
TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2021 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.664.875,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

In data 18/06/2021, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepicerno@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1--S1 (Coord. Geografiche: 40.859698 - 16.797051)

DESCRIZIONE

Il compendio esecutato risulta essere una struttura ricettiva denominata "Alma Resort", precisamente un resort per eventi ubicato sulle colline del territorio di Acquaviva Delle Fonti, a circa 4 km dal centro urbano ed a ridosso della struttura ospedaliera "Miulli". Il complesso si compone in breve di due sale per eventi e locali accessori (matrimoni, convegni, etc..) al piano rialzato, locali accessori all'attività al piano seminterrato, "ala" hotel al piano primo. Il corpo originario della struttura risale alla fine degli anni '60, ampliato e rimaneggiato nel 2000 e nel 2005.

La struttura è posizionata all'interno di un area a verde attrezzata di circa 12.000 mq (arredata per gli eventi all'aperto, con camminamenti, patii, prato, piscina di arredo, arredi urbani, area parcheggio etc..).

Comoda accessibilità dalla viabilità pubblica. Strategica la posizione, nell'area di influenza di popolosi centri urbani e strutture sanitarie di degenza. Apprezzabile il design architettonico delle finiture.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1--S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I cespiti sono pervenuti alla società **** Omissis **** con atto di compravendita a rogito notar Claudio La Serra di Corato del 17/06/2011 - Rep. 52338, Rac. 19901, che si allega.



CONFINI

Il compendio confina: a nord con strada di accesso, ad ovest con ptcc. 488,489,300 - area attrezzata e fondi rustici (albereti), a sud e ad est con fondi rustici (albereti) ptcc.: 487,126,131

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	450,00 mq	472,00 mq	0,80	377,60 mq	0,00 m	Primo
Magazzino	940,00 mq	991,00 mq	0,40	396,40 mq	0,00 m	Seminterrato
Sala_Ricevimenti	1370,00 mq	1425,00 mq	1,50	2137,50 mq	0,00 m	Rialzato
Area a verde attrezzata, Parcheggio	11745,00 mq	11745,00 mq	0,05	587,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3498,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3498,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	154			D2				27682,09	T-1-S1	



									€		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
81	268				Mandorleto	4	00.20.00 mq	4,65 €	2,58 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Circa la conformità rispetto alle planimetrie ufficiali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Bari si riferisce quanto segue:

- non risulta agli atti catastali l'ampliamento dell'area resort (autorizzato con ultimo titolo edilizio, 2005). Pertanto, dovrà procedersi all'aggiornamento degli atti catastali tramite la redazione del Tipo Mappale e successiva procedura Docfa.
- per quanto concerne il gazebo in metallo e la tettoia in legno, non accatastati, si precisa che su detti manufatti pende un ordine di demolizione. Vedasi paragrafo legittimità urbanistica.

La particella 268 nello stato dei luoghi risulta essere un parcheggio adibito alla struttura ricettiva.

STATO CONSERVATIVO

La struttura ricettiva si compone di un resort composto di 14 stanze ed una suite, 2 sale ricevimenti, locali accessori ed ampia area a verde attrezzata di pertinenza.

