
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 505/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 10/02/2015, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email guerracostruzioni@libero.it;architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Magaletti Nicola presso il Tribunale di Bari.

LOTTO 5 (EX LOTTO 3)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Complesso Sportivo ubicato a Bari (BA) - via Napoli n.424

DESCRIZIONE

Il complesso sportivo oggetto di C.T.U. è ubicato in Bari alla via Napoli n°424, a ridosso della strada Statale 16, uscita D, direzione Brindisi.

La struttura sportiva, attualmente concessa in locazione con regolare contratto (allegato alla relazione), è costituita da nove campi da calcio, di cui sette scoperti e due coperti. I campi hanno differente metratura e sono tutti in erba sintetica.

Gli spogliatoi e docce sono allocati in modo da servire adeguatamente l'intero complesso sportivo. Ogni campo è dotato di impianto d'illuminazione artificiale e recinzione perimetrale.

Per quanto riguarda i due campi di calcio coperti, - ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro rispetto all'intera area, il campo coperto adiacente all'ingresso principale della struttura sportiva è caratterizzato da copertura tensostatica con elementi portanti di acciaio.

Il secondo campo coperto è caratterizzato da struttura portante metallica con sistema di copertura a capriate, inoltre, è dotato di gradinate ed ha una buona organizzazione planimetrica degli spazi di servizio.

Dalle ricerche svolte non risulta pagato l'indennizzo relativo al danno paesaggistico (riguardante parte del complesso sportivo) calcolato dall'ufficio tecnico della Regione Puglia, quanto suddetto è descritto nella sezione "Legittimità dell'esistente" allegata alla presente relazione.

L'impianto sportivo ha ampia superficie scoperta di pertinenza adibita a parcheggio.

Su porzione del complesso sportivo sussistono diritti di servitù a favore di altra unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1.

Tali servitù, che dovranno essere rispettate, riguardano l'attraversamento di impianti di varia natura. Da un esame a vista, gli impianti del complesso sportivo rispondono alla normativa vigente.

Porzione dei fabbricati atti ad ospitare spogliatoi e docce necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel complesso, l'impianto sportivo è apparso in discreto stato di manutenzione e con buona organizzazione funzionale.

Il complesso è dotato di un ulteriore campo da calcio scoperto (circa 54 x 98 metri), in condizioni impraticabili. Tale campo è separato fisicamente dalla restante parte del complesso sportivo a causa del passaggio di tracciato ferroviario e strada pubblica, pertanto l'accesso a quest'ultimo campo è indipendente rispetto alla struttura sportiva.

Per ragioni di carattere tecnico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno associare a tutti i beni suddetti un'ulteriore superficie scoperta, identificata catastalmente al foglio 4, particella 92, Comune di Bari, anch'essa oggetto della medesima esecuzione immobiliare e limitrofa al campo da calcio scoperto impraticabile, precisando che tale superficie non è oggetto del contratto di locazione in essere che riguarda il centro sportivo (incluso campo impraticabile).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/12)

CONFINI

Il complesso sportivo con accesso da via Napoli n.424 confina a nord-est con la complanare della strada statale n. 16, a nord-ovest con via Nazionale, sud-ovest e sud-est con ferrovia (Ferrotramviaria S.P.A) e beni di altrui proprietà.

Il campo sportivo di più ampie dimensioni e il terreno adiacente confinano a nord con la Ferrotramviaria S.P.A, a est e a ovest confinano con altre unità immobiliari di altrui proprietà mentre a sud con la Ferrovia dello Stato e altre proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta Circa | Superficie Lorda Circa | Coefficiente | Superficie Convenzionale Circa | Piano |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------------------|-------|
| Complesso sportivo | 19342,76 mq | 19342,76 mq | 1,00 | 19342,76 mq | terra |
| Area campo calcio | 9880,28 mq | 9880,28 mq | 1,00 | 9880,28 mq | terra |
| Terreno | 2495,96 mq | 2495,96 mq | 1,00 | 2495,96 mq | terra |
| Totale superficie convenzionale Circa: | | | | 31.719,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva Circa: | | | | 31.719,00 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUB. 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 27/04/1993 al 01/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 55, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 41.306,22 Piano T Graffato Si |
| Dal 01/09/2008 al 10/03/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 55, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D6 Rendita € 41.306,22 Piano T Graffato Si |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

