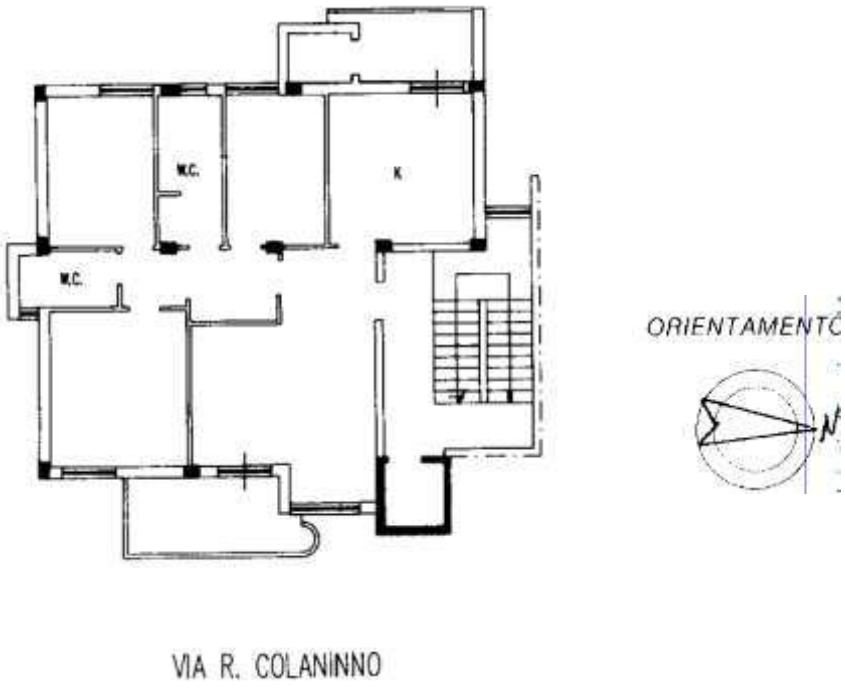
non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive se ed ove esistenti in virtù dello stato dei luoghi e con i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero corpo di fabbrica di cui fa parte ai 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 del complesso edilizio; dal regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, **ivi compresi patti, precisazioni, limiti e divieti, relativi al complesso edilizio, contenuti nei predetti Atto di assegnazione del 21/12/2000, Atto di donazione di diritto di abitazione su proprietà superficiaria del 24/02/2017, atto di Convenzione intervenuto tra la Cooperativa assegnante IRIS a r.l. con codice fiscale 01106130725 e il comune di Acquaviva delle Fonti a rogito del notaio Susca Giuseppe del 04/07/1990, modificativo della Convenzione del 16/04/1984, con particolare riferimento ai criteri e le modalità di locazione e alienazione degli alloggi, a cui si fa rinvio sia formale che sostanziale nonché alle note del Comune di Acquaviva delle Fonti pr. 21366_ 2018 e pr.20083_ 2019 (cfr. allegati).**

1.9. Descrizione analitica e caratteristiche costruttive prevalenti

Il compendio, come detto, è costituito da un appartamento e un pertinenziale box auto ricompresi nel medesimo fabbricato in c.a. costruito negli anni 90, costituito da un unico corpo di fabbrica servito da un vano scala con ascensore, composto da un piano seminterrato con accesso da una rampa condominiale ove sono ubicati n.8 box auto, un locale condominiale, da un piano terra destinato a porticato e da un locale oltre cortile/giardino e da sovrastanti quattro piani con n.2 appartamenti per piano per complessivi n.8 appartamenti.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5



VIA R. COLANINNO

L'appartamento è composto da 4 vani, cucina abitabile e n.2 bagni oltre n.2 balconi di cui uno dotato di veranda. Si riporta lo stralcio della planimetria catastale agli atti presso il catasto dalla sua costituzione in data 20/06/1997, precisando che essa non risulta del tutto conforme allo stato dei luoghi; infatti non è riportata la presenza sul balcone interno in direzione ovest, di una veranda.

L'appartamento è dotato di portoncino blindato di accesso e di infissi esterni metallici con vetro-camera, mentre gli infissi interni sono in legno di fattura standard.