In sede di sopralluogo si verificava all'interno di alcune stanze dell'albergo la presenza di importanti danni da infiltrazione meteoriche causate per via delle pessime condizioni di manutenzione del lastrico solare soprastante (puntuali decadimenti dell'impermabilizzazione e "zone" di ristagno di acqua piovana). Fatta eccezione per quanto anzidetto, la struttura ricettiva nel suo complesso si presentava in buone condizioni di manutenzione, pregevole design e grado di finitura in particolare per gli ambienti destinati agli eventi ricettivi, evidentemente ristrutturati di recente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni e/o condominiali, data la tipologia dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: cemento armato
Esposizione: Nord-Est-Sud (sala ricevimenti); Est-Sud-Ovest (resort)
Altezza interna utile: varie a seconda della destinazione degli ambienti
Str. verticali: telai in cemento armato
Solai: latero-cemento
Copertura: piana, praticabile (resort), a falde non praticabile (sala ricevimenti)
Manto di copertura: impermeabilizzazione con guaina
Pareti esterne ed interne:
-intonaco e quarzo/ducotone per il resort.
- intonaco e quarzo con fregi in pietra/ rivestimenti, tinteggiature di particolare design, cartongesso di design per le sale ricevimenti.
Pavimentazione interna: grès effetto cotto per il resort, grès effetto parquet decapato per la sala ricevimenti.
Infissi esterni: in pvc e vetro vari formati sia per il resort che per la sala ricevimenti.
Infissi interni: legno tamburato
Volte: controsoffittature di design e funzionali all'impianto di condizionamento e illuminazione
Scale: in cemento armato rivestite in pietra (granito grigio/rosa)
Impianto elettrico, idrico, termico: a norma, funzionanti.
L'area di pertinenza, come già accennato risulta sistemata a verde attrezzato per eventi all'aperto (zone patio, camminamenti, piscina di design etcc). L'area a parcheggio risulta pavimentata con asfalto e perimetrata con alberatura.
L'intero complesso è delimitato da una recinzione in muratura ed inferriata soprastante.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2027



In sede di sopralluogo si è appurato che l'immobile pignorato risulta essere oggetto di contratto di locazione commerciale datato 28 febbraio 2021, registrato a Gioia del Colle il 30 marzo 2021 al n. 001905 a decorrere dal primo marzo 2021 con scadenza al febbraio 2027, tra la **** Omissis **** e **** Omissis ****, per un corrispettivo annuo di euro 60.000,00 da corrispondersi in 5 rate da 12.000,00 euro cadauna dal mese di maggio al mese di settembre 2021. A detto contratto è seguita appendice tra le parti del 1 marzo 2021, con la quale il canone per l'anno 2021 è stato ridotto, giusta emergenza sanitaria da Covid 19 e disposizioni emanate con D.L. 18/2020 e relativo DPCM, ad euro 30.000,00 annui.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione del professionista delegato alla vendita.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002 al 31/07/2003	**** Omissis ****	Cambio ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Mazza	11/10/2002	23109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2003 al 18/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Mazza di Valenzano	31/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2008 al 17/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Mazza	18/01/2008	35067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio La Serra	17/06/2011	52338	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 21/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 17/05/2007
Reg. gen. 29387 - Reg. part. 6100
Importo: € 3.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento
Iscritto a Bari il 20/04/2010
Reg. gen. 18467 - Reg. part. 3788
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 20/10/2010
Reg. gen. 47598 - Reg. part. 11046
Importo: € 86.520,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 09/11/2012
Reg. gen. 42397 - Reg. part. 5120
Importo: € 62.009,28



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Bari il 27/02/2013
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 842
Importo: € 214.432,14

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Bari il 10/10/2018
Reg. gen. 44220 - Reg. part. 6744
Importo: € 1.802.455,64

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo

Iscritto a Bari il 20/02/2020
Reg. gen. 8003 - Reg. part. 1078
Importo: € 2.486,28

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Bari il 18/11/2013
Reg. gen. 38329 - Reg. part. 28669
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Bari il 19/12/2013
Reg. gen. 42604 - Reg. part. 31745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Bari il 05/03/2021
Reg. gen. 10646 - Reg. part. 7904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alla tipizzazione urbanistica dell'area di sedime e dell'area scoperta, in catasto al foglio 81 p.lle 154, 268, ricadono secondo il vigente PRG in "Zona E Agricola Speciale", si riporta di seguito un estratto delle NTA:

"Tipizzazione: ZONA E (AGRICOLA SPECIALE)

Art. 83.3. Zona agricola - Valore distinguibile (ATE "C")

Nella zona agricola compresa nell'ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione



dell'assetto attuale se qualificato; alla trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; alla trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica.

Nelle aree ATE "C", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, Non sono ammessi:

- attività estrattive;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti.

Sono possibili:

- le opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti;
- insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo /zootecnia (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);
- H - altezza massima: 4,00 ml;

e tutti quelli, non modificati come sopra, dell'art. 78.

Nell'ATE "C", in attuazione della parte terza, titolo I del D.Lgs.n.42/2004, e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi a opere/interventi/nuova edificazione, ricadenti nelle perimetrazioni definite dagli ATD, sono sottoposti alla procedura regionale per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui al capo IV del titolo I del D.Lgs.n.42/2004.