FOGLIO 4 PARTICELLA 92

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/08/1977 al 13/05/1994 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 36 Reddito agrario € 6,64 |
| Dal 13/05/1994 al 01/01/1998 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92 Qualità uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 36 Reddito agrario € 6,64 |
| Dal 01/01/1998 al 22/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 36 Reddito agrario € 6,64 |
| Dal 22/01/1999 al 01/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 36 Reddito agrario € 6,64 |
| Dal 01/09/2008 al 10/03/2015 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 4, Part. 92 Qualità Uliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 23 36 Reddito agrario € 6,64 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 4 | 55 | 1 | 2 | D6 | | | | 41306,22 | T | si |

| 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 | |
| 4 | 92 | | | | Uliveto | 4 | 00 23 36 | 7,24 | 6,64 | | |

NOTA:

Elenco delle particelle graffate alla particella 55 sub 1 del foglio 4:

- P.lla 82 Sub. 1
- P.lla 707 Sub. 1
- P.lla 748 Sub. 1
- P.lla 856 Sub. 2

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è difforme e incompleta rispetto allo stato dei luoghi, e pertanto sarà opportuno effettuare relative pratiche catastali.

PRECISAZIONI

- L'accesso alla strada che immette nella proprietà è delimitato da due cancelli, uno di essi ad apertura automatica. Lo scrivente si è recato presso la sede ANAS S.p.A. di Bari per avere chiarimenti in merito alla legittimità dei cancelli che nello stato di fatto rendono la strada ad uso esclusivo del bene oggetto di C.T.U. e di altra unità immobiliare. Di talché, si è riscontrato che i due cancelli non hanno legittimità e pertanto dovranno essere rimossi.

- Il complesso sportivo è limitrofo alla linea ferrata della Ferrotramviaria S.p.A.

Dalla documentazione acquisita (integralmente allegata alla presente) si evince che è stato rilasciato parere favorevole da parte degli enti preposti riguardo ai fabbricati del complesso ricadenti ad una

distanza dai binari non rispettosa della normativa che impone una inedificabilità entro 13 metri dalla linea ferrata. Tale deroga è stata rilasciata previo atto unilaterale d'obbligo da parte dei proprietari.

- Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

SERVITÙ

Su porzione del complesso sportivo gravano servitù costituite in favore di altra unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1.

Tali servitù riguardano l'attraversamento di impianti e servizi di varia natura che dovranno essere rispettate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI, AD USO SPORTIVO

CON Struttura mista: IN CEMENTO ARMATO, IN MURATURA PORTANTE E IN ACCIAIO.

Piano: TERRA

Strutture verticali: IN BUONE CONDIZIONI

Solai: IN BUONE CONDIZIONI

Pareti esterne ed interne: PARETI ESTERNE IN BUONE CONDIZIONI E PARETI INTERNE IN BUONE CONDIZIONI

Pavimentazione interna e esterna mista: IN GRES E CERAMICA

Rivestimenti: CERAMICA

Infissi esterni: INFISSI IN ALLUMINIO

Impianto elettrico, idrico, termico: GLI IMPIANTI DA UN ESAME A VISTA RISPONDONO ALLA NORMATIVA VIGENTE

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: 29/03/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla ##società Valtom Sport S.r.l. con sede a Bari alla via Quintino Sella n.233, C.F. 07310510724, in persona del suo Legale Rappresentante sig.ra Lorusso Valentina Maria con contratto di locazione non opponibile con canone di locazione annuo pari a 18.000 €.

Porzione di immobile è occupato **** Omissis **** con contratto di comodato precario di immobile opponibile. L'indicazione della porzione di immobile locato è differente da quella riscontrata durante il sopralluogo.

NOTA:

L'unità immobiliare (terreno) identificata catastalmente al foglio 4 particella 92 non è oggetto dei contratti suddetti.

