



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. DR. GIUSEPPE RANA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

1013/2012 R.G.E.

PROMOSSO DA :

[REDACTED]

IN DANNO DI:

[REDACTED]

FASCICOLO TECNICO - LOTTO UNICO

Redatta da:

Ing. Defino Salvatore

Via Demetrio Marin n. 9 - 70125 BARI (BA)

Tel/fax 080 5024720 - s.defino@sidingegneria.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Individuazione del bene componente il lotto.....	3
Descrizione analitica dell'immobile	4
2. Stato di possesso dell'immobile	5
3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	5
a) A carico dell'acquirente	5
b) Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	5
c) Altre informazioni per l'acquirente	6
4. Criterio di stima adottato	6
5. Valutazione dell'Immobile	7
d) Elenco analitico degli interventi tecnico urbanistici necessari	9
e) Adeguamento per differenza oneri	9
f) Ipotesi di valutazione	9
6. Conclusioni	10

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da una striscia di parte di terreno attualmente espropriata a favore della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., da una restante parte di terreno sul quale sorge una unità immobiliare distinta utilizzata per docce e spogliatoi e la restante parte adibita a n.2 campi di calcio con erba sintetica di dimensioni 20x44 mt ed n.1 delle stesse caratteristiche ma con dimensioni 36x56 mt. Sull'intera area sussiste una società sportiva.

Visto lo stato dei luoghi, così come su descritti, si ritiene che l'immobile in oggetto, per una più facile commerciabilità, possa dar luogo a un **unica unità** che sarà individuato come segue:

LOTTO UNICO: Unità sportiva rappresentata da n.2 campi di calcio di dimensioni 20x44 e n.1 di dimensioni 36x56 posto sulla contrada Torre del Diavolo - traversa di Vi Gentile - con annessa area destinata a docce e spogliatoi.

Catasto fabbricati di Bari

foglio	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consist.	rendita
43	476		D6			€ 4.845,00

Catasto terreni di Bari

foglio	Part.	Qualità.	Sp..	Dominicale	Agrario
43	625	Seminato irrigato	Are 19 ca 17	€ 35,64	€ 14,36

Catasto terreni di Bari

foglio	Part.	Qualità.	Sp.	Dominicale	Agrario
43	626	Seminato irrigato	Are 00 ca 63	€ 1,17	€ 0,47

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE

Le unità pignorate fanno parte di un complesso edilizio sportivo costituito da un corpo di fabbrica a piano terra e con sovrastante piano di copertura, adibito a spogliatoio, bagni ed uffici, con pertinenziale attinenza scoperta e adiacente pertinenziale terreno destinata a campi sportivi e parcheggio. Attualmente occupato dalla società [REDACTED] [REDACTED] dove sul prolungamento di Via Gentile civico 34 in Bari, alla contrada Torre Coetta, sorgono una serie di campi sportivi. L'accesso all'unità si ha da un ingresso indipendente, con cancello automatico, posto a ridosso della ferrovia. Dal accesso si giunge su un'ampia area completamente asfaltata e destinata a parcheggi che conduce alla parte adibita a spogliatoi. Guardando frontalmente l'area adibita a spogliatoi e docce si ha alle spalle il lato ferrovia con la costa adriatica mentre alla destra un campo di calcio 36x56 in erba sintetica ben curato ed alla sinistra due campi di calcio 20x44 anch'essi ben curati ed in erba sintetica. Adiacente agli spogliatoi vi sono una serie di aiuole con un'area destinata a bar o comunque a ristoro. All'interno della zona spogliatoi, vi sono una serie di scompartimenti realizzati in pareti mobili facilmente rimovibili. Altre alle compartimentazioni delle stanze vi è un'ampia zona destinata a docce con annessi servizi igienici. L'unità si presenta immediatamente in ottimo stato conservativo dettato dal buon livello di attenzione da parte degli occupanti, inoltre è subito emersa la luminosità delle stanze, favorito dalla posizione dello stabile. L'intero immobile è realizzato con struttura intelaiata a travi e pilastri in cemento armato e fondazioni mista a travi e plinti. I muri esterni, non portanti, hanno spessore complessivo di intonaco e altre rivestimenti che si attesta intorno ai 15 centimetri mentre i muri divisorii interni - che non sono le pareti mobili - sono dello spessore di circa dieci centimetri. Il cespite possiede allacci elettrici, di rete idraulica/fognaria e allaccio alla rete gas metano cittadina. L'impianto elettrico è sottotraccia con protezioni magneto-termiche e differenziali in ogni caso da verificare. Le rifiniture esterne dello stabile sono di livello medio, essenzialmente realizzata in calce e cemento. L'intero cespite, comprensivo di battiscopa, è pavimentato in mattonelle in

ceramica e pareti finemente tinteggiate. Lo stato di manutenzione delle pareti si presenta in ottimo stato di conservazione.

2. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, è risultata in buono stato conservativo, sia per quanto concerne le parti murarie, sia per quanto riguarda le opere di finitura interne ed esterne sia per la parte di pertinenza degli impianti. L'unità è attualmente occupata dalla società sportiva [REDACTED] di cui non è stata rilasciato alcun contratto di fitto dell'area.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

a) A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente è il ripristino totale luoghi così come approvato a progetto e la successiva richiesta di abitabilità attualmente non presente per l'immobile, mentre è conforme quanto dichiarato in catasto.

b) CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

49005/8687 iscrizione di ipoteca volontaria del 18/12/2001 a favore di Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza, in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia di mutuo concesso alla società [REDACTED]

Unità negoziabile: Particella originaria fg.43 pt.476

42308/27853 Trascrizione del 12/10/2011 a favore della società [REDACTED] di [REDACTED] nascente da contratto preliminare di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Toni - copia conforme all'interno del fascicolo allegati.

Unità negoziabile 1, 2 e 3.

46425/33491 trascrizione del 12/12/2012 a favore della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. nascente da atto di espropriazione per pubblica utilità della Prefettura di Bari

Unità negoziabile 3.

Contro: [REDACTED]

38725/27964 Trascrizione del 11/10/2012 a favore di [REDACTED] nascente da atto di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari, notificato a mano in data 01/10/2012.

Unità negoziabile 1, 2 e 3.

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si porta all'attenzione che attualmente la struttura adiacente presenta parte delle sue strutture sulla particella oggetto di pignoramento per cui sarà necessario in fase di acquisto procedere ad un accordo per la regolarizzazione dell'appropriazione non autorizzata, in caso contrario sarà necessario demolire la parte di campo che occupa la particella.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone. In relazione alle peculiarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riconoscibili all'appezzamento di terreno in esame e tenuto

conto, altresì, sia dell'appetibilità che della potenzialità attribuibili allo stesso, in quanto confinante con un vasto comprensorio sportivo, il perito ha riferito la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto agli esiti delle numerose indagini di natura tecnico-economica, che ha effettuato.

In conclusione il valore unitario da attribuire al terreno in oggetto risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini svolte, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

Le risultanze delle indagini effettuate presso operatori esterni ovvero presso agenzie specializzate vengono di seguito riportate:

Terreni per attività sportiva min 300 €/mq x anno - max 500 €/mq x anno

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l'immobile è posto in **posizione periferica** del centro abitato in ogni caso facilmente raggiungibile perché in posizione strategica rispetto alla strada tangenziale di Bari.

Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta almeno sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in buono stato di manutenzione.

In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola **"Centrale/COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE"**. D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Applicando ai sopraindicati valori locativi annui un determinato saggio di fruttuosità lorda, si ottiene il valore capitale del terreno a metro quadrato. In relazione a ciò deriva che il più probabile valore di mercato da attribuire a terreni a destinazione sportiva e ricreativa oscilla tra i seguenti intervalli:

Valore unitario a metro quadrato 35÷150 €/mq

Prendendo in considerazione la massima estensione dei lotti oggetto di perizia e prendendo come dato ritenuto dal sottoscritto confortante, tenuto conto della natura e della posizione dello stabile sportivo, si ha:

Vano	Sup. netta	Valore stimato	Quota di riferimento
Estensione particella 476 - cat. D6	6190,0	140	€ 866.600
Estensione particella 625	2280,0	140	€ 319.200
Estensione edificio come da progetto	210,0	800	€ 168.000

€ 1.353.800

Per cui, è stimata un valore in c.t. di:

1.360.000 €

Tale valore è confortante se si considera che nella scrittura privata di compravendita del 05/10/2011 era stato indicato proprio il valore di 1.400.000 € come valore dell'intera area da vendere a corpo.

d) ELENCO ANALITICO DEGLI INTERVENTI TECNICO URBANISTICI NECESSARI

E' necessario il ripristino dei luoghi così come da Concessione edilizia in sanatoria approvata e successivamente occorre richiedere la autorizzazione di abitabilità.

Per questo, si è stimato un costo a corpo di manutenzione straordinaria sull'immobile di:

Costo stimato per il ripristino dei luoghi: € 60.000

Comprensivo della richiesta di abitabilità.

e) ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti nonché per eventuali opere di adeguamento impiantistico, si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 1.300.000 \text{ €} - 195.000 \cong 1.105.000 \text{ €}$$

f) IPOTESI DI VALUTAZIONE

Considerando il valore della quota di proprietà e tendendo conto della maggior difficoltà nel commercializzare una sola quota dell'intera proprietà, si è stimata la quota per il valore di:

Quote relative a 1/4 di proprietà :	€ 276.250
Riduzione del 10% dovuta alla maggior difficoltà di vendita	€ 248.625

$$V'_{csa} = 250.000 \text{ € in c.t.}$$

6. CONCLUSIONI

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale, restando a disposizione del sig. G. E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì, 04/10/2013

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DEFINO SALVATORE