

TRIBUNALE DI BARI
Giudice dott. Giuseppe Rana

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 1072/12
Istituto per il credito sportivo c/ [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA
C.T.U. ing. Antonio Cecinati

Il sottoscritto ing. Antonio Cecinati, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari (al n. 7042) nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari (al n. 2243)

premess o

- che in data 9.4.12, con provvedimento del Giudice, dott. Rana, è stato nominato consulente tecnico nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 1072/12 promosso dall'Istituto per il Credito Sportivo nei confronti della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Santeramo in Colle alla via dei Mille, 16, prestando giuramento in data 16.4.13;
- che l'incarico affidatogli consiste nella risposta, con relazione scritta, a quesiti di seguito riportati, relativi alla valutazione di tre immobili siti nel Comune di Santeramo in Colle (Bari), iscritti in Catasto al foglio 56, part. 470, sub 2 – foglio 56, part. 463 e foglio 56, part. 464 di cui è proprietario la [REDACTED]
- che lo scrivente, dopo aver recuperato la documentazione catastale, ha invitato il debitore a confermare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima (fissato per il 6/5/13), con raccomandata inviata in data 20.4.13 e posta elettronica trasmessa per conoscenza all'avv. Capobianco, difensore dell'Istituto per il credito sportivo;
- che a seguito dei contatti telefonici successivi avvenuti con il geom. Giuseppe Forese, socio della suddetta società, si spostava l'inizio delle operazioni peritali in data 22/5/2013 alle ore 15,30, a causa di impedimenti occorsi alla proprietà degli immobili da valutare;
- che, al sopralluogo svoltosi nella predetta data del 22.5.13, erano presenti il sottoscritto c.t.u., l'arch. Grazia Musmeci, collaboratrice del sottoscritto c.t.u. e il

geom. Giuseppe Forese, per la [REDACTED] (si cfr. **all. 1**, verbale di sopralluogo);

- che al termine del sopralluogo il geometra Forese ha consegnato dapprima i seguenti documenti utili al presente procedimento: collaudo statico, variante al progetto del 6/6/2006, contratto di locazione dell'1/3/2006, nn. 2 atti compravendita del 19/1/1993 e del 7/12/1999; successivamente in data 4.6.2013 ha consegnato presso il domicilio dello scrivente gli ulteriori seguenti documenti: copia dell'agibilità, copia planimetria allegata alla concessione 53/p del 2006, copia di contratto di comodato (si cfr. **all. 2**, nota di trasmissione effettuato dal geom. Forese);

controllata

la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo alla società debitrice, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accertato che essa riguarda i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del società debitrice o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni,

accertato

quindi che gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla società debitrice;

esaminati

gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per individuare i beni oggetto del pignoramento, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita e verificata la regolarità dei beni sotto il profilo

urbanistico ed edilizio, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione, che si articola nei seguenti 9 punti:

1. *esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in Santeramo in Colle (Bari), alla via Alessandriello, s.n. (Contrada Alessandriello), avente i seguenti identificativi catastali:

- a) C.U.: foglio 56, part. 470, sub 2, cat. D/6, rendita € 7.372,50;
- b) C.T.: foglio 56, part. 463; sem. arb. Cl. 4, sup. are 1-ca 27, reddito agrario € 0,23, reddito domenicale € 0,20;
- c) C.T.: foglio 56, part. 464; sem. arb. Cl. 4, sup. are 4-ca 20, reddito agrario € 0,76, reddito domenicale € 0,65;

intestati alla [REDACTED] (le precitate particelle di neo formazione a seguito di frazionamento rivengono dalle partt. ~~241~~ e 330 come da certificati storici catastali in atti.

L'immobile indicato al punto a) pur essendo un corpo di fabbrica per esercizio sportivo con fine di lucro (in cui sono state realizzate due piscine, di cui una installata all'interno ed una posta all'esterno), è in realtà un immobile costruito con le fattezze del tipico capannone con attigui due piccoli terreni utilizzati per il parcheggio degli autoveicoli (immobili indicati ai punto b) e c)).

Al fine di una migliore identificazione del bene, si cfr. **all. 3**, costituito dal precedente ed attuale estratto di mappa dai quali si può evincere la rinumerazione delle particelle oggetto della presente relazione.

2. *descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);*

Come si è già affermato nel paragrafo precedente, trattasi di immobili ubicati in zona attigua al centro abitato di Santeramo in Colle (BA) alla via Alessandriello, KM.2 i quali pur essendo catastalmente individuati, appaiono strettamente collegati e complementari tra di essi, essendo costituiti da un costruzione adibita interamente a piscina coperta da competizione e da un'area pertinenziale su cui è realizzata una piscina scoperta e relativo giardino (la part. 470 del foglio 56) nonché da due terreni adiacenti adibiti, rispettivamente a parcheggio autovetture ed a piazzale (particelle 463 e 464 del foglio 56).

L'intero lotto risulta edificato su aree già destinate ad attività agricola, a seguito di accordo di programma del 9.9.1989, pedissequo Decreto del Presidente della Regione Puglia per la realizzazione di una struttura alberghiera e convenzione attuativa

dell'accordo di programma del 31.8.2000 tra il Comune di Santeramo in Colle e la

L'immobile adibito a piscina, come risulta dal certificato di agibilità n. 13385 del 23.10.2006 rilasciato dal Comune di Santeramo (allegato 10), risulta realizzato in conformità a concessione edilizia n. 2/c del 25.6.02 e successivi permessi di costruire del 24.9.2003, del 2.2.04 e del 28.3.06 nonché a DIA in sanatoria parziale del 25.9.2006, per opere di manutenzione straordinaria, opere interne, recinzioni e mura di cinta.

A tal fine si cfr. l'all. 4, autorizzazione inizio attività del 18/10/2006 con relativo collaudo statico delle opere in c.a. del 29/9/2006 a firma dell'ing. Nicola Cascarano per il "corpo piscina, fondazione e pilastri" e relativo verbale di collaudo del 2/10/2006 sottoscritto dalla [redacted], Comune di Santeramo in Colle, AUSL BA/3 e [redacted] unitamente alla copia della D.I.A in sanatoria parziale del 25/9/2006 con relativo allegato grafico; copia del D. P. Regione Puglia per la realizzazione di una struttura alberghiera e relativa convenzione attuativa dell'accordo di programma del 31.8.2000.

Il corpo di fabbrica si sviluppa a piano interrato (depositi, centrali, spogliatoi e bagni) con una superficie coperta pari a ca. 357,00 mq; piano terra (ufficio con relativa sala di attesa, spogliatoi con relativi bagni e docce, piscina coperta a sei corsie) con una superficie coperta pari a ca. 860,00 mq e cortile/giardino circostante con piscina scoperta (sup. scoperta **1.980** mq).

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme rispetto alla planimetrie catastali (ad eccezione di qualche piccola tramezzatura spostata all'interno del capannone per le quali è stata presentata D.I.A. in parziale sanatoria in data 25/9/2006 e

dei seguenti due piccoli vani che risultano non conformi (presumibilmente abusivi): sala relax (27 mq) realizzata all'ingresso della piscina coperta e locale tecnico (3 mq) allo stato grezzo posto all'esterno della struttura). In ogni caso è auspicabile un riaccatastamento del bene.

A tal fine si cfr. l'all. 5, costituito dalle planimetrie catastali e dall'elaborato grafico rappresentativo dell'attuale stato dei luoghi.

L'immobile ha un'altezza media pari a 4,5 m, sul quale risulta installato un impianto fotovoltaico.

L'immobile nel suo complesso appare in un buono stato strutturale/conservativo/manutentivo (sono evidenti soltanto piccoli scrostamenti della tinteggiatura su alcuni paramenti esterni) e risulta allacciato al sistema idrico-fognario.

Gli impianti elettrici risultano da un esame visivo presumibilmente a norma.

La parte circostante del capannone, appare in parte asfaltato, in parte costituita da brecciolina (con interposte isole verdi o prato inglese).

A tal fine si cfr. all. 6, costituito dalle fotografie scattate dall'interno e dall'esterno al bene *de quo*.

La superficie complessiva del bene è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato (D.P.R. n. 138/98).

Pertanto una descrizione delle superfici e delle caratteristiche intrinseche del bene può essere schematicamente e dettagliatamente visionata nelle tabelle seguenti:

sup. coperta piano terra e piano interrato (piscina coperta, uffici, depositi, bagni ecc.)	1.217,00 m ²
superficie scoperta (piscina scoperta, giardino e piazzale circostante)	2.527,00 m ²
Altezza media utile	4,50 m;
Esposizione	nord-sud
condizioni di manutenzione	buone
caratteristiche strutturali del bene	cemento armato
Solaio	Travi in legno lamellari ventilato
pareti interne/esterne	mattoni forati/laterizio termico
Pavimentazione	Clinker antiscivolo
porta d' ingresso	anticorodall e vetro antisfondamento

Pertanto la superficie commerciale successivamente utilizzata per la determinazione del valore di mercato è pari alla somma delle varie superfici opportunamente omogeneizzate avendo applicato in particolare i seguenti coefficienti relativi agli spazi industriali (si cfr. all. 7, n.3 pagine del cap. 6 del volume "Stima degli immobili"):

- della superficie dei vani principali del capannone e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali uffici, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (*coeff. 0,95* avendo una superficie compresa tra 1.000 e 2000 mq: $1.217,00 \text{ mq} \times 0,95 = 1.156,15 \text{ mq}$);
- della superficie dei piazzali, dei parcheggi, delle aree scoperte e simili utilizzati anche come deposito di materiale, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (*coeff. 0,22* avendo una superficie inferiore ai 10.000 mq - *area circostante*: $2.527,00 \text{ mq} \times 0,22 = 555,94 \text{ mq}$);

Dopodiché sommando le suddette superfici omogeneizzate, otterremo così la superficie commerciale degli ambienti e spazi accessori approssimata per difetto che risulta pari a 1.712,00 m².

3. *Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

I beni oggetto della presente procedura non fanno parte di un condominio essendo un corpo di fabbrica con relative pertinenze indipendenti.

4. *Indichi inoltre lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

L'immobile adibito a piscina e le aree circostanti e pertinenziali, come risulta dagli atti riportati nell'all.7, risultano concessi in comodato d'uso gratuito alla Ditta [REDACTED] con una prima scrittura privata del 3.3.2003, registrata a Gioia del Colle il 10.3.2003 al n. 2139 serie 3; con un secondo atto, per notar Michele Arcangelo Casino di Matera (rep. 128159), riproduttivo di contratto, trascritto a Bari il 13.3.2006, previo consenso del precedente comodatario [REDACTED] l'immobile in argomento risulta concesso in affitto gestione all'Agenzia dello Sport, Associazione sportiva, con sede in Matera per la durata di anni 11 fino al 31.12.2006, con ulteriore successivo contratto del 30.9.2009, a seguito rescissione unilaterale del precedente contratto con L'agenzia dello Sport, il precitato immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del comodatario, alla [REDACTED] con sede in Santeramo in Colle alla via del

Risorgimento, 3, il cui Presidente p.t. è il sig. [REDACTED]

5. **Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**

▪ **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;**

I. Non si conosce l'esito dell'eventuale giudizio conseguente alla rescissione unilaterale del contratto di affitto gestione all'Agenzia dello Sport con sede in Matera.

II. Sussistono sui beni oggetto di esecuzione i vincoli ed obblighi connessi e conseguenti alla convenzione attuativa dell'accordo di programma stipulato tra il Comune di Santeramo e la società [REDACTED] e quelli riportati sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santeramo in data 8.7.13 (all.10).

▪ **per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali); per eventuali difformità urbanistico-catastali: difformità urbanistico-edilizie; difformità catastali.**

Dalla certificazione sostitutivo redatto dal Notaio Carrabba depositato dal prof. Capobianco difensore della società procedente, attestante le risultanze dei registri del

Catasto e degli Uffici dei Registri Immobiliari, si sono riscontrate le seguenti formalità sull'immobile oggetto di perizia, elencate qui di seguito:

- atto di compravendita per notar Cioffi del **7/12/1999** registrato a Bari il 20/12/1999 al n. 12013/IV (rep. n. 22597 e racc. n. 8250), a favore della società [redacted] avente ad oggetto terreno in Santeramo in Colle (contrada Lacometana) riportata in Catasto al foglio 56 part. 330 (frazionata successivamente nelle partt. 468 e 470);
- atto di compravendita per notar Cioffi del **7/12/1999** registrato a Bari il 20/12/1999 al n. 12013/IV (rep. n. 22597 e racc. n. 8250), a favore della società [redacted] avente ad oggetto terreno in Santeramo in Colle (contrada Lacometana) riportata in Catasto al foglio 56 part. 211 (frazionata successivamente nelle partt. 463 e 464);
- atto di compravendita per notar Cardinali del **18/10/94** a favore della della sig.ra [redacted] avente ad oggetto terreno in Santeramo in Colle (contrada Lacometana) riportata in Catasto al foglio 56 part. 330;
- denuncia di successione n. 93-vol. 475 in data **1/6/93** presentata presso l'Ufficio del registro di Gioia del Colle a favore della del sig. [redacted] [redacted] e avente ad oggetto terreno in Santeramo in Colle (contrada Lacometana) riportata in Catasto al foglio 56 part. 330;
- atto di compravendita per notar Cuffaro del **12/9/1992** a favore della sig.ra

[REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto terreno in Santeramo in Colle (contrada Lacometana) riportata in Catasto al foglio 56 part. 211;

- ipoteca volontaria (per l'importo di 1.008.000,00 di euro) del 15/3/2002 iscritta presso la Conservatoria al n. 14705 in data **28/12/2006** a favore dell'Istituto per il credito sportivo e contro la [REDACTED] ad oggetto gli immobili siti nel Comune di Santeramo in Colle (Bari) e riportati in Catasto al foglio 56 part.470, sub 2-foglio 56, part. 463 e foglio 56, part. 464;
- ipoteca legale (per l'importo di 286.438,08 di euro) del 24/5/2012 iscritta presso la Conservatoria al n. 2276 in data **28/12/2006** a favore di Equitalia Sud S.p.A. e contro la [REDACTED] ad oggetto tra l'altro gli immobili siti nel Comune di Santeramo in Colle (Bari) e riportati in Catasto al foglio 56 part.470, sub 2-foglio 56, part. 463 e foglio 56, part. 464;
- obbligo edilizio trascritto in data **2/5/1997** al n. 11652 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro la sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro l'immobile riportato in Catasto al foglio 56 part.330;
- convenzione edilizia trascritta in data **29/9/2000** al n. 22167 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro gli immobili riportati in Catasto al foglio 56 part. 330 e 211;
- obbligo edilizio trascritto in data 26/3/2002 al n. 9346 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro l'immobile riportato in Catasto al foglio 56 part. 330;
- obbligo edilizio trascritto in data **26/3/2002** al n. 9347 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro

l'immobile riportato in Catasto al foglio 56 part. 211;

- obbligo edilizio trascritto in data **23/10/2003** al n. 33578 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro gli immobili riportati in Catasto al foglio 56 part. 330 e 211;
- obbligo edilizio trascritto in data **28/6/2005** al n. 20233 a favore del Comune di Santeramo in Colle (Bari) e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro gli immobili riportati in Catasto al foglio 56, part. 470, sub 1 (attualmente sub 2) e foglio 56, partt. 463 e 464;
- locazione ultranovennale trascritta in data **13/3/2006** al n. 8790 a favore della società Agenzia dello sport s.r.l. con sede in Matera e contro [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile riportato in Catasto al foglio 56, part. 470, sub 1 (attualmente sub 2);
- pignoramento trascritto in data **23/10/2012** al n. 29001 a favore dell'Istituto per il credito sportivo e contro [REDACTED] avente ad oggetto tra l'altro gli immobili riportati in Catasto al foglio 56, part. 470, sub 2 e foglio 56, partt. 463 e 464

A tal fine si cfr. **all. 8**, costituito dal certificato ipotecario storico ventennale del 4/9/2012 che fa parte integrante della presente relazione.

6. altre informazioni per l'acquirente, concernenti: *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;*

A completamento di quanto riportato al punto 3, lo scrivente fa presente che non risultano esservi spese annue condominiali non pagate né tanto meno cause in corso non essendo costituito alcun condominio.

7. *la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);*

Al fine di effettuare la stima del capannone e dell'area circostante è stato utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo, generalmente più adottato anche dall'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari e così come indicato nei testi di "Stima degli immobili" edito dalla *Flaccovio* e "Come si Stima il valore degli immobili" edito da *Il Sole 24 ore*, tenuto conto di alcuni coefficienti di ragguaglio (coefficienti di omogeneizzazione per le superfici e differenzazione per il valore unitario), oltre che le caratteristiche estrinseche [qualità, disponibilità e adeguamento ubicazionale (beni direttamente comparabili tra loro, ma di diversa ubicazione sul territorio comunale), caratteristiche particolari del centro abitato, viabilità, distanze dai

servizi principali ecc.] ed intrinseche (obsolescenza, redditività, finiture estetiche ed impiantistiche ecc.).

Pertanto così come riportato al punto 2, sommando le superfici interne ed esterne omogeneizzate, si otterrà la superficie commerciale degli ambienti e spazi accessori approssimata per difetto che risulta essere pari a 1.712,00 m².

E' stata inoltre compiuta un'analisi degli atti amministrativi e di provenienza del bene, dei documenti catastali, delle sue caratteristiche urbanistico-edilizie, tali da evidenziare i vincoli e le circostanze che possono determinare variazioni sostanziali del suo valore.

Dopo aver valutato tali parametri, i relativi valori unitari sono stati ottenuti attraverso il confronto con quelli di altri immobili aventi caratteristiche di particolare comparabilità, ubicazione e/o di destinazione urbanistica che sono stati oggetto di precedenti contrattazioni per compravendita o di precedenti valutazioni.

A questo punto il tecnico incaricato, alla luce di quanto sopra descritto, ha indagato sulla toponomastica dei luoghi oggetto della perizia e ha effettuato i relativi sopralluoghi e gli opportuni accertamenti di rito al fine di constatare lo stato dei luoghi, la consistenza, l'ubicazione e l'attuale stato d'uso degli immobili in argomento.

Quindi, tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui gli immobili si trovano, lo stato di conservazione degli stessi, il livello delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche, sulla base delle indagini conoscitive del mercato immobiliare della zona si possono stabilire il seguente massimo valore presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (si cfr. **all. 9**, listino dell'Agenzia del Territorio): € 600,00 mq.

Avendo considerato che i valori presenti nel suddetto listino sono alquanto "calmierati" essendo basati essenzialmente sulle rendite catastali e tenendo presente in particolare le seguenti influenze ascendenti: immobile perfettamente fruibile dotato di tutti gli impianti tecnologici principali presumibilmente a norma, con spiazzo circostante, in buono stato manutentivo e dotato di buone finiture ed al cui interno ed esterno sussistono n. 2 piscine.

Orbene essendo il predetto corpo di fabbrica di fattura recente, la stima potrà essere effettuata applicando un indice di deprezzamento che porti in conto della riduzione delle prestazioni dovuta al logorio "fisico", che induce un incremento dei costi di esercizio per maggiori consumi e spese di manutenzione.

Nel caso specifico, il valore unitario è stato commisurato alla vetustà dell'immobile (circa 6 anni dal rilascio dell'agibilità e quindi dalla teorica occupazione dello stesso).

L'indice di deprezzamento adottato è quello proposto dall'U.E.C.C. (Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari) ampiamente riconosciuto a livello nazionale ed europeo ed utilizzato anche in sedi istituzionali:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove A rappresenta il numero degli anni dell'edificio, in percentuale sul numero degli anni della sua durata totale.

Tale formula, nella quale il deprezzamento D è funzione di A, trova la sua ragion d'essere in quanto sugli edifici di questo tipo il deprezzamento dipende esclusivamente dalla vetustà.

Ipotizzando, come consuetudine tecnica, una durata media di 50 anni per le opere edili e di 25 anni per gli impianti, ed essendo trascorsi ca. 5 anni dall'agibilità si ottiene che:

- per le opere edili: $A = 6/50 = 0,12$ ossia il 12 %;
- per le opere impiantistiche: $A = 6/25 = 0,24$ ossia il 24 %.

Sostituendo detti valori nella formula del deprezzamento sopra citata si ottiene:

- percentuale di deprezzamento delle opere edili: $D = (12+20)^2 : 140 = 7,31$ %;
- percentuale di deprezzamento delle opere impiantistiche: $D = (24+20)^2 : 140 = 13,82$ %.

In relazione alla particolarità costruttiva del complesso, si ritiene di poter suddividere l'incidenza, rispetto al valore del costo complessivo di produzione, nel 60% per le opere edili e 40% per gli impianti, per un valore di mercato attribuibile per:

- le opere edili: $600 \times 60 \% \times (100 \% - 7,31 \%) = 600 \times 0,60 \times 0,927 = 333,72 \text{ €/mq}$;
- gli impianti: $600 \times 40 \% \times (100 \% - 13,82 \%) = 600 \times 0,40 \times 0,862 = 206,88 \text{ €/mq}$

TOT. 540,6 €/mq

cui pertanto corrisponde un valore unitario per il predetto capannone, fatta un'approssimazione per eccesso, di **541,00 €/mq**, applicato alla superficie lorda in pianta, essendo un capannone perfettamente fruibile.

Stante il predetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale si ha che il più probabile valore commerciale del capannone sarà pari a:

$$541,00 \text{ €/mq} \times 1.712,00 \text{ mq} = \text{€ } 926.192,00.$$

Inoltre a seguito del sopralluogo presso la sede della [REDACTED] in Santeramo in Colle di Bari, venivano rinvenuti all'interno e all'esterno dell'immobile alcuni impianti alquanto significativi essendo con elevato interesse di mercato e precisamente: n. 2 piscine e n. 1 impianto fotovoltaico.

A tal proposito si evidenzia come non sia stato possibile verificare il perfetto funzionamento dei suddetti impianti; tuttavia le condizioni generali risultavano generalmente discrete e nulla lascia ipotizzare allo stato attuale possibili guasti e malfunzionamenti.

La premessa indispensabile al fine della corretta stima del valore dei beni in oggetto è che la vera plusvalenza è senza dubbio rappresentata dalla globalità del sistema, nella sua attuale locazione e nella possibilità di un'immediata operatività. Infatti, in caso di un subentro integrale di terzi all'attività con produzione eseguita nello stesso luogo, si realizzerebbe la condizione ideale in termini di profitto, con la possibilità di sfruttare gli impianti indicati (previa manutenzione ordinaria).

Pertanto, a parere dello scrivente la possibile acquisizione da parte di terzi dell'intera attività produttiva nella stessa sede attuale ne configura un maggiore valore.

Infine nel caso in esame purtroppo, pur avendo richiesto la consultazione delle fatture d'acquisto e/o di installazione dei beni da stimare, queste non sono state rese disponibili, e pertanto la valutazione economica degli stessi viene di seguito eseguita basandosi esclusivamente sulle indagini condotte presso i rivenditori specializzati e i produttori.

In primo luogo per quanto riguarda le piscine si segnala che esse sono state installate una all'interno del capannone mentre l'altra risulta installata all'esterno (collegate tra loro con un sistema by-pass interrato).

Sono entrambe con struttura in cemento armato, con rivestimento in ceramica, presumibilmente, dotate di attrezzature specifiche di filtrazione per la necessaria e costante manutenzione e per la pulizia ed il trattamento delle acque (contro alghe, depositi, fanghi e fogliame se all'esterno, ecc.) unitamente ad uno scambiatore di calore.

Nella sala macchine è presente il sistema di disinfezione con relativa vasca di compenso (portata ca. 70 m³) ed impianto dosatore per ripristinare i livelli d'acqua all'interno della piscina oltre un'ulteriore vasca di accumulo per le docce (portata ca. 40 m³)

La piscina esterna è utilizzata esclusivamente nel periodo estivo per il nuoto libero e per l'intrattenimento a scopo ricreativo mentre la piscina interna a forma rettangolare (portata ca. 500 m³), riveste particolare importanza essendo una piscina cosiddetta a vasca corta-"semiolimpionica" (dim. 25 m. x 12,5 m), dotata di n.4 scalette per entrare ed uscire dalla vasca, suddivisa in sei corsie con relative partenze, utilizzata per gare e corsi di nuoto.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a contattare il dott. [REDACTED] responsabile dell'ufficio commerciale delle piscine [REDACTED] il quale, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi e dopo avergli trasmesso per posta elettronica alcune foto e le planimetrie delle due piscine, ne stimava il valore in circa € 250.000,00.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del corpo di fabbrica, esso è costituito da moduli in silicio policristallino avente una potenza di picco pari a 55 kw, dopo di che considerando che il costo minimo per la fornitura e posa in opera del suddetto impianto è pari a 2.000,00 €/kw, si potrà effettuare la seguente moltiplicazione:

$$55 \text{ KW} \times 2.000 \text{ €/KW} = € 110.000,00.$$

che ci permetterà di ottenere la stima dell'impianto di fornitura di energia elettrica.

A tale valore va comunque effettuato un deprezzamento pari al 5% dovuto all'invecchiamento della componentistica e all'eventuale sostituzione di alcuni inverter che risultano essenziali per il rendimento dell'impianto, ma alquanto costosi:

$$110.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 104.500,00$$

Pertanto effettuando la seguente somma:

$$\text{€ } 926.192,00 + \text{€ } 250.000,00 + \text{€ } 104.500,00 = \text{€ } 1.280.692,00$$

si otterrà il più probabile valore commerciale dei beni mobili ed immobili di proprietà della FOREDIL s.r.l. oggetto di esecuzione immobiliare.

Dopodiché effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%), così come precisato dal quesito posto dal Giudice, si otterrà il seguente importo dell'appartamento de quo:

$$\text{€ } 1.280.692,00 \times 0,85 = \text{€ } 1.088.588,20;$$

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti e considerato che l'immobile è locato.

Come già accennato al punto 2 si rileva la presenza di due piccoli locali a piano terra e piano interrato (sup. complessiva pari a ca. 30 ma) di cui se ne dovrà provvedere alla demolizione e trasporto a pubblica discarica, il cui costo è presumibilmente pari a ca. € 2.500,00+IVA.

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, lo scrivente ha acquisito l'autorizzazione di agibilità rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle con prot. n. 13385 del 20/10/2006 (si cfr. **all. 10**).

8. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.*

Non si tratta di quota indivisa, in quanto i beni oggetto di stima appartengono interamente alla società debitrice.

9. *Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza.*

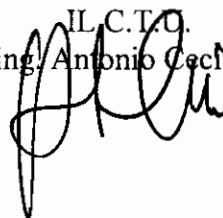
A seguito di formale richiesta effettuata in data 5/6/2013, presso il Comune di Santeramo in Colle, gli immobili riportati in Catasto al foglio 56, part. 470, part. 463; part. 464 ricadono in zona: E1 agricola; tuttavia la part. 470 del foglio 56 a seguito del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Puglia n. 459 pubblicato sul B.U.R.P. n. 124 del 16.12.1999, è stata ratificata la variante al P.R.G. della suddetta particella "nei termini di ritipizzazione da zona E1, agricola, a zone produttive-alberghiera (attività terziarie)".

A tal fine si cfr. l'all. 11, costituito dal certificato di destinazione urbanistica e visura storica catastale/mappa censuaria.

Infine gli immobili risultano pervenuto alla [REDACTED] così come indicato al punto 5 della presente relazione, a seguito di atto di assegnazione per notar Cioffi del 7/12/1999 (rep. n. 22597 e racc. n. 8250), registrato a Bari il 20/12/1999 al n. 12013/1V (si cfr. all. 12, copia dell'atto notarile).

Bari, 5.8.13

IL C.T.U.
ing. Antonio Cecinati



DEPOSITATA
Bari, il 7/8/2013
L. Rana
LERIA

TRIBUNALE DI BARI
Giudice dott. Giuseppe Rana
Procedimento Esecuzione immobiliare R.G.E.n. 1072/12
Istituto per il credito sportivo c/ [REDACTED]
C.T.U. ing. Antonio Cecinati
RELAZIONE PER LA VENDITA

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in Santeramo in Colle (Bari), alla via Alessandriello, s.n. (Contrada Alessandriello), avente i seguenti identificativi catastali:

- a) C.U.: foglio 56, part. 470, sub 2, cat. D/6, rendita € 7.372,50;
- b) C.T.: foglio 56, part. 463; sem. arb. Cl. 4, sup. are 1-ca 27, reddito agrario € 0,23, reddito domenicale € 0,20;
- c) C.T.: foglio 56, part. 464; sem. arb. Cl. 4, sup. are 4-ca 20, reddito agrario € 0,76, reddito domenicale € 0,65;

intestati alla [REDACTED]

L'immobile indicato al punto a) pur essendo un corpo di fabbrica per esercizio sportivo con fine di lucro (in cui sono state realizzate due piscine, di cui una installata all'interno ed una posta all'esterno), è in realtà un immobile costruito con le fattezze del tipico capannone con attigui due piccoli terreni utilizzati per il parcheggio degli autoveicoli (immobili indicati ai punto b) e c)).

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme rispetto alla planimetrie catastali (ad eccezione di qualche piccola tramezzatura spostata all'interno del capannone per le quali è stata presentata D.I.A. in parziale sanatoria in data 25/9/2006 e dei seguenti due piccoli vani che risultano non conformi (presumibilmente abusivi): sala relax (27 mq) realizzata all'ingresso della piscina coperta e locale tecnico (3 mq) allo stato grezzo posto all'esterno della struttura). In ogni caso è auspicabile un riaccatastamento del bene.

Pertanto il sottoscritto ing. Antonio Cecinati, nominato c.t.u. dal Giudice delegato, nel procedimento riportato in epigrafe, ha compiuto alcune indagini (Agenzia del Territorio e Camera di Commercio e ditte specializzate nel settore), ottenendo così il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*:

(valore unitario) 541,00 €/mq x 1.712,00 mq (sup. omogeneizzata) = € 926.192,00.

Successivamente lo scrivente ha provveduto a contattare l'ufficio commerciale delle piscine [REDACTED] il quale, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi e dopo avergli trasmesso per posta elettronica alcune foto e le planimetrie delle due piscine, ne stimava il valore in circa € 250.000,00.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico installato sul tetto del corpo di fabbrica, esso è costituito da moduli in silicio policristallino avente una potenza di picco pari a 55 kw, dopo di che considerando che il costo minimo per la fornitura e posa in opera del suddetto impianto è pari a 2.000,00 €/kw, si potrà effettuare la seguente moltiplicazione:

$$55 \text{ KW} \times 2.000 \text{ €/KW} = \text{€ } 110.000,00.$$

che ci permetterà di ottenere la stima dell'impianto di fornitura di energia elettrica.

A tale valore va comunque effettuato un deprezzamento pari al 5% dovuto all'invecchiamento della componentistica e all'eventuale sostituzione di alcuni inverter che risultano essenziali per il rendimento dell'impianto, ma alquanto costosi:

$$110.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 104.500,00$$

Pertanto effettuando la seguente somma:

$$\text{€ } 926.192,00 + \text{€ } 250.000,00 + \text{€ } 104.500,00 = \text{€ } 1.280.692,00$$

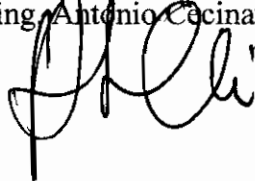
si otterrà il più probabile valore commerciale dei beni mobili ed immobili di proprietà della [redacted] ggetto di esecuzione immobiliare.

Dopodiché effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%), così come precisato dal quesito posto dal Giudice, si otterrà il seguente importo dell'appartamento de quo:

$$\text{€ } 1.280.692,00 \times 0,85 = \text{€ } 1.088.588,20;$$

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti e considerato che l'immobile è locato.

Bari, 5.8.13

IL C.T.U.
ing. Antonio Cecinati


TRIBUNALE DI BARI

Giudice dott.ssa Napoliello

Procedimento Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 1072/12

Istituto per il credito sportivo c. [REDACTED]

C.T.U. ing. Antonio Cecinati

RELAZIONE TECNICA (integrazione)

Il sottoscritto ing. Antonio Cecinati, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari (al n. 7042) nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari (al n. 2243) con provvedimento del Giudice, dott. Rana, è stato nominato consulente tecnico in data 9.4.12 nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 1072/12 promosso dall'Istituto per il Credito Sportivo nei confronti della società [REDACTED] V. e G. con sede a Santeramo in Colle ([REDACTED]) alla via dei Mille, 16, prestando giuramento in data 16/04/2013.

L'incarico affidatogli consisteva nella risposta, con relazione scritta, a diversi quesiti aventi ad oggetto sostanzialmente la valutazione dei beni oggetto del pignoramento intestati alla [REDACTED]

Tali immobili sono ubicati in Santeramo in Colle (Bari), alla via Alessandriello, s.n. (Contrada Alessandriello), ed hanno i seguenti identificativi catastali:

- a) C.U.: foglio 56, part. 470, sub 2, cat. D/6, rendita € 7.372,50;
- b) C.T.: foglio 56, part. 463; sem. arb. cl. 4, sup. are 1-ca 27, reddito agrario € 0,23, reddito domenicale € 0,20;
- c) C.T.: foglio 56, part. 464; sem. arb. cl. 4, sup. are 4-ca 20, reddito agrario € 0,76, reddito domenicale € 0,65.

L'immobile indicato al punto a) pur essendo un corpo di fabbrica per esercizio sportivo a fine di lucro (in cui sono state realizzate due piscine, di cui una installata all'interno ed una posta all'esterno e relativo impianto fotovoltaico posto sul tetto del corpo di fabbrica per la fornitura di energia elettrica avente una potenza di picco pari a 55 kw), è in realtà un immobile costruito con le fattezze del tipico capannone con attigui due piccoli terreni utilizzati per il parcheggio degli autoveicoli (aree indicate ai punti b) e c)).

Pertanto in data 05/08/2013 lo scrivente, completava la relazione tecnica con i relativi allegati comportando la seguente stima immobiliare:

€ 926.192,00 (capannone) + € 250.000,00 (n. 2 piscine) + € 104.500,00 (impianto fotovoltaico) = € **1.280.692,00**.



Tuttavia in data 6/12/2018 perveniva tramite p.e.c. copia del verbale di udienza del 5/12/2018, nel corso della quale il Giudice invitava, tra l'altro, il C.T.U. a rideterminare il valore degli immobili oggetto di pignoramento senza tener conto del suddetto "accessorio" ovvero senza l'impianto fotovoltaico.

Pertanto rieffettuando la predetta somma, avendo cura di stralciare l'importo relativo al suddetto impianto si otterrà un nuovo risultato:

€ 926.192,00 (capannone) + € 250.000,00 (n. 2 piscine) = € **1.176.192,00**

che costituisce il più probabile valore commerciale degli immobili risalente all'anno **2013** di proprietà della [REDACTED]

Dopodiché effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%), così come precisato dal quesito posto dal Giudice, si otterrà il seguente importo finale dei predetti beni:

€ 1.176.192,00 X 0.85 = € **999.763,20**;

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Infine il sottoscritto c.t.u. fa presente, qualora fosse necessario attualizzare al corrente anno i valori di mercato, che le transazioni in quella zona appaiono alquanto calmierate e al ribasso, risentendo quanto mai della crisi del mercato immobiliare; pertanto essendo trascorsi ben oltre 5 anni dalla stima, il capannone con relativi parcheggi e le piscine oggetto della presente procedura necessiterebbero di nuovi sopralluoghi per verificare lo stato dei luoghi e poter rideterminare il valore commerciale dei beni all'attualità, che comporterebbero un allungamento dei tempi della procedura *de qua* (circa 60 gg. per redigere una nuova stima a partire dal primo accesso sui luoghi da fissare presumibilmente nel mese di gennaio 2019) e relativi nuovi costi di c.t.u.

Bari, 18/12/2018

IL C.T.U.
ing. Antonio Cecinati

