

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **162/2021** del R.G.E.

Creditore procedente

Condominio "Executive Center 2 P.P.A." di Bari

Con sede in Bari

p.iva 93038130725

Debitore esecutato

******* srl, in liquidazione**

Con sede in Bari via Diomede Fresa n.6

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 (Casa unifamiliare)	4
3.1.	Descrizione e Ubicazione	4
3.2.	Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	5
3.3.	Titolarietà	6
3.4.	Confini.....	6
3.5.	Consistenza	7
3.6.	Dati catastali	8
3.7.	Cronistoria dei dati catastali	10
3.8.	Patti.....	10
3.9.	Stato conservativo e di manutenzione	11
3.10.	Parti comuni, servitù, censo, livelli, usi civici	11
3.11.	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
3.12.	Stato di occupazione.....	12
3.13.	Provenienze ventennali	13
3.14.	Formalità.....	14
3.15.	Normativa urbanistica e regolarità	15
3.16.	Regolarità edilizia e catastale	16
3.17.	Vincoli ed oneri condominiali	16
3.18.	Stima.....	16
3.19.	Opzione IVA	20
4.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	21
5.	CONCLUSIONI	22
	Bari, 08/08/2022.....	22



1. INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Il Tribunale di Bari - Sezione Esecuzioni Immobiliari, mediante comunicazione di cancelleria a mezzo PEC del 23/07/2021, 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 02/09/2021.

Il primo accesso si è avuto in data 06/10/2021.

Il sottoscritto avanzava istanza di proroga che veniva concessa stabilendo come termine ultimo di deposito quello di almeno 30 giorni prima della fissata udienza del 14/09/2022.

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

Oggetto del pignoramento del 12/04/2021, trascritto a Bari in data 04/05/2021 r.g. n.21365 e r.p. n.15749, in favore di **Condominio "Executive Center 2 P.P.A." di Bari**, con c.f. 93038130725, contro ***** srl per la quota 1/1 per il diritto di PROPRIETA'

SONO i seguenti beni, localizzati nel Comune di BARI così identificati in catasto:

- fabbricati, sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 225
- fabbricati, sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 222
- fabbricati, sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 251
- fabbricati, sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 256

Dalle verifiche effettuate si è rilevato che per i beni pignorati per come innanzi qualificati, risulta quanto segue:



- i beni corrispondono a quelli individuati al catasto e risultano in proprietà della parte eseguita a far data dal 14/06/2004 a seguito di atto di compravendita rep.28248 racc.9759 per notaio Bruno Volpe di Bari, trascritto a Bari il 16/06/2004 ai nn.30916/20971 e, pertanto parte eseguita era intestataria dei beni all'atto della notifica del pignoramento.

Il sottoscritto esperto ha eseguito il sopralluogo il 6/10/2021, 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 del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.4 lotti, come di seguito indicato.

3. LOTTI

- Lotto n.1 - box auto** identificato in catasto fabbricati, sezione urbana Bari foglio 41 particella 511 sub 225
- Lotto n.2 - locale** identificato in catasto fabbricati, sezione urbana Bari foglio 41 particella 511 sub 222
- Lotto n.3 - posto auto** identificato in catasto fabbricati, sezione urbana Bari foglio 41 particella 511 sub 251
- Lotto n.4 posto auto** identificato in catasto fabbricati, sezione urbana Bari foglio 41 particella 511 sub 256

3.1. Ubicazione

I beni oggetto della presente perizia di stima sono tutti siti presso il complesso edilizio



“Executive Center” a primo piano interrato con accesso da via Diomede Fresca n.6 e rampa carrabile.

Gli immobili ricadono in zona urbanizzata con tutti i servizi principali disponibili, in zona retrostante rispetto alla via Amendola.

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:

- Estratto di mappa catastale;
- Certificati storici dei bani
- Certificato ipotecario speciale



3.3. Titorità

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare appartengono al seguente soggetto:

- ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresca n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

Il soggetto esecutato è la società *** srl.**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti: proprietà 1/1.

In forza di Atto di compravendita del 14/06/2004 rep.28248 racc.9759 per notaio Bruno Volpe di Bari, trascritto a Bari il 16/06/2004 ai nn.30916/20971.