I pavimenti sono in gres porcellanato/ceramica. Le pareti e i soffitti sono regolarmente intonacati e tinteggiati. I bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori tradizionali in ghisa. Il bagno principale è dotato di tutti i servizi igienici (lavabo, wc, bidet e vasca); è inoltre presente un secondo bagno di servizio con wc, lavabo e doccia, tutti corredati di rubinetteria.

Il box auto è dotato di portone metallico basculante ad apertura meccanica ed è dotato di impianto di illuminazione e pareti in parte intonacate.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica, prodotta dallo scrivente 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	111,0	1,0	111,0	2,70	terzo
Balconi	16,0	0,25	4,0		terzo
Box auto	21,0	0,60	12,60	2,40	interrato
Totale superficie convenzionale			**127,6 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

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

caratteristica/destinazione considerata.

In definitiva la superficie convenzionale Sc sarà data da: Sc = Si + sommatoria(Kn x Sn)

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 box auto: 0,60

Corrispondenza stato dei luoghi – planimetria catastale

Con riferimento allo stato dei luoghi NON sussiste corrispondenza con la planimetria catastale per quanto attiene l'appartamento per la presenza nello stato dei luoghi di una veranda in corrispondenza del balcone interno.

Si allegano alla presente relazione:

- Planimetrie catastali attuali agli atti.

1.11. Parti comuni, vincoli e oneri condominiali

Risultano parti comuni le aree e tutte le porzioni, come riportati nell'elaborato planimetrico del 27/06/1997, regolarmente depositato presso l'Agenzia del Territorio al quale si fa espresso riferimento (allegato alla presente relazione) con riguardo ai beni comuni non censibili e in particolare ai seguenti beni comuni censibili del foglio 46 particella 5798 sub 3 - aree esterne, sub 12 – lastrico solare e sub 24 – locale deposito.

e tutte le parti previste per legge.

Per quanto attiene gli oneri condominiali le informazioni acquisite riferiscono di una rata

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

mensile di circa € 50,00 oltre consumo idrico.

1.12. Stato conservativo e di manutenzione

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che il compendio immobiliare in questione è risultato, al momento del sopralluogo, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.13. Stato di occupazione

Il compendio immobiliare al momento del sopralluogo risulta essere occupato dalla beneficiaria del diritto di abitazione vita natural durante la sig.ra *********, con codice fiscale *********,

1.14. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale e certificazione APE

Il compendio immobiliare fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale realizzato in virtù di:

- convenzione tra la Cooperativa IRIS a r.l. con codice fiscale 01106130725 e il comune di Acquaviva delle Fonti a rogito del notaio Susca Giuseppe del 04/07/1990, modificativa della Convenzione stipulata in data 16/04/1984 rep.77531 e racc. 14769 per notaio Susca Giuseppe, nell'ambito del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare;
- concessione edilizia n.208/90 del 3 dicembre 1992 rilasciata dal Sindaco del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) alla cooperativa IRIS;
- denunzia di inizio attività n.225 del 22 novembre 1996 in variante alla C.E. n.208/90 per ridistribuzione degli spazi interni della Palazzina "C" a tutti i piani;
- variante in corso d'opera n.2/97 del 19/05/1997 alla c.e. n.208/90 ai sensi dell'art.15 legge 47/85 consistente nella realizzazione parziale del locale di piano terra con

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

destinazione a “locale per attrezzature residenziali”.

Il fabbricato inoltre è stato dichiarato abitabile/agibile mediante Certificato n.46/98 di registro rilasciato il 10 febbraio 2000.

Dall’esame della documentazione visionata ed estratta, a seguito dell’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del Comune di Acquaviva, si evince che **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie oltre a quelle innanzi citate e di cui si allegano i relativi documenti.** In definitiva l’unica difformità riscontrata è la veranda realizzata sul balcone retrostante che dovrà essere rimossa, per una spessa complessiva valutabile nella misura di € 1.000, fatto salvo fatti e circostanze allo stato ignote.

