



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F.n. 08/2022

Curatore Fallimentare

Avv. Lidia Patella

Via Benedetto Cairoli, 105
70122 Bari

Società fallita

Il Giudice Delegato

Dr. Giuseppe MARSEGLIA

PERIZIA DELL'ESPERTO

ex art.568 c.p.c.

Esperto Estimatore

Dott. Ing. Vincenzo Pinto



ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA)

TEL/FAX 080.473.37.82

INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E

Sommario

Premessa	3
Elenco Beni da stimare	6
Formazione e descrizione dei lotti di vendita.....	7
Sopraluoghi.....	7
Conclusioni	7



Premessa

Con comunicazione del 28.09.2022, il sottoscritto Ing. Vincenzo Pinto, nato a Bari il 05.03.1966, libero professionista con studio in Mola di Bari al C.so Italia, 157, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari col n.4783, veniva incaricato quale Esperto Stimatore (ex. Art.568 c.p.c.) dall'Avvocato Lidia Patella, Curatore del Fallimento della

R.F. n° 8/2022, al fine di stimare il complesso immobiliare e il terreno di proprietà della società fallita, ricadenti nel territorio del Comune di Bari (Ba).

In data 09.10.2022 il sottoscritto, con comunicazione pec, accettava l'incarico.

L'Avvocato Lidia Patella nell'affidamento, formulava al sottoscritto i seguenti quesiti:

L'esperto stimatore:

1. **PROVVEDA**, esaminati gli atti ed eseguito l'accesso nonché compiuta ogni altra operazione ritenuta necessaria:
 - all'esatta individuazione dei beni acquisiti alla massa fallimentare ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita. Per ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come il tipo di coltura e superficie, se risulta edificabile ed, eventualmente, a quali costi), almeno tre confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti ed il prezzo base (determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella nota di trascrizione con le risultanze catastali ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 - all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative agli immobili, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. In particolare, indichi gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica); in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - all'indicazione degli impianti di cui l'immobile sia eventualmente dotato e se i medesimi possano dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.;
 - all'indicazione se l'immobile ricada nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, in materia di certificazione energetica degli edifici.

ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA)

TEL/FAX 080.473.37.82

INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI –SEZIONE FALLIMENTARE
Procedimento n. 08/2022 R.F.

2. **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 fallito (qualora non già in atti); all'uopo è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili de quibus, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy;
3. **DICA** se i beni godono di servitù attive, o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso degli immobili con indicazione - se occupati da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al fallimento (14.04.2014) ed, in particolare, se gli stessi siano registrati;
4. **VERIFICHI** l'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene ovvero, in particolare:
 - oneri di natura condominiale;
 - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alla edificabilità o diritti di relazione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).
5. **VERIFICHI** l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti domande giudiziali, sequestri), che saranno cancellati o, comunque, non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della Curatela; per quanto riguarda le ipoteche, indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto;
6. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, eventuale numero interno, localizzazione), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (terreno, appartamento, capannone, etc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, la qualità, la superficie, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì tutte le altre caratteristiche identificative del bene; l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione o altro, verifichi, anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza, 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; si precisa che, in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi;
 - vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, distinguendo e indicando in sezioni separate, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno, invece, cancellati o regolarizzati

ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA)

TEL/FAX 080.473.37.82

INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI –SEZIONE FALLIMENTARE
Procedimento n. 08/2022 R.F.

dalla procedura; il perito dovrà, in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- A. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali;
 - altre limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, servitù, obbligazioni propter rem, uso, etc.);
 - l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;
 - eventuali difformità urbanistico-catastali;
 - eventuali difformità urbanistico-edilizie;
 - eventuali difformità catastali
- B. 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 trascrizioni risultanti dalla documentazione ipotecaria (indicherà, altresì, eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- C. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie, etc.);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
 - eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto del debitore siadi proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - eventuali cause in corso;
- 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 (ha - are - ca) ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente 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. 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, spese fisse di gestione o manutenzione, 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, ove trattasi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 d.p.r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo-base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 d.p.r. n. 380/2001);
- nel caso in cui gli immobili siano di competenza della procedura solo pro quota, verifichi se siano divisibili in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA)

TEL/FAX 080.473.37.82

INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 e.e. e dalla legge n. 1078 del 03.06.1940;

7. **DETERMINI** il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendo il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.
8. **ALLEGHI** per ogni bene idonea documentazione fotografica, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni. ALLEGHI, altresì, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria; gli avvisi di ricevimento della pec e della raccomandata di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali), il verbale di accesso, la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, la certificazione ipotecaria sostituibile con la relazione notarile con allegata iscrizione ipotecaria; se i beni non sono nella disponibilità della società fallita, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Elenco Beni da stimare

I beni immobili oggetto di stima sono i seguenti:

- **Immobile n°1:** Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;
- **Immobile n°2:** terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo.

ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA) TEL/FAX 080.473.37.82 INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E



Formazione e descrizione dei lotti di vendita

Dopo aver effettuato il sopralluogo nella zona in cui insistono i cespiti oggetto di accertamento e in seguito all'analisi della documentazione urbanistica acquisita presso il Comune di Bari, il sottoscritto ha individuato un unico lotto di vendita.

Pertanto viene indicato il lotto di vendita:

– **LOTTO 1 (UNICO):**

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;

Immobile n°2: terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

Sopralluoghi

In data 19.10.2022, il sottoscritto unitamente al suo collaboratore Geom. Davide Palumbo ed all'Avv. Lidia Patella ha provveduto ad un primo sopralluogo degli immobili oggetto di stima.

Oltre ad aver effettuato il rilievo fotografico dei terreni di proprietà della società fallita, si è proceduto contestualmente alla disamina della documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

A tale sopralluogo ne è seguito un altro in data 31.03.2023, al fine di verificare lo stato dei luoghi rispetto alla documentazione urbanistica acquisita dagli uffici tecnici del Comune di Bari.

Conclusioni

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mola di Bari, 20.03.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Vincenzo Pinto)

Elenco allegati:

1. Fascicolo LOTTO 1 (UNICO) e relativi allegati;



ING. VINCENZO PINTO

C.SO ITALIA 15770042 MOLA DI BARI (BA)

TEL/FAX 080.473.37.82

INGPINTO@LIBERO.IT

P. IVA 04605390725

C.F. PNTVCN66C05A662E

VINCENZO PINTO

INGEGNERE



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F.n. 08/2022

Curatore Fallimentare

Avv. Lidia Patella

Via Benedetto Cairoli, 105
70122 Bari

Società fallita

Codice Fiscale 04129600724

Via Gentile, 34
70126 Bari

Il Giudice Delegato

Dr.ssa Giuseppe MARSEGLIA

PERIZIA DELL'ESPERTO

ex art.568 c.p.c.

1. Fascicolo Lotto 1 (UNICO)

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;

Immobile n°2: terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

Esperto Estimatore
Dott. Ing. Vincenzo Pinto



Sommario

Lotto 1	3
Operazioni	3
Risposta ai quesiti	4
Quesito n.1 – Identificazione del Bene	4
Identificazione catastale del bene.....	7
Quesito n.2 – Legittimità urbanistica.....	9
Quesito n.3 – Servitù gravanti.....	11
Quesito n.4 – Verifica presenza di vincoli gravanti.....	11
Quesito n.5 – Formalità pregiudizievoli attualmente gravanti.....	11
Quesito n.6 – Valutazione del Lotto	12

Lotto 1

Il lotto in questione è formato dai seguenti immobili:

- **Immobile n°1:** Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;
- **Immobile n°2:** Terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

Operazioni

Il sottoscritto CTU ha proceduto, unitamente all'Avvocato Lidia Patella, in qualità di curatore fallimentare, ai sopralluoghi presso gli immobili di cui trattasi avvenuti in data 19.10.2022 e 31.03.2023.

Durante tali sopralluoghi è stato eseguito il rilievo fotografico del complesso sportivo oggetto di perizia.