PROVENIENZE VENTENNALI FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUB. 1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|-------------------|---|--------------------|
| Dal 07/06/1995 | **** Omissis **** | Ipoteca Volontaria | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fiandaca Ferdinando | 07/06/1995 | 64238 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 14/06/1995 | 19455 | 2473 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 15/01/1999 | **** Omissis **** | Atto amministrativo, Espropriazione per pubblica utilità | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Prefettura di Bari | 15/01/1999 | | | 12900 | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 13/02/1999 | | | 4707 | 3299 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/05/2012 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Labriola Michele | 14/05/2012 | 45399/15951 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 16/05/2012 | 18424 | 14042 |
| | | 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.

PROVENIENZE VENTENNALI FOGLIO 4 PARTICELLA 92

| | | | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 17/06/1998 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio del Registro di Bari | 17/06/1998 | 77/1480 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 05/09/2007 | 48832 | 31029 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------------|--|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 22/01/1999 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Fiandaca Ferdinando | 22/01/1999 | 84044 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 19/02/1999 | 5534 | 3870 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 14/05/2012 | **** Omissis **** | Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Labriola Michele | 14/05/2012 | | | 45399/15951 | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 16/05/2012 | | | 18424 | 14042 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 18/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 14/12/2011
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 10181
Importo: € 305.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 236.034,27
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Bari il 12/03/2014
Reg. gen. 8277 - Reg. part. 900
Quota: 9/12
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.211,93
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 3061/2013
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Bari il 08/09/2014
Reg. gen. 29756 - Reg. part. 3599
Quota: 1/2
Importo: € 257.886,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 128.943,37

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 24/07/2014
Reg. gen. 25617 - Reg. part. 19574
Quota: 9/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI FOGLIO 4 PARTICELLA 92

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 18/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 14/12/2011
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 10181

Importo: € 305.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 236.034,27

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Bari il 14/04/2014
Reg. gen. 12926 - Reg. part. 1385
Quota: 9/12
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 109.211,93
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 19/12/2013
N° repertorio: 3061/2013

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 24/07/2014
Reg. gen. 25617 - Reg. part. 19574
Quota: 9/12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) l'immobile risulta munito delle seguenti documentazioni:

- Richiesta di condono edilizio ex L.47/85 pratica n°925
- Richiesta di condono edilizio ex L.724/94 pratica n°3382
- D.I.A. 2404/2004 del 12/08/2004
- D.I.A. 2641/2007 del 16/10/2007
- D.I.A. 197/2009 del 29/01/2009
- S.C.I.A. 776/2013 del 08/08/2013

NOTE:

Le istanze di condono non sono state ancora evase in quanto sono state richieste ulteriori integrazioni e adempimenti inerenti al vincolo paesaggistico su area in cui ricade porzione del complesso sportivo, come indicato nella missiva della Regione Puglia (servizio lavori pubblici), allegata.

La sanatoria ex lege 47/85 è riferita alla realizzazione di campo polivalente con copertura tensostatica, spogliatoi e servizi dell'immobile in questione; edificato senza la prescritta autorizzazione in zona

paesaggisticamente vincolata per la quale fu richiesta sanatoria ai sensi della legge 47/85.

L'indennizzo calcolato dall'ufficio preposto della Regione Puglia è pari ad euro 76.086,59 (settanteseimilaottantasei/cinquantanove).

- Dai rilievi effettuati si sono riscontrate delle difformità planimetriche riguardanti le tramezzature di locali facenti parte del complesso sportivo (spogliatoi, servizi, depositi e locali tecnici).

Pertanto sarà necessario effettuare pratiche edilizie e pagare relative sanzioni come da Testo Unico 380/2001 e successivi aggiornamenti a seguito della Legge n.164 del 11/11/2014 art.6 comma 7 (decreto Sblocca Italia), oltre ad effettuare rettifiche catastali.

Inoltre sono state riscontrate alcune volumetrie eccedenti a quelle oggetto di richiesta di Condono Edilizio, indicate nella planimetria allegata alla presente perizia.

