

---

# TRIBUNALE DI BARI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **322/2021** del R.G.E.

Creditore procedente

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

Con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2 - Irlanda

Sede secondaria in via delle Moscova n.18 – Milano

c.f. 10508010963

Debitori eseguiti

\*\*\*\*\*

c.f. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

c.f. \*\*\*\*\*

---

## PERIZIA DI STIMA

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

---



## SOMMARIO

1.	INCARICO E OPERAZIONI PERITALI .....	3
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E CORRISPONDENZA .....	3
3.	LOTTO UNICO (Appartamento in Bari alla via Piave n.143, piano 1) .....	4
3.1.	Descrizione e Ubicazione .....	4
3.2.	Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.....	5
3.3.	Titolarietà .....	5
3.4.	Confini.....	6
3.5.	Consistenza .....	6
3.6.	Dati catastali .....	7
3.7.	Cronistoria dei dati catastali .....	9
3.8.	Patti.....	9
3.9.	Stato conservativo e di manutenzione .....	10
3.10.	Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici .....	10
3.11.	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
3.12.	Stato di occupazione.....	11
3.13.	Provenienze ventennali .....	11
3.14.	Formalità.....	12
3.15.	Normativa urbanistica e regolarità .....	12
3.16.	Regolarità edilizia e catastale .....	14
3.17.	Vincoli ed oneri condominiali .....	14
3.18.	Stima.....	14
3.19.	Opzione IVA .....	17
4.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	18
5.	CONCLUSIONI .....	19



## 1. INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 18/02/2022, notificava al sottoscritto ing. Lorenzo Liuzzi, con studio in Bari alla via Domenico Cirillo n.106, PEC [lorenzo.liuzzi5482@pec.ordingbari.it](mailto: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 28/02/2022.

Lo scrivente tentava il primo accesso in data 23/03/2022 con esito negativo. Il primo accesso si è avuto poi in data 04/04/2022 unitamente all'avv. Lidia Patella in qualità di custode per la procedura in questione.

Il sottoscritto in data 04/06/2022 avanzava istanza di proroga che veniva concessa con udienza fissata al 07/12/2022.

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

Oggetto del pignoramento del 28/04/2021, trascritto a Bari in data 12/08/2021 r.g. n.42044 e r.p. n.31309, in favore di CATTLEYA MORTAGE FINANCE S.R.L., con sede in Milano e con c.f. 10559130967, contro \*\*\*\*\*, nato con c.f. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a ½, e \*\*\*\*\* nata con c.f. \*\*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a ½

è il seguente bene (appartamento), localizzato nel Comune di BARI alla via Piave n.143, così identificato in catasto:

- fabbricati, foglio 112 particella 213 sub 4, piano 1 - Categoria A/3 – abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 3,5 rendita €424,79



Dalle verifiche effettuate si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato per come innanzi qualificato, corrisponde precisamente a quello individuato al N.C.E.U. e risulta in proprietà degli esecutati a far data dal 15/02/1996, giusto atto di compravendita rep.54438 racc.7783 per notaio Scialpi Mario di Bari e, pertanto parte esecutata era intestataria dell'immobile all'atto della notifica del pignoramento.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto esperto ha tentato infruttuosamente il sopralluogo in data 23/03/2022, effettuando poi l'accesso il 04/04/2022 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 del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come di seguito indicato.

### **3. LOTTO UNICO (Appartamento in Bari alla via Piave n.143, piano 1)**

#### **3.1. Descrizione e Ubicazione**

Il bene oggetto della presente perizia di stima è un appartamento di tre vani ed accessori al primo piano del fabbricato sito in Bari alla via Piave al civico 143 con ingresso a destra per chi sale le scale.

L'immobile ricade in zona del quartiere "Carrassi" completamente urbanizzata con tutti i servizi principali disponibili.

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:

- certificazione notarile del 04/10/2021.

### 3.3. Titolarità

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

- \*\*\*\*\*, nato \_\_\_\_\_ con c.f. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a ½,
- \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ con c.f. \*\*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a ½

In forza di Atto di Compravendita rep.54438 racc.7783 del 15/02/1996 per notaio Scialpi Mario di Bari, registrato a Bari il 01/03/1996 al n.2830/v e trascritto a Bari in data



21/02/1996 ai n.ri5616/4552.

**L'unità immobiliare in oggetto dovrà essere trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c., nonché come si possiede e si ha diritto di possedere in base all'atto di compravendita del 15/02/1996 (allegato alla presente relazione) e di provenienza del 28/07/1988 notaio Angelo Fiandaca, registrato a Bari il 02/08/1988 al n.9988 e trascritto a Bari il 02/08/1988 al n.26564.**

### 3.4. Confini

L'immobile confina:

- Con via Piave;
- Cortile interno;
- Con altro appartamento.