Preliminarmente e successivamente al sopralluogo, si è provveduto a reperire la documentazione di seguito elencata:

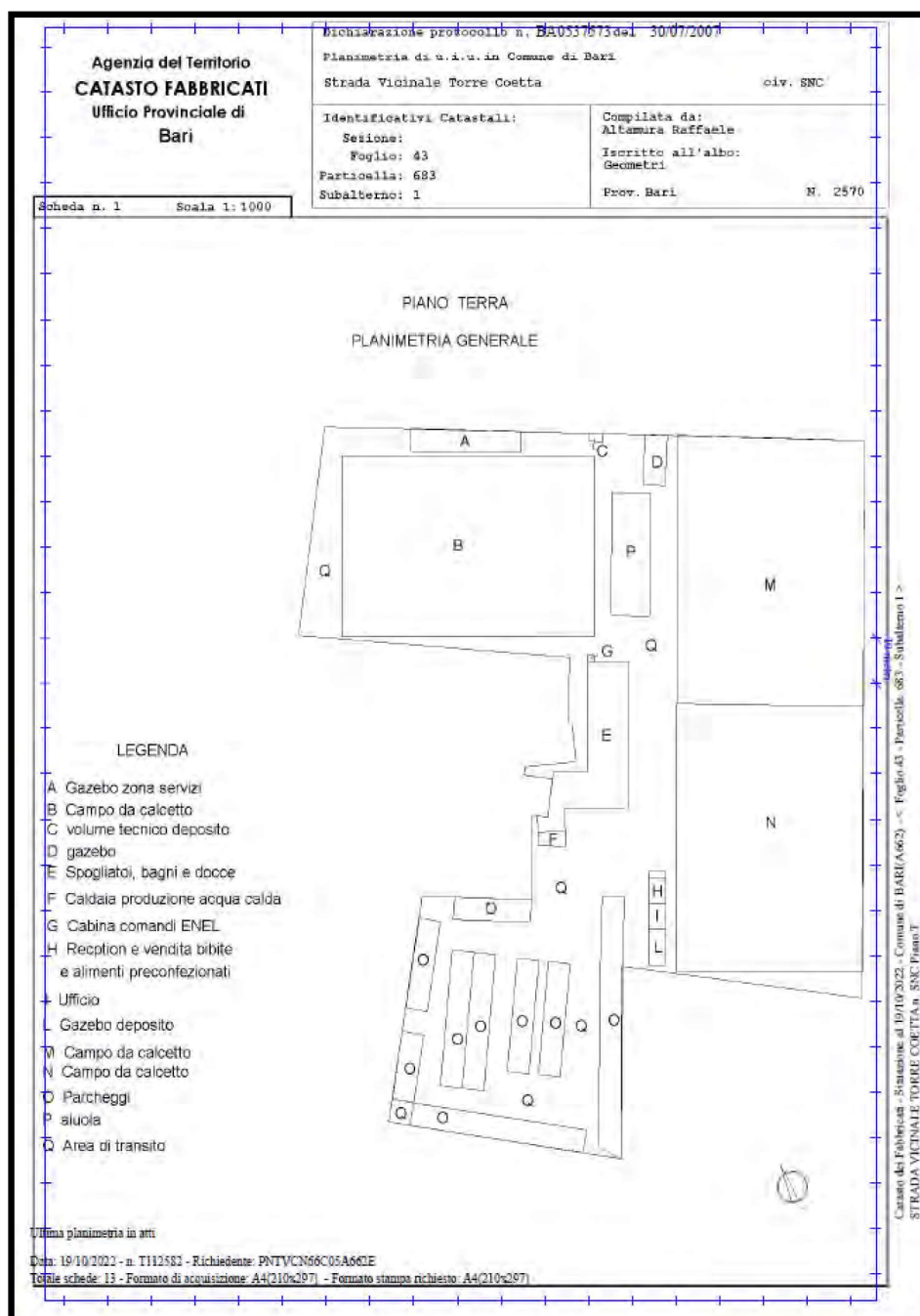
- a) In data 19.10.2022, ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Di Bari – Territorio Servizi Catastali, al fine di verificare l'identificazione catastale del bene tramite visura storiche ed estratti del foglio di mappa.
- b) In data 04.01.2023 si è proceduto ad inoltrare al Comune di Bari, richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i.. L'ente in data 26.01.2023 ha consegnato al sottoscritto la documentazione urbanistica relativa al complesso sportivo di cui trattasi.

Risposta ai quesiti

Quesito n.1 – Identificazione del Bene

Si premette che lo scrivente CTU ha individuato il LOTTO 1, costituito dal seguente immobile:

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;



Il complesso edilizio sportivo oggetto della presente perizia estimativa è ubicato nel Comune di Bari, alla Strada Vicinale Torre Coetta s.n.c., traversa di Via Gentile.