I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" non compresi nelle perimetrazioni degli ATD, sono sottoposti al solo parere dell'UTC e dell'"esperto" con motivata e firmata relazione.

Così come disposto dal Capo V art. 156 del D.Lgs.n.42/2004, fino all'avvenuta verifica ed adeguamento dei Piani Paesaggistici, di cui all'art.149 del D.Lgs.490/99, ai contenuti dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, tutti i progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.R.G. ancorché adeguato al P.U.T.T./P (ATE di tipo A-B-C-D) seguono le procedure di approvazione stabilite dalle N.T.A. del P.U.T.T./P di cui agli art.5.01 (Autorizzazione paesaggistica); art. 5.03 (Parere Paesaggistico); art. 5.04 (Attestazione di compatibilità paesaggistica); art. 5.07 (Deroga) ovvero le disposizioni di cui all'art.23 della L.R. n.20/2001. Quanto sopra fermo restando il controllo di legittimità esercitato in maniera concorrente dalla Regione (relativamente alle aree sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.R.G. adeguato al P.U.T.T./P.) e dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggio (relativamente ai beni paesaggistici di cui all'art.134 del D.Lgs.n.42/2004).

Sono esentati da autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in A.T.E. classificati di tipo E dal P.R.G. (adeguato al P.U.T.T./P) nonché quelli di cui all'art.5.02 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. oltre a quelli di cui all'art.149 del D.Lgs.n.42/2004.

- Tav. 5.1 – A.T.D. Sistema botanico vegetazionale - "BENE PAESAGGISTICO - BOSCHI" - "Area Annessa"

- Piano di Tutela delle Acque approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 230 del 20/10/2009:
- Zona di Protezione Speciale Idrogeologica – Tipo "B1"

Vincoli di natura pubblica:

- IDROGEOLOGICO R.D. 30.12.1923, n. 3267
- PAESISTICO AMBIENTALE D.M. 21.09.1984 - Legge 431/1985
- ARCHEOLOGICO Legge 490/99
- TUTELA LEGGE N. 1089/39 E N. 1497/39

Le suddette prescrizioni sono espresse fatti salvi eventuali limiti sull'edificabilità rivenienti da atti d'obbligo, d'asservimento, o convenzionamento e prescrizioni del P.A.I. e P.P.T.R.. "



REGOLARITÀ EDILIZIA

- Permesso di Costruire n. 136/2005 del 10/02/2006 (ultimo titolo edilizio);
- Certificato di Agibilità N.16/2002 del 19/02/2002 - "Cabina Enel";
- Certificato di Abitabilità/Agibilità N.99/2000 del 30/01/2001 - "Struttura ricettiva e pertinenze";
- Concessione Edilizia N.65/2000 del 13/05/2000 (titolo pregresso);
- Concessione Edilizia N.80/1999 del 09/11/1999 (titolo pregresso);

In ordine alla legittimità urbanistica dell'immobile si riferisce che lo stesso è conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato, salvo le opere difformi rilevate a far data dal 2012 dalla polizia municipale del comune di Acquaviva Delle Fonti ed oggetto di ordinanza di demolizione n. 129 del 31/10/2012 - prot. 21329 (allegata).

Trattasi in breve di una struttura in metallo tipo "gazebo" per eventi all'aperto, realizzata in maniera difforme rispetto all'assentito nel Permesso di Costruire n. 136/2005 (ultimo titolo edilizio), oltre una tettoia in legno adiacente al resort, non autorizzata.

Per ulteriori dettagli vedasi allegato "Planimetria del Lotto" e "Allegati Fotografici".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1.-S1
Il compendio esecutato risulta essere una struttura ricettiva denominata "Alma Resort", precisamente un resort per eventi ubicato sulle colline del territorio di Acquaviva Delle Fonti, a circa 4 km dal centro urbano ed a ridosso della struttura ospedaliera "Miulli". Il complesso si compone in breve di due sale per eventi e locali accessori (matrimoni, convegni, etc..) al piano rialzato, locali accessori all'attività al piano seminterrato, "ala" hotel al piano primo. Il corpo originario della struttura risale alla fine degli anni '60, ampliato e rimaneggiato nel 2000 e nel 2005. La struttura è posizionata all'interno di un'area a verde attrezzata di circa 12.000 mq (arredata per gli eventi all'aperto, con camminamenti, patii, prato, piscina di arredo, arredi urbani, area parcheggio etc..). Comoda accessibilità dalla viabilità pubblica. Strategica la posizione, nell'area di influenza di popolosi centri urbani e strutture sanitarie di degenza. Apprezzabile il design architettonico delle finiture. .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 154, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 268, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.148.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 ,	3498,75 mq	900,00 €/mq	€ 3.148.875,00	100,00%	€ 3.148.875,00

piano T-1--S1						
					Valore di stima:	€ 3.148.875,00

Valore di stima: € 3.148.875,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Abbattimento del valore di mercato del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come stabilito dal decreto di nomina del G.E.	472000,00	€
Oneri per il ripristino dei luoghi (strutture non assentite a rimuoversi/demolirsi)	10000,00	€

Valore finale di stima: € 2.664.875,00

Nella teoria estimativa, un immobile o un complesso immobiliare, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura in esame è opportuno richiamare quanto segue.

La finalità della relazione che si estende a determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare de quo che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta l'optimum sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene.

Tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero anche in aumento ove il bene immobili abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente. Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite. La struttura ricettiva presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- architettonico,
- distributivo,
- funzionale,
- impiantistico

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Inoltre, quando si deve valutare un edificio in attività non si può ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui nel processo di stima si dovrebbero analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione.

Gli investimenti alberghieri e ricettivi in generale sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni o modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che la decisione di dar corso



all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza.

Circa il posizionamento del prodotto/servizio, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato, ovviamente, la valutazione della location.

Tanto premesso e considerato vediamo quali possono essere i metodi per procedere alla valutazione di una struttura alberghiera/ricettiva.

Metodo analitico monoperiodo per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile.

Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese). È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

Metodo analitico pluriperiodo per attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)

La stima analitica per attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo. Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre.

Tale principio si traduce, per i beni immobiliari, nella seguente relazione che può essere così espressa: il valore di un bene (V) è pari alla sommatoria (?) dei flussi di cassa attesi (Ft), attualizzati ad un montante (1+k) che tiene conto della loro distribuzione temporale (t), sommatoria estesa fino a comprendere un orizzonte temporale adeguato (n).

Conseguentemente, dal punto di vista operativo, è necessario:

definire, in funzione della vita utile del bene, un orizzonte temporale adeguato; definire l'ammontare e la distribuzione temporale dei flussi attesi dall'investimento immobiliare; determinare il tasso di attualizzazione. A rigore si dovrebbero stimare tutti i flussi di cassa generati durante tutta la vita utile del bene che, per cespiti immobiliari, risulta essere estremamente prolungata. È quindi prassi comune limitare l'orizzonte temporale ad un arco di tempo ristretto, variabile tra i 5 e i 15 anni, e stimare un presumibile valore finale di realizzo del bene a copertura del residuo periodo di vita utile.

Criterio a costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, alberghi ed edifici in genere)

Nel caso di immobile nuovo o in corso di costruzione, il costo di produzione scaturisce dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile ed il costo sostenuto per l'acquisto dell'area impegnata dallo stesso (area di sedime), opportunamente deprezzato alle attuali condizioni di conservazione.

Stima sintetica comparativa a camera

Nel caso di alberghi o strutture ricettive similari può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera o a posto letto.

Nella fattispecie si è applicato il Criterio del costo di produzione.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Poggiorsini, li 21/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Fotografie
- ✓ Visure storiche aggiornate
- ✓ Planimetrie Catastali
- ✓ Estratto di Mappa aggiornato
- ✓ Ispezione Ipotecaria aggiornata
- ✓ Planimetria del lotto
- ✓ Accesso Agli Atti
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Verbali di sopralluogo
- ✓ Copia epurata della relazione
- ✓ Specifica Spettanze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1--S1
Il compendio esecutato risulta essere una struttura ricettiva denominata "Alma Resort", precisamente un resort per eventi ubicato sulle colline del territorio di Acquaviva Delle Fonti, a circa 4 km dal centro urbano ed a ridosso della struttura ospedaliera "Miulli". Il complesso si compone in breve di due sale per eventi e locali accessori (matrimoni, convegni, etc..) al piano rialzato, locali accessori all'attività al piano seminterrato, "ala" hotel al piano primo. Il corpo originario della struttura risale alla fine degli anni '60, ampliato e rimaneggiato nel 2000 e nel 2005. La struttura è posizionata all'interno di un area a verde attrezzata di circa 12.000 mq (arredata per gli eventi all'aperto, con camminamenti, patii, prato, piscina di arredo, arredi urbani, area parcheggio etc..). Comoda accessibilità dalla viabilità pubblica. Strategica la posizione, nell'area di influenza di popolosi centri urbani e strutture sanitarie di degenza. Apprezzabile il design architettonico delle finiture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 154, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 268, Qualità Mandorleto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento alla tipizzazione urbanistica dell'area di sedime e dell'area scoperta, in catasto al foglio 81 p.lle 154, 268, ricadono secondo il vigente PRG in "Zona E Agricola Speciale".

Prezzo base d'asta: € 2.664.875,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.664.875,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Acquaviva delle Fonti (BA) - SP per Santeramo, Km 5 , piano T-1--S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 154, Categoria D2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 268, Qualità Mandorleto	Superficie	3498,75 mq
Stato conservativo:	La struttura ricettiva si compone di un resort composto di 14 stanze ed una suite, 2 sale ricevimenti, locali accessori ed ampia area a verde attrezzata di pertinenza. In sede di sopralluogo si verificava all'interno di alcune stanze dell'albergo la presenza di importanti danni da infiltrazione meteoriche causate per via delle pessime condizioni di manutenzione del lastrico solare soprastante (puntuali decadimenti dell'impermabilizzazione e "zone" di ristagno di acqua piovana). Fatta eccezione per quanto anzidetto, la struttura ricettiva nel suo complesso si presentava in buone condizioni di manutenzione, pregevole design e grado di finitura in particolare per gli ambienti destinati agli eventi ricettivi, evidentemente ristrutturati di recente.		
Descrizione:	Il compendio esecutato risulta essere una struttura ricettiva denominata "Alma Resort", precisamente un resort per eventi ubicato sulle colline del territorio di Acquaviva Delle Fonti, a circa 4 km dal centro urbano ed a ridosso della struttura ospedaliera "Miulli". Il complesso si compone in breve di due sale per eventi e locali accessori (matrimoni, convegni, etc..) al piano rialzato, locali accessori all'attività al piano seminterrato, "ala" hotel al piano primo. Il corpo originario della struttura risale alla fine degli anni '60, ampliato e rimaneggiato nel 2000 e nel 2005. La struttura è posizionata all'interno di un area a verde attrezzata di circa 12.000 mq (arredata per gli eventi all'aperto, con camminamenti, patii, prato, piscina di arredo, arredi urbani, area parcheggio etc..). Comoda accessibilità dalla viabilità pubblica. Strategica la posizione, nell'area di influenza di popolosi centri urbani e strutture sanitarie di degenza. Apprezzabile il design architettonico delle finiture.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca legale** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Bari il 17/05/2007
Reg. gen. 29387 - Reg. part. 6100
Importo: € 3.900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento
Iscritto a Bari il 20/04/2010
Reg. gen. 18467 - Reg. part. 3788
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 20/10/2010
Reg. gen. 47598 - Reg. part. 11046
Importo: € 86.520,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 09/11/2012
Reg. gen. 42397 - Reg. part. 5120
Importo: € 62.009,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 27/02/2013
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 842
Importo: € 214.432,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 10/10/2018
Reg. gen. 44220 - Reg. part. 6744
Importo: € 1.802.455,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Atto esecutivo
Iscritto a Bari il 20/02/2020
Reg. gen. 8003 - Reg. part. 1078
Importo: € 2.486,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Bari il 05/03/2021
Reg. gen. 10646 - Reg. part. 7904
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Pignoramento della procedura.