### 3.5. Consistenza

Il bene risulta avere la seguente consistenza

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Appartamento	75,0	1,0	75,0	3,00	primo
Balcone	2,25	0,25	0,5		primo
<b>Totale</b>			<b>75,5</b>		

Note in merito alla determinazione della superficie convenzionale

*Unità di misura e determinazione della superficie.*



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

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

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

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

Dove:

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

$S_n$  è la superficie lorda del vano accessorio;

$K_n$  è il coefficiente di equiparazione applicato.

Nel caso specifico:

- Coefficiente 0,25 per balconi

### **3.6. Dati catastali**

Il lotto immobiliare è ricompreso nella particella 213 del foglio 112 del Comune di BARI, 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	112	213	4	2	A/3	3	3,5 vani	74 mq	€ 424,79	1

**Via Piave n.143.**

Intestati a:

- \*\*\*\*\*, nato a \_\_\_\_\_ con c.f. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a ½,
- \*\*\*\*\* nata \_\_\_\_\_ con c.f. \*\*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a ½





### Corrispondenza stato dei luoghi - planimetria catastale

Con riferimento alla corrispondenza catastale si riferisce che la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si allega alla presente relazione:

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

### **3.7. Cronistoria dei dati catastali**

Per la cronistoria completa dei dati catastali si rimanda alla visura catastale storica del bene in questione allegata alla presente relazione. In sintesi per i dati identificativi non ha subito variazione dall'impianto meccanografico ovvero:

#### **Dati identificativi**

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Immobile attuale**

Comune di **BARI (A662) (BA)**  
Foglio **112** Particella **213** Subalterno **4**

### **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 e in base **all'atto di compravendita del 15/02/1996 (allegato alla presente relazione) e di provenienza del 28/07/1988 notaio**



**Angelo Fiandaca, registrato a Bari il 02/08/1988 al n.9988 e trascritto a Bari il 02/08/1988 al n.26564**

**3.9. Stato conservativo e di manutenzione**

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che l'immobile in questione risulta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

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

Non si è riscontrato nulla ad eccezione di quanto espressamente indicato nel già citato atto di compravendita.

**3.11. Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'appartamento in questione fa parte di un fabbricato costruito nella seconda metà degli anni 50. È sito al piano primo dell'edificio; è composto da ingresso, soggiorno, camera da letto, disimpegno, vano adibito a cameretta, bagno e cucina, precisando che la cucina è ricavata in veranda prospiciente il cortile interno e che il bagno ha un'altezza utile di 2,10 mt circa; inoltre, la cameretta interposta tra il bagno e la camera da letto prospiciente via Piave, è priva di aperture per areazione e luce naturale diretta.

L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso del tipo blindato.

Gli ambienti risultano rifiniti con infissi esterni dotati di persiane, porte interne in legno, pavimentazioni in gres/ceramica, rivestimenti in ceramica e apparecchi igienico sanitari nel bagno tutti dotati di rubinetteria.

La casa NON è dotata di impianto di riscaldamento autonomo né di allaccio alla rete gas.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme rispetto alla



planimetria catastale agli atti; il tutto come si evince anche dalla documentazione fotografica a cui si rinvia per ulteriori informazioni.

### 3.12. Stato di occupazione

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dai proprietari esecutati.

### 3.13. Provenienze ventennali

Si riportano di seguito i dati attinenti gli atti di provenienza dell'immobile nel ventennio precedente al pignoramento.

L'immobile è pervenuto ai sigg.ri:

- \*\*\*\*\*, nato 9 con c.f. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ ,
- \*\*\*\*\* nata \*\*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$

**In forza di Atto di Compravendita rep.54438 racc.7783 del 15/02/1996 per notaio Scialpi Mario di Bari, registrato a Bari il 01/03/1996 al n.2830/v e trascritto a Bari in data 21/02/1996 ai n.ri 5616/4552**

da potere di

- (CF ) nato

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **In base a quanto rilevato ai paragrafi che precedono 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.

### **3.14. Formalità**

Sul bene in questione, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 21/02/1996 - Registro Particolare 4552 Registro Generale 5616  
Pubblico ufficiale SCIALPI MARIO Repertorio 54438 del 15/02/1996  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 1824 Registro Generale 12192  
Pubblico ufficiale D'ALESIO SALVATORE Repertorio 72129/16534 del 20/03/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 5852 Registro Generale 37120  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3025 del 15/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 12/08/2021 - Registro Particolare 31309 Registro Generale 42044  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 4481 del  
28/06/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*(Cfr. ispezioni ipotecarie del 23/10/2022 allegate alla presente relazione)*

### **3.15. Normativa urbanistica e regolarità**

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di Licenza di costruzione n.1192 del Comune di Bari del 14/12/1955 per sopraelevazione (cfr. allegata). Il fabbricato è stato poi oggetto di istanza di sanatoria che risulta aver avuto parere non favorevole in data 12/11/1956, come si evince dalla documentazione ricevuta dal Comune di Bari a seguito all'accesso agli atti. Altre eventuali pratiche edilizie non risultano essere state reperite.

Il fabbricato è stato comunque dichiarato abitabile mediante dichiarazione emessa dal



Commissario prefettizio del Comune di Bari in data 04/07/1957 prot. n.31282-I-IV, previo collaudo statico del 26/04/1957 (cfr. allegati).

L'appartamento in questione risulta accatastato con planimetria che riporta come data manoscritta 10/06/1957, ovvero antecedente alla data di rilascio del certificato di abitabilità (04/07/1957), mentre la data stampigliata a seguito dell'accesso telematico agli atti catastali risulta 09/07/1957, ovvero successiva alla data di rilascio del certificato di abitabilità (04/07/1957). La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, mentre lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955 .

**Pertanto sussiste un dubbio interpretativo circa la legittimità dell'esistente in ragione della considerazione che il rilascio del certificato di abitabilità si interpone tra le date riferibili alla planimetria catastale ovvero se la conformazione rappresentata sulla planimetria catastale può ritenersi valida ai fini della legittimità o meno.**

Nel certificato di abitabilità è precisato che la sopraelevazione dello stabile sito al n.143 di via Piave è costituito dal 1°, 2°, 3° e 4° piano - con due appartamenti per piano ciascuno "di 3 vani, ingresso, cucina e gabinetto con bagno"; descrizione che è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale e non al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955.

Per quanto sopra e anche in base alle interlocuzioni intrattenute con l'Ufficio tecnico del Comune di Bari si ritiene possa essere prevalente la tesi per cui la planimetria catastale sia da considerarsi valida ai fini della legittimità dell'immobile. **Tuttavia si sottolinea l'alea correlata alle questioni innanzi esposte.**



### **3.16. Regolarità edilizia e catastale**

In base a quanto innanzi descritto sussiste sostanziale regolarità catastale, essendo l'immobile esistente conforme alla planimetria catastale; **tuttavia si ribadisce la sussistenza di criticità circa lo stato legittimo dell'immobile come esposto al paragrafo che precede.**

**Non risulta disponibile l'Attestato di prestazione energetica.**

### **3.17. Vincoli ed oneri condominiali**

Per quanto attiene gli oneri condominiali si riferisce che, dalle informazioni acquisite, gli stessi ammontano a circa €500 / anno.

### **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  $V_u$  da applicare all'immobile oggetto di stima

$$V_u = V_m \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario  $V_u$ , 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 € 1.900,00/mq per un valore medio di €1.600,00/mq per abitazioni civili.

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

**Fascia/zona:** Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA` D`ITALIA, PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO, V.DEGRECIS

**Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico**

**Destinazione: Residenziale**

**Anno 2022 - I semestre**

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il

- minimo di € 1.400,00/mq ed il massimo di € 1.600,00/mq per un valore medio di € 1.500,00/mq per abitazioni di tipo economico

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

- Distribuzione e tipologia vani: coefficiente 0,95
- Assenza impianto di riscaldamento e gas: coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta





€ 1.550,00 x 0,95 x 0,95 = € 1.400/mq in cifra tonda

Pertanto si ha quanto di seguito indicato.

75,5 mq x € 1.400/mq= € 105.700

Importo a cui si applica, come richiesto dall'Autorità Giudiziaria, la riduzione nella misura forfettaria del 15% **per l'assenza della garanzia per vizi del bene in considerazione di quanto esposto ai paragrafi 3.15 e 3.16, nonché per eventuali oneri e vincoli non eliminabili, nonché per eventuali spese condominiali insolute e fatto salvo fatti e circostanze ignote.**

Per cui si ha € 105.700 x 0,85 = € 89.845 pari in cifra tonda ad € 90.000.

In definitiva si ha:

Valore stimato € 105.700

Valore con deprezzamento (15%) € 90.000

**Valore finale: € 90.000**

### 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. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

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

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita del 15/02/1996;



- Documentazione ac cesso agli atti (Dichiarazione abitabilità, collaudo statico e Licenza edilizia e sanatoria respinta);
- Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetria);
- Ispezioni ipotecarie.

## **5. CONCLUSIONI**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione presso codesto spett.le Tribunale, in assolvimento all'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 31/10/2022

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

(appartamento di tre vani ed accessori al primo piano del fabbricato sito in Bari alla via Piave al civico 143). Il lotto è così composto:

- appartamento composto di tre vani, ingresso, corridoio, cucina in veranda e bagno.