- Prima di effettuare qualsiasi pagamento necessario per il ritiro di titoli abilitativi è opportuno verificare gli importi presso gli uffici competenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Complesso Sportivo ubicato a Bari (BA) - via Napoli n.424
Il complesso sportivo oggetto di C.T.U. è ubicato in Bari alla via Napoli n°424, a ridosso della strada Statale 16, uscita D, direzione Brindisi.
- La struttura sportiva, attualmente concessa in locazione con regolare contratto (allegato alla relazione), è costituita da nove campi da calcio, di cui sette scoperti e due coperti. I campi hanno differente metratura e sono tutti in erba sintetica. Gli spogliatoi e docce sono allocati in modo da servire adeguatamente l'intero complesso sportivo. Ogni campo è dotato di impianto d'illuminazione artificiale e recinzione perimetrale. Per quanto riguarda i due campi di calcio coperti, ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro rispetto all'intera area, il campo coperto adiacente all'ingresso principale della struttura sportiva è caratterizzato da copertura tensostatica con elementi portanti di acciaio. Il secondo campo coperto è caratterizzato da struttura portante metallica con sistema di copertura a capriate, inoltre, è dotato di gradinate ed ha una buona organizzazione planimetrica degli spazi di servizio. Dalle ricerche svolte non risulta pagato l'indennizzo relativo al danno paesaggistico (riguardante parte del complesso sportivo) calcolato dall'ufficio tecnico della Regione Puglia, quanto suddetto è descritto nella sezione "Legittimità dell'esistente" allegata alla presente relazione.

L'impianto sportivo ha ampia superficie scoperta di pertinenza adibita a parcheggio. Su porzione del complesso sportivo sussistono diritti di servitù a favore di altra unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1.

Tali servitù, che dovranno essere rispettate, riguardano l'attraversamento di impianti di varia natura. Da un esame a vista, gli impianti del complesso sportivo rispondono alla normativa vigente. Porzione dei fabbricati atti ad ospitare spogliatoi e docce necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel complesso, l'impianto sportivo è apparso in discreto stato di manutenzione e con buona organizzazione funzionale. Il complesso è dotato di un ulteriore campo da calcio scoperto (circa 54 x 98 metri), in condizioni impraticabili.

Tale campo è separato fisicamente dalla restante parte del complesso sportivo a causa del

passaggio di tracciato ferroviario e strada pubblica, pertanto l'accesso a quest'ultimo campo è indipendente rispetto alla struttura sportiva.

Per ragioni di carattere tecnico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno associare a tutti i beni suddetti un'ulteriore superficie scoperta, identificata catastalmente al foglio 4, particella 92, Comune di Bari, anch'essa oggetto della medesima esecuzione immobiliare e limitrofa al campo da calcio scoperto impraticabile, precisando che tale superficie non è oggetto del contratto di locazione in essere che riguarda il centro sportivo (incluso campo impraticabile).

Identificato al catasto Fg. 4, Part. 55, Sub. 1 graffato con P.lla 82 Sub. 1, P.lla 707 Sub. 1, P.lla 748 Sub. 1, P.lla 856 Sub. 2 - Categoria D6

- Fg. 4, Part. 92 - Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/12) e Proprietà (1/12)

VALUTAZIONE CENTRO SPORTIVO:

Per ottenere il valore del bene si è applicato il seguente criterio.

SUPERFICIE DEL CENTRO SPORTIVO E VALORE UNITARIO.

La superficie dell'intero appezzamento di terreno occupata dalla struttura è di 31.719,00 mq circa.

Da indagini effettuate per suoli a medesima destinazione di P.U.G. e di caratteristiche analoghe a quello di valutazione, è emerso un valore unitario pari a 22,82 €/mq.

€/mq 22,82 x 31.719,00 mq= 723.827,58 €

COSTO AREA ATTREZZATA:

Di seguito si procede alla determinazione del valore di costo dell'area attrezzata che comprende le seguenti opere:

- I movimenti di terra per la sistemazione del centro, pavimentazioni, opere in arredo, massicciate, murature esterne ecc.;
- gli impianti di illuminazione;
- gli impianti idrici;
- le opere varie di arredo;
- i vialetti e la zona a verde attrezzata;
- i campi di calcetto;
- spogliatoi, servizi e depositi;
- locali tecnici.

INDAGINI DI MERCATO:

Il valore di 85,44 €/mq è stato ottenuto a seguito di indagini presso operatori e riviste specializzate nel settore, allo scopo di raccogliere gli elementi economici necessari alla determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'attrezzaggio del terreno in questione. Si riportano a riguardo le indagini più significative dalle quali si è evinto il costo per mq:

1. Terreno attrezzato di 30.000 mq, costo delle opere 3.600.000,00 €
2. Terreno attrezzato di 1.200 mq, costo delle opere 300.000,00 €

3. Terreno attrezzato di 12.500 mq, costo delle opere 1.500.000,00 €.

Il costo di realizzazione unitario relativo all'aria attrezzata si determina applicando, ai sopraccitati dati, la media ponderata: $\text{Costo} = (3.600.000,00 + 300.000,00 + 1.500.000,00) / (49.500 + 1.200 + 12.500) = 5.400.000 / 63.200 = 85,44 \text{ €/mq}$

Valore di stima del centro sportivo:

$19.343,00 \text{ mq circa} \times 85,44 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.652.665,92$

Valore di stima totale del bene (compreso valore del suolo):

$\text{€ } 1.652.665,92 + \text{€ } 723.827,58 = \text{€ } 2.376.493,50$

VALORE DEL LOTTO (considerata la quota in vendita del 75% sul totale della stima):

$\text{€ } 2.376.493,50 \times 0,75 = \text{€ } 1.782.370,13$

Valore di stima del bene: **€ 1.782.370,13**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 3 - Complesso Sportivo Bari (BA) - via Napoli n.424 | 31.719,00 mq circa | € 2.376.493,50 | 75,00 | € 1.782.370,13 |
| Totale lotto: | | | | € 1.782.370,13 |

Valore di stima: € 1.782.370,13

Deprezzamento del 15,00 %

Al valore di mercato di € 1.782.370,13 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15%, pari a € 267.355,52, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

$\text{€ } 1.782.370,13 \times 0,85 = \text{€ } 1.515.014,61$ €

Valore finale di stima: € 1.515.014,61

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

Triggiano, li 16/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 5 Documentazione Comune
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Acquisita da eseguiti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Complesso Sportivo ubicato a Bari (BA) - via Napoli n.424

Il complesso sportivo oggetto di C.T.U. è ubicato in Bari alla via Napoli n°424, a ridosso della strada Statale 16, uscita D, direzione Brindisi. La struttura sportiva, attualmente concessa in locazione con regolare contratto (allegato alla relazione), è costituita da nove campi da calcio, di cui sette scoperti e due coperti. I campi hanno differente metratura e sono tutti in erba sintetica. Gli spogliatoi e docce sono allocati in modo da servire adeguatamente l'intero complesso sportivo. Ogni campo è dotato di impianto d'illuminazione artificiale e recinzione perimetrale. Per quanto riguarda i due campi di calcio coperti, ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro rispetto all'intera area, il campo coperto adiacente all'ingresso principale della struttura sportiva è caratterizzato da copertura tensostatica con elementi portanti di acciaio.

Il secondo campo coperto è caratterizzato da struttura portante metallica con sistema di copertura a capriate, inoltre, è dotato di gradinate ed ha una buona organizzazione planimetrica degli spazi di servizio. Dalle ricerche svolte non risulta pagato l'indennizzo relativo al danno paesaggistico (riguardante parte del complesso sportivo) calcolato dall'ufficio tecnico della Regione Puglia, quanto suddetto è descritto nella sezione "Legittimità dell'esistente" allegata alla presente relazione. L'impianto sportivo ha ampia superficie scoperta di pertinenza adibita a parcheggio. Su porzione del complesso sportivo sussistono diritti di servitù a favore di altra unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1.

Tali servitù, che dovranno essere rispettate, riguardano l'attraversamento di impianti di varia natura. Da un esame a vista, gli impianti del complesso sportivo rispondono alla normativa vigente. Porzione dei fabbricati atti ad ospitare spogliatoi e docce necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel complesso, l'impianto sportivo è apparso in discreto stato di manutenzione e con buona organizzazione funzionale. Il complesso è dotato di un ulteriore campo da calcio scoperto (circa 54 x 98 metri), in condizioni impraticabili.

Tale campo è separato fisicamente dalla restante parte del complesso sportivo a causa del passaggio di tracciato ferroviario e strada pubblica, pertanto l'accesso a quest'ultimo campo è indipendente rispetto alla struttura sportiva. Per ragioni di carattere tecnico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno associare a tutti i beni suddetti un'ulteriore superficie scoperta, identificata catastalmente al foglio 4, particella 92, Comune di Bari, anch'essa oggetto della medesima esecuzione immobiliare e limitrofa al campo da calcio scoperto impraticabile, precisando che tale superficie non è oggetto del contratto di locazione in essere che riguarda il centro sportivo (incluso campo impraticabile).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 55, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D6, graffato: si
al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 92, Qualità Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (9/12)

Prezzo base d'asta: € 1.515.014,61

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 505/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.515.014,61

| Bene N° 3 - Complesso Sportivo | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| Ubicazione: | Bari (BA) - via Napoli n.424 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 9/12 |
| Tipologia immobile: | Complesso Sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 55, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 92, Qualità Uliveto | Superficie | 31.719,00 mq circa |
| Pertinenze: | | Superficie | |
| Stato conservativo: | | | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| <p>Descrizione:</p> | <p>Il complesso sportivo oggetto di C.T.U. è ubicato in Bari alla via Napoli n°424, a ridosso della strada Statale 16, uscita D, direzione Brindisi. La struttura sportiva, attualmente concessa in locazione con regolare contratto (allegato alla relazione), è costituita da nove campi da calcio, di cui sette coperti e due coperti. I campi hanno differente metratura e sono tutti in erba sintetica. Gli spogliatoi e docce sono allocati in modo da servire adeguatamente l'intero complesso sportivo. Ogni campo è dotato di impianto d'illuminazione artificiale e recinzione perimetrale. Per quanto riguarda i due campi di calcio coperti, - ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro rispetto all'intera area, il campo coperto adiacente all'ingresso principale della struttura sportiva è caratterizzato da copertura tensostatica con elementi portanti di acciaio. Il secondo campo coperto è caratterizzato da struttura portante metallica con sistema di copertura a capriate, inoltre, è dotato di gradinate ed ha una buona organizzazione planimetrica degli spazi di servizio. Dalle ricerche svolte non risulta pagato l'indennizzo relativo al danno paesaggistico (riguardante parte del complesso sportivo) calcolato dall'ufficio tecnico della Regione Puglia, quanto suddetto è descritto nella sezione "Legittimità dell'esistente" allegata alla presente relazione. L'impianto sportivo ha ampia superficie scoperta di pertinenza adibita a parcheggio. Su porzione del complesso sportivo sussistono diritti di servitù a favore di altra unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 4 particella 856 sub 1. Tali servitù, che dovranno essere rispettate, riguardano l'attraversamento di impianti di varia natura. Da un esame a vista, gli impianti del complesso sportivo rispondono alla normativa vigente. Porzione dei fabbricati atti ad ospitare spogliatoi e docce necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Nel complesso, l'impianto sportivo è apparso in discreto stato di manutenzione e con buona organizzazione funzionale. Il complesso è dotato di un ulteriore campo da calcio scoperto (circa 54 x 98 metri), in condizioni impraticabili. Tale campo è separato fisicamente dalla restante parte del complesso sportivo a</p> |
| | <p>causa del passaggio di tracciato ferroviario e strada pubblica, pertanto l'accesso a quest'ultimo campo è indipendente rispetto alla struttura sportiva. Per ragioni di carattere tecnico, lo scrivente, ha ritenuto opportuno associare a tutti i beni suddetti un'ulteriore superficie scoperta, identificata catastalmente al foglio 4, particella 92, Comune di Bari, anch'essa oggetto della medesima esecuzione immobiliare e limitrofa al campo da calcio scoperto impraticabile, precisando che tale superficie non è oggetto del contratto di locazione in essere che riguarda il centro sportivo (incluso campo impraticabile).</p> |
| <p>Vendita soggetta a IVA:</p> | <p>NO</p> |