3.4. Confini

Lotto n.1 - box auto

confina:

- Con altre unità a nord e a sud;
- Con area di manovra a ovest;

Lotto n.2 - locale

confina:

- Strada interna a est;
- Altre unità a nord e a sud;

Lotto n.3 - posto auto contrassegnato n.10

- Con altri posti auto a nord e a sud;
- Con area di manovra a est;

Lotto n.4 posto auto contrassegnato n.15



confina:

- Con altri posti auto a nord e a sud;
- Con area di manovra a est;

3.5. Consistenza

I beni risultano avere le seguenti consistenze

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	Piano
Lotto n.1 - box	43,0	1,0	43,0	
Interapedine	5,0	0.20	1,0	S1
totale			44,0	
Lotto n.2 - locale				
cantinola /rimessa	26,0	0,5	13,0	S1
Lotto n.3 -posto auto n.10	12,0	1,0	12,0	S1
Lotto n.3 -posto auto n.15	12,0	1,0	12,0	S1

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 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 0,20 per intercapedine
- Coefficiente 0,50 per rimessa / cantinola

3.6. Dati catastali

I lotti immobiliari sono ricompresi nella particella 918 del foglio 1 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
Lotto 1	Urbana	41	511	225	2	C/6	4	50mq	55mq	Euro 408,00	S1
Lotto 2	Urbana	41	511	222	2	C/6	5	26mq	30mq	Euro 247,07	S1
Lotto 3	Urbana	41	511	251	2	C/6	3	12mq	12mq	Euro 83,67	S1
Lotto 4	Urbana	41	511	256	2	C/6	4	12mq	11mq	Euro 97,92	S1

Via Giovanni AMENDOLA.



Corrispondenza stato dei luoghi - planimetria catastale

Con riferimento alla corrispondenza catastale si riferisce che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

Si allegano alla presente relazione:

- Estratto di mappa;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali.

3.7. Cronistoria dei dati catastali

Per la cronistoria completa dei dati catastali si rimanda alle visure catastali storiche dei beni in questione allegate alla presente relazione. Per i dati identificativi per tutti i beni si ha:

Dati identificativi

dal 22/11/1989

Immobili attuali

per

COSTITUZIONE del 22/11/1989 in atti dal 08/01/1990 (n. 3926.4/1989)

3.8. Patti

I beni dovranno essere venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nell'intera consistenza giuridica a corpo di ciascun bene, 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 14/06/2004; **in particolare, con tutti gli obblighi e oneri e convenzioni già indicati nell'atto per notar Concetta Capano di Bari del 27/06/1995, repertorio 24417,**



registrato a Bari il 14/07/1995 al n.7847 e trascritto a Bari il 25/07/1995 ai nn.24642/16545.

Inoltre, si segnala che i beni in questione sono indicati, in tale atto di compravendita del 14/06/2004, quali pertinenze di altro immobile sito al piano primo del fabbricato contraddistinto come palazzina 3 di via Giovanni Amendola angolo via Diomede Fresca n.6, adibito ad uso ufficio, identificato in catasto al foglio 41 particella 511 sub 76, come meglio precisato nel medesimo atto del 14/06/2004 a cui si rinvia per tutti i dettagli.

3.9. Stato conservativo e di manutenzione

Con riferimento allo stato dei luoghi si riferisce che i beni in questione risultano 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

Il fabbricato a cui appartengono i beni in questione è realizzato con struttura in c.a. con copertura piana con realizzazione ultimata nel 1989; al primo piano interrato, dove sono siti i beni, si accede mediante rampa carrabile e vano ascensore condominiale; è costituito da posti auto, box e cantinole con tramezzature in blocchi di cls al grezzo e pavimentazione di tipo industriale; i beni sono dotati di impianti elettrici e di illuminazione.



Si segnala, in particolare, quanto segue:

Lotto n.1 - box auto

- Trattasi di locale dotato di saracinesca metallica di accesso comandata elettricamente, dotato di impianto di allarme - con retrostante intercapedine accessibile mediante porta metallica - in condizioni standard di manutenzione per la destinazione d'uso a cui è adibito; il locale è in parte occupato da oggetti e materiali da destinare al macero, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Lotto n.2 - locale

- Trattasi di locale dotato di porta metallica di accesso, in condizioni standard di manutenzione per la destinazione d'uso a cui è adibito; il locale è in parte occupato da oggetti e materiali da destinare al macero, nonché da impianti e tubazioni che, in base alle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, risultano in disuso, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Lotto n.3 - posto auto contrassegnato n.10

- Trattasi di posto auto coperto, contraddistinto dal n.10 di assegnazione, delimitato mediante segnaletica orizzontale di colore giallo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Lotto n.4 posto auto contrassegnato n.15

- Trattasi di posto auto coperto, contraddistinto dal n.15 di assegnazione, delimitato mediante segnaletica orizzontale di colore giallo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

3.12. Stato di occupazione

I beni, al momento del sopralluogo risultano occupati da oggetti e materiali (lotto n.1 e



n.2) e da auto (lotto n.3).