Identificato in catasto fabbricati Bari foglio 112 particella 213 sub 4 categoria A/3

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

- \*\*\*\*\*, nato con c.f. \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà pari a ½,
- \*\*\*\*\* nata con c.f. \*\*\*\*\*, per i diritti di proprietà pari a ½

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

**PREZZO BASE D'ASTA € 90.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 322/2021 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

<b>LOTTO unico – appartamento di tre vani ed accessori al primo piano del fabbricato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari alla via Piave al civico 143		
<b>Diritto reale:</b>	*****, nato ad c.f. *****	<b>Quota</b>	1/2
	***** nata c.f. *****		1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	appartamento IN FABBRICATO CONDOMINIALE		
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	appartamento composto di tre vani, ingresso, corridoio, cucina in veranda e bagno - Identificato in catasto fabbricati Bari foglio 112 particella 213 sub 4 categoria A/3		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	No		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta OCCUPATO DAI PROPRIETARI.		



**TRIBUNALE DI BARI**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **322/2021** del R.G.E.

Creditore precedente

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

Con sede legale in One Molesworth Street, Dublino 2 - Irlanda

Sede secondaria in via delle Moscova n.18 – Milano

c.f. 10508010963

Debitori eseguiti

---

**Integrazione alla  
PERIZIA DI STIMA del 31/10/2022**

---



Con riferimento ai chiarimenti richiesti nel corso dell'udienza del 18/10/2023 e di cui alla istanza avanzata da parte dell'avv. Lidia patella, in qualità di delegato alla vendita nella procedura esecutiva in questione, lo scrivente precisa quanto segue.

Premesso che:

- Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato ante 1967 a seguito di Licenza di costruzione n.1192 del 14/12/1955 per sopraelevazione dello stabile esistente;
- Il fabbricato è stato collaudato staticamente in data 26/04/1957;
- L'appartamento in questione risulta essere stato accatastato con planimetria del 10/06/1957;
- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile mediante dichiarazione emessa dal Commissario prefettizio del Comune di Bari in data 04/07/1957 prot. n.31282-I-IV;
- La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, mentre lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955;
- L'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. stabilisce che: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui*



*sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”*

- La dichiarazione di abitabilità innanzi richiamata si riferisce alla sopraelevazione dello stabile sito al n.143 di via Piave costituito dal 1°, 2°, 3° e 4° piano - con due appartamenti per piano ciascuno “di 3 vani, ingresso, cucina e gabinetto con bagno” – descrizione che è conforme allo stato attuale dell’immobile e alla planimetria catastale del 10/06/1957, previo collaudo statico del 26/04/1957;
- La suddetta dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata ai sensi dell’art.221 del REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 - Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie - ivi richiamato e vigente all’epoca;
- L’art.221 di cui innanzi così recita: *“Gli edifici o parti di essi indicati nell’articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell’ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.”*.

Tutto ciò premesso,

- lo scrivente ha ritenuto gli elementi su descritti considerarsi validi ai fini della legittimità dell’immobile, pur con le cautele del caso, come riferito nella stessa relazione del 31/10/2022.
- Sulla base tuttavia delle circostanze e considerazioni innanzi esposte lo scrivente ha proposto interpello allo sportello unico per l’edilizia del Comune di Bari con nota del 06/12/2023, allegando i documenti citati e già depositati con la perizia di stima del 31/10/2022.
- Il Sue in data 19/01/2024 ha espresso il proprio parere richiamando il medesimo art.9-bis del DPR 380/2001 e ribadendo che *“lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro*





*atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali non rappresentando lo stesso un elenco completo, prescrittivo ed esaustivo" e dichiarando in conclusione che "l'attestazione della legittimità dello stato dei luoghi, nelle fattispecie succitate di impossibilità al reperimento del titolo originario, debba scaturire all'esito di una complessa, circostanziata ed articolata verifica, giustificata attraverso tutta la documentazione necessaria allo scopo, pur nella consapevolezza che la stessa non può costituire "titolo di legittimità" ma ha la finalità di asseverare lo stato legittimo in assenza dello stesso."*

Nel caso in esame dunque, considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene che il collaudo statico del 26/04/1957, l'accatastamento del 10/06/1957 e la successiva dichiarazione di abitabilità del 04/07/1957 concessa ai sensi dell'art.221 del REGIO DECRETO 27 luglio 1934 n.1265, costituiscono elementi circostanziati ed appropriati per asseverare lo stato legittimo dello stabile ed in particolare dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

Bari, 18/03/2024

L'esperto stimatore  
Ing. Lorenzo Liuzzi