Per quanto attiene l’attestato di prestazione energetica dell’appartamento si riferisce che lo stesso non è stato possibile rintracciarlo.

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.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

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

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

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,

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

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 x Sc.

Alla luce di quanto sopra, in base all'indagine di mercato è scaturito un campo di oscillazione variabile tra

- minimo € 900,00/mq e massimo € 1.300,00/mq per un valore medio di €1.100/mq.

Mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: **Zona Periferica/PERIFERIA NORD - Anno 2023 Semestre 1**

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il

- minimo di € 820,00/mq ed il massimo di 1.100,00/mq per un valore medio di € 960,00/mq

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 1.030/mq per destinazione abitazione in normale stato di manutenzione.

A questo valore si ritiene di dover applicare

<u>coefficienti di omogeneizzazione in apprezzamento</u>

- per stato di conservazione buono: 1,05
- per tipologia costruttiva e dotazione di spazi condominiali: 1,05

Pertanto si ha quanto di seguito indicato.

€ 1.030/mq x 1,05 x 1,05 = € 1.135/mq in cifra tonda

<u>Stima del compendio in diritto di proprietà: 127,6 mq x 1.135 = € 144.826</u>

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

A questo punto, applicando la riduzione per il diritto di superficie valutato in base alle note del Comune di Acquaviva pr. 21366_ 2018 e pr.20083_ 2019 pari a circa € 32.700, si ha che la stima del compendio immobiliare in diritto di proprietà superficiaria è cosi stimato: €144.826 - € 32.700 = € 112.000 in c.f.

A ciò si applicherà la riduzione per il diritto di abitazione di cui è gravato il compendio immobiliare, equiparato a usufrutto di tipo vitalizio ottenibile detraendo al valore della proprietà superficiaria come innanzi stimato, il valore del diritto di usufrutto, nel caso in esame, di tipo vitalizio. Il valore dell'usufrutto di tipo vitalizio si determina in base all'età, in anni compiuti, del soggetto usufruttuario, facendo ricorso alle tabelle con le percentuali di calcolo, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2024, di cui al decreto del M.E.F. del 29/11/2023 (G.U. n.288 dell'11/12/2023), percentuali calcolate con riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto del M.E.F. del 21/12/2023 (G.U. n.302 del 29/12/2023). Nel caso in esame, il soggetto usufruttuario è la sig.ra *********, con codice fiscale *********,

, avente ad oggi l'età di anni 71 compiuti e, pertanto, in base alle tabelle ministeriali, il coefficiente di applicazione per la determinazione del valore del diritto di proprietà superficiaria gravato dal diritto di abitazione è pari al 60% del valore della proprietà superficiaria. In definitiva si ha che tale valore, è così determinato: € 112.000 x 0,60 = € 67.200.

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 (anche in considerazione di quanto precisato ai precednti paragrafi), nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili e per eventuali spese condominiali insolute.

Per cui si ha € 67.200 x 0,85 = € 57.120 pari in cifra tonda ad € 57.000,00.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

A detrarre oneri valutati al paragrafo 1.14 €57.000-€1.000=€56.000

Valore finale del diritto di superficie in quota 1/1 gravato dal diritto di abitazione: € 56.000,00

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.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5

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. LOTTO 2 (Fondo rustico in Acquaviva delle Fonti (BA) str. vicinale San Pietro foglio 35 particelle 41-42-89-90)

2.1. Definizione e descrizione del lotto

Il lotto è così composto:

- Fondo agricolo qualificato "Uliveto" composto da n.4 particelle catastali contigue in Acquaviva delle Fonti (BA) con accesso dalla strada vicinale San Pietro, di estensione complessiva pari a 1.700 mq.

2.2. Ubicazione e descrizione della zona

Il fondo è ubicato nel territorio amministrativo del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) in una zona a nord della città alla contrada "Barbatto" con accesso dalla strada vicinale San Pietro con le seguenti coordinate GPS 40,91484° N, 16,84880° E - come riportato nell'estratto ortofoto da Google maps che segue.

Firmato Da: LORENZO LIUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 312b77077af6dd5