3.13. Provenienze ventennali

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

I beni sono pervenuti:

- alla società ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

giusta Atto di compravendita del 14/06/2004 rep.28248 racc.9759 per notaio Bruno Volpe di Bari, trascritto a Bari il 16/06/2004 ai nn.30916 di reg. gen e 20971 di reg. part.

da potere della società

- FINEMIRO FINANCE S.P.A. (CF 02218780373) con sede in BOLOGNA (BO) Per Diritto di Proprietà per 1/1
- Già FINEMIRO LEASING S.P.A (CF 02218780373) con sede in BOLOGNA (BO) per Diritto di: Proprietà per 1000/1000

giusta atto di mutamento di denominazione del 16/06/2004 Pubblico ufficiale STAME FEDERICO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 48290, trascritto a Bari il 20/07/2004 al Registro generale n. 36836 e al Registro particolare n. 24763.

Si segnala che nella suddetta trascrizione risulta escluso il bene foglio 41 particella 511 sub 256 (posto auto – lotto n.4)

alla quale sono pervenuti

giusta Atto di compravendita del 23/07/1999 Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Sede MOLFETTA (BA) Repertorio n. 20767 trascritto a Bari il 06/08/1999 ai nn.21468 di reg. part. n.31246 di reg. gen.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- **Per quanto sopra, si segnala che occorre riesaminare i passaggi intermedi ai fini della 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

Sui beni in questione, risultano le seguenti formalità:

Immobili attuali (sub 222-225-251)

TRASCRIZIONE del 06/08/1999 - Registro Particolare 21468 Registro Generale 31246
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 20767 del 23/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 20971 Registro Generale 30916
Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 28248/9759 del 14/06/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 6794 Registro Generale 30917

Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 28249/9760 del 14/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4999 del 02/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 30/06/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 02/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 24763 Registro Generale 36836
Pubblico ufficiale STAME FEDERICO Repertorio 48290 del 16/06/2004

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Vedasi Nota allegata

TRASCRIZIONE del 04/05/2021 - Registro Particolare 15749 Registro Generale 21365
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 2369/2021 del
12/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Immobili attuali (sub 256)

TRASCRIZIONE del 06/08/1999 - Registro Particolare 21468 Registro Generale 31246
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 20767 del 23/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 20971 Registro Generale 30916
Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 28248/9759 del 14/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/06/2004 - Registro Particolare 6794 Registro Generale 30917
Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 28249/9760 del 14/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 4999 del 02/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 30/06/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 02/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 04/05/2021 - Registro Particolare 15749 Registro Generale 21365
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 2369/2021 del
12/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Cfr. ispezioni ipotecarie del 06/08/2022 allegate alla presente relazione)

3.15. Normativa urbanistica e regolarità

Il fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di stima è stato realizzato a seguito di
Concessione edilizia n.215/1986 del 3/9/1987 – variante n.476/1989 del 12/12/1990;
concessione edilizia n.189/1987 del 18/02/1988 – variante n.641/1989 del 14/05/1991.
E' stato dichiarato abitabile mediante dichiarazione del Comune di Bari del 19/07/1991
prot. n.15845/91 Rip.U.T. e del 17/09/1991 prot. n.12390/91 (cfr. allegate).



3.16. Regolarità edilizia e catastale

In base a quanto innanzi descritto sussiste regolarità catastale.

3.17. Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto attiene eventuali oneri condominiali le unità immobiliari sono assoggettati ad oneri e tabelle millesimali dal Condominio di appartenenza.

Dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale, oltre alla posizione debitoria della società esecutata nei confronti del debitore precedente, gli oneri condominiali annuali così ammontano:

- Per il lotto n.1 € 640 circa / anno
- Per il lotto n.2 € 135 circa / anno
- Per i lotti n.3 e n.4 € 90 circa / 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 (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

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

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 € 1.100,00/mq e massimo € 1.400,00/mq per un valore medio di €1.250,00/mq per box auto.
- minimo di € 1.000,00/mq ed il massimo di € 1.400,00/mq per un valore medio di € 1.200,00/mq per posto auto

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

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PASQUALE 2 - TRA VIA OMODEO, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, G.FANELLI, CONTE GIUSSO, AMENDOLA, PRIV.BONOMO, FERROVIA

Microzona: 3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Anno 2021 - II semestre

è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il

- minimo di € 1.200,00/mq ed il massimo di € 1.700,00/mq per un valore medio di € 1.450,00/mq per box auto.



- minimo di € 1.100,00/mq ed il massimo di € 1.300,00/mq per un valore medio di € 1.200,00/mq per posto auto

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari

- ad € 1.350,00/mq per box auto;
- ad € 1.200,00/mq per posto auto.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

- Stato di conservazione e manutenzione per box auto: coefficiente 0,95

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta

$$€ 1.350,00 \times 0,95 = € 1.282,5/\text{mq per box auto}$$

Pertanto si ha quanto di seguito indicato

Lotto n.1 - box auto

$$44 \text{ mq} \times € 1.282,5/\text{mq} = € 56.430$$

Lotto n.2 - locale

$$13 \text{ mq} \times € 1.282,5/\text{mq} = € 16.672,5$$

Lotto n.3 - posto auto contrassegnato n.10

$$12 \text{ mq} \times € 1.200/\text{mq} = € 14.400$$

Lotto n.4 posto auto contrassegnato n.15

$$12 \text{ mq} \times € 1.200/\text{mq} = € 14.400$$



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

Per cui si ha:

Lotto n.1 - box auto

€ 56.430 x 0,85 = € 47.965,5

Valore finale in c.t.: € 47.970,00

Lotto n.2 - locale

€ 16.672,5 x 0,85 = € 14.171,62

Valore finale in c.t.: € 14.170,00

Lotto n.3 - posto auto contrassegnato n.10

€ 14.400 x 0,85 = € 12.240

Valore finale in c.t.: € 12.240,00

Lotto n.4 posto auto contrassegnato n.15

€ 14.400 x 0,85 = € 12.240

Valore finale in c.t.: € 12.240,00

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.

4. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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



- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita;
- Documentazione accesso agli atti;
- Documentazione catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetrie);
- 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, 08/08/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n.1

Box auto sito a primo piano interrato di un fabbricato in Bari alla via Diomede Fresa 6.

Identificato in catasto fabbricati BARI sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 225

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE D'ASTA € 47.970,00

LOTTO n.2

Locale rimessa/cantinola sito a primo piano interrato di un fabbricato in Bari alla via Diomede Fresa 6.

Identificato in catasto fabbricati BARI sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 222

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE D'ASTA € 14.170,00



LOTTO n.3

Posto auto coperto sito a primo piano interrato di un fabbricato in Bari alla via Diomede Fresa 6.

Identificato in catasto fabbricati BARI sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 251

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE D'ASTA € 12.240,00

LOTTO n.4

Posto auto coperto sito a primo piano interrato di un fabbricato in Bari alla via Diomede Fresa 6.

Identificato in catasto fabbricati BARI sezione urbana foglio 41 particella 511 sub 256

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene al seguente soggetto esecutato:

- ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. ***** per la quota pari a 1/1 di piena proprietà

PREZZO BASE D'ASTA € 12.240,00



SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2021 DEL R.G.E.

LOTTO N.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.970

BOX AUTO			
Ubicazione:	BARI – VIA DIOMEDE FRESA N.6		
Diritto reale:	proprietà: ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. *****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BOX AUTO		
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	box auto costituito da un locale unico dotato di saracinesca elettrica e intercapedine retroposta al primo piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato con materiali ed oggetti.		

LOTTO N.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.170

LOCALE			
Ubicazione:	BARI – VIA DIOMEDE FRESA N.6		
Diritto reale:	proprietà: ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. *****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	LOCALE		
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	Locale rimessa / cantinola al primo piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato con materiali ed oggetti.		

LOTTO N.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.240

POSTO AUTO			
Ubicazione:	BARI – VIA DIOMEDE FRESA N.6		
Diritto reale:	proprietà: ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. *****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	POSTO AUTO		
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	Posto auto coperto al primo piano interrato contassegnato n.10		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato con materiali ed oggetti.		

LOTTO N.4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.240

POSTO AUTO			
Ubicazione:	BARI – VIA DIOMEDE FRESA N.6		
Diritto reale:	proprietà: ***** srl, con sede in Bari via Diomede Fresa n.6 c.f. *****	Quota	1/1
Tipologia immobile:	POSTO AUTO		
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	Posto auto coperto al primo piano interrato contassegnato n.15		
Vendita soggetta a IVA:	--		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato con materiali ed oggetti.		