Tale complesso, realizzato su un lotto di circa 14.000,00 m², è costituito da un corpo di fabbrica monopiano destinato a spogliatoi, bagni e docce. All'interno del medesimo lotto sono inoltre presenti n. 3 campi da calcetto, un'ampia area adibita a parcheggio e alcuni gazebo, realizzati con strutture precarie e destinati a funzioni di deposito e servizi.

L'impianto sportivo è completato dalla presenza di un volume tecnico, di una cabina destinata ai servizi ENEL e di un vano che ospita la centrale termica.

I piazzali esterni di pertinenza sono interessati dalla presenza di aiuole, destinate ad accogliere essenze arboree.

L'accesso all'impianto sportivo avviene tramite un cancello carrabile posto lungo la strada vicinale Torre Coetta. Da tale accesso si accede all'ampia area destinata a parcheggio, dalla quale si raggiungono i locali adibiti a spogliatoi, bagni e docce, nonché i campi sportivi e le ulteriori strutture.

Il lotto risulta recintato, in corrispondenza della strada pubblica, mediante un muretto in calcestruzzo sormontato da una barriera in alluminio del tipo "orso grill".

Rispetto alla struttura sportiva adiacente, non oggetto della presente relazione, il lotto in esame non risulta adeguatamente confinato o separato. Di fatto, le due strutture risultano tra loro comunicanti.

Nel dettaglio, uno dei campi da calcetto ha dimensioni pari a 56 m × 37 m, mentre gli altri due misurano ciascuno 64 m × 44 m. La pavimentazione sportiva dei suddetti campi è realizzata in manto di erba sintetica. Nonostante lo stato generale di abbandono e degrado del complesso, il manto erboso — pur necessitando di manutenzione — si presenta in discreto stato di conservazione.

I campi risultano recintati mediante rete in alluminio, sormontata da rete parapalloni. L'impianto di illuminazione dei campi è costituito da torri faro collocate lungo il perimetro, dotate di proiettori che, per caratteristiche tecniche, garantiscono l'illuminazione funzionale all'utilizzo dei campi. Si precisa tuttavia che, durante il sopralluogo, non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa dell'assenza di fornitura elettrica attiva.

L'area a parcheggio risulta asfaltata, mentre le aree circostanti i campi e le ulteriori strutture di servizio sono pavimentate con masselli autobloccanti. Pur garantendo una certa permeabilità, tali pavimentazioni sono comunque integrate da una rete di raccolta delle acque meteoriche.

Il corpo di fabbrica destinato a reception, vendita di bibite e alimenti confezionati e a deposito, è stato realizzato con struttura intelaiata in alluminio e copertura in pannelli coibentati. Le frontiere verticali esterne sono anch'esse in elementi prefabbricati di alluminio, intervallati da finestrature.

Anche il corpo di fabbrica adibito a spogliatoi, bagni e docce è strutturalmente realizzato in alluminio, ad eccezione di parte delle pareti verticali, costituite da un muretto in elevazione di circa 1 m, sormontato da intelaiatura metallica.

I gazebo ubicati oltre i campi sportivi — in particolare sul lato confinante con l'altro complesso sportivo — sono realizzati rispettivamente: uno con struttura portante in

alluminio e copertura in pannelli coibentati; l'altro con struttura in ferro zincato e copertura in teli plastici.

In occasione del sopralluogo è stata riscontrata la presenza, nei vani tecnici, di impianti destinati al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria, nonché di quadri elettrici.

Fatta eccezione per i campi da calcio, per il gazebo identificato con la Lettera "A" nella planimetria catastale generale e per l'area a parcheggio, tutte le ulteriori strutture e impianti tecnologici del complesso sportivo risultano in stato di abbandono e degrado.

Lo stato dei luoghi fa sì che tali strutture e impianti debbano considerarsi, di fatto, distrutti, rendendosi necessario un intervento di completa rimozione e smaltimento.

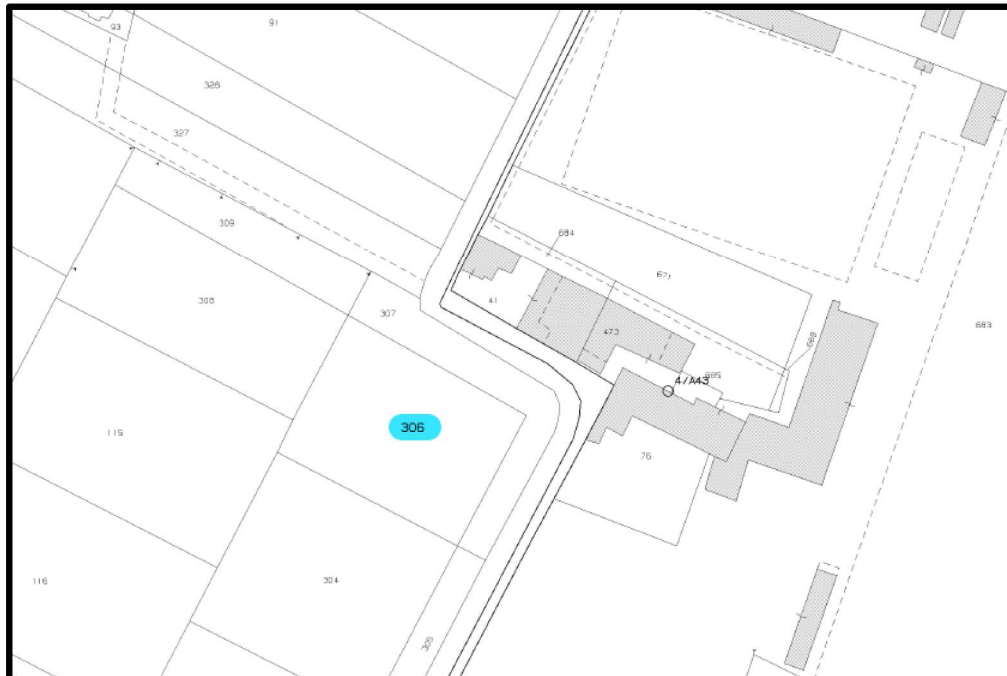
Tale condizione è stata determinata non solo da atti di vandalismo, ma anche da un incendio che ha pressoché completamente distrutto il corpo destinato a spogliatoi, bagni e servizi.

Si evidenzia inoltre che, come successivamente dettagliato, i volumi realizzati, — oggi in gran parte distrutti, non risultano legittimamente edificati, in quanto privi di titoli edilizi che ne autorizzino la costruzione.

In tale contesto territoriale, si evidenzia che l'area oggetto di valutazione, pur non rientrando direttamente nel perimetro dell'intervento, risulta ubicata in prossimità dell'importante progetto pubblico denominato "BARI COSTASUD – Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente – Lotto 4: Parco Valenzano". Tale intervento, promosso dal Comune di Bari, comporta la riqualificazione e valorizzazione delle aree costiere attraverso la realizzazione di spazi verdi, percorsi ciclopeditoni e infrastrutture ambientali.

La collocazione del compendio in prossimità di tale iniziativa, pur indiretta, contribuisce ad accrescerne l'interesse commerciale, migliorandone la percezione urbanistica e ambientale e rendendone più appetibile l'eventuale collocazione sul mercato, con una maggiore probabilità di realizzo in linea con il valore stimato e in tempi potenzialmente più contenuti.

Immobile n°2: Terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;



Il terreno censito al Foglio 43, particella n. 306, risulta attualmente incolto e presenta una superficie complessiva pari a 1.121,00 m². L'accesso al fondo avviene dalla strada pubblica, attraversando la particella confinante n. 307.

Il lotto confina con altri terreni censiti alle particelle nn. 307, 304, 115 e 308.

Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bari, che si allega in copia, il cespite ricade in zona destinata a "Aree a verde pubblico – verde di quartiere".

Identificazione catastale del bene

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;

Dati catastali:

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Urbano, nel comune catastale A662 di Bari, al foglio 43, particella 683 sub 1.

VINCENZO PINTO

INGEGNERE

Unità immobiliare dal 30/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	683	1	2		D/6				Euro 11.512,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2008 Pratica n. BA0400183 in atti dal 30/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17147.1/2008)
Indirizzo			STRADA VICINALE TORRE COETTA n. SNC Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni			classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Commune A662 - Sezione A - Foglio 43 - Particella 683

Cronistoria Dati catastali, relativamente all'unità immobiliare:

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/2007

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		43	683	1	2		D/6				Euro 11.512,50	COSTITUZIONE del 30/07/2007 Pratica n. BA0537573 in atti dal 30/07/2007 COSTITUZIONE (n. 3659.1/2007)	
Indirizzo			STRADA VICINALE TORRE COETTA n. SNC Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Durante il sopralluogo effettuato, è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riguardante la sagoma del gazebo individuato nella planimetria catastale generale con la lettera D.

Immobile n°2: Terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

Dati catastali:

L'immobile è censito al Catasto Terreni, nel comune catastale A662 di Bari, al foglio 43, particella 306.

Unità immobiliare dal 09/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	124	306		-	SEMIN IRRIG 1	11 21		Euro 20,84	Euro 8,39	FRAZIONAMENTO del 09/02/2004 Pratica n. BA0542559 in atti dal 09/02/2004 PROT APPROV. 537/2004 DEL 09/02/2004 (n. 542559.1/2003)	
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:124 Particella:66 ; Foglio:124 Particella:71 ; Foglio:124 Particella:110 ; Foglio:124 Particella:111 ; Foglio:124 Particella:112 ; Foglio:124 Particella:113 ; Foglio:124 Particella:114 ; Foglio:124 Particella:121 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:124 Particella:296 ; Foglio:124 Particella:297 ; Foglio:124 Particella:298 ; Foglio:124 Particella:299 ; Foglio:124 Particella:300 ; Foglio:124 Particella:301 ; Foglio:124 Particella:302 ; Foglio:124 Particella:303 ;

Foglio:124 Particella:304 ; Foglio:124 Particella:305 ; Foglio:124 Particella:307 ; Foglio:124 Particella:308 ; Foglio:124 Particella:309 ; Foglio:124 Particella:310 ; Foglio:124 Particella:311 ;

Cronistoria Dati catastali, relativamente all'unità immobiliare:

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/04/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	124	113		-	SEMIN IRRIG 1	16 27		Euro 30,25 L. 58.572 Euro 12,18 L. 23.592	FRAZIONAMENTO in atti dal 06/04/1989 (n. 20698 F02/1984)
Notifica				Partita		22875			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:124 Particella:71 ; Foglio:124 Particella:110 ; Foglio:124 Particella:111 ; Foglio:124 Particella:112 ; Foglio:124 Particella:114 ; Foglio:124 Particella:115 ; Foglio:124 Particella:116 ; Foglio:124 Particella:117 ;
Foglio:124 Particella:118 ; Foglio:124 Particella:119 ; Foglio:124 Particella:120 ; Foglio:124 Particella:121 ;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	124	71		-	SEMIN IRRIG 1	1 71 04		L. 615.744 L. 248.008	Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica				Partita		17726			

Quesito n.2 – Legittimità urbanistica

L'accesso agli atti presso il Comune di Bari ha consentito di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile.

Sono stati visionati ed estratti in copia i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 2174/2001 prot. N. 29918 del 10.07.2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2515/2002 prot. N. 18223 del 13.08.2002;

Come già evidenziato nel paragrafo relativo all'identificazione catastale del bene, si riscontra una difformità catastale riconducibile alla diversa sagoma e volumetria del gazebo identificato con la lettera "D".

Dal punto di vista urbanistico, l'analisi dei titoli edilizi forniti dal Comune di Bari non ha consentito di accertare la legittimità urbanistica dell'intero complesso sportivo.

In particolare, tutti i volumi realizzati all'interno del lotto non risultano assentiti da alcuna delle due pratiche edilizie sopra menzionate. Pertanto, si ritiene legittima esclusivamente la porzione dell'area adibita a parcheggio e i campi da calcio.

Si precisa inoltre che, nel corso dell'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici comunali, il sottoscritto ha riscontrato l'avvenuta presentazione di ulteriori procedimenti edilizi, quali richieste di permesso di costruire e istanze di condono edilizio. Tali pratiche, pur risultando istruite dagli uffici competenti, non sono state definite con il rilascio del relativo titolo autorizzativo in favore del richiedente.

Conseguentemente, detti procedimenti, finalizzati alla legittimazione dei volumi presenti sul lotto, risultano oggi decaduti per intervenuta scadenza dei termini.

Titolarità

Le titolarità delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, alla data del fallimento risultava appartenere al seguente esecutato:

-

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

1

L'atto di provenienza con il quale il soggetto fallito è diventato proprietario del complesso di cui trattasi è già depositato tra gli atti di causa.

E' opportuno segnalare che uno dei due campi da calcio posti parallelamente alla strada vicinale, è realizzato parzialmente sulla particella 476 non oggetto della presente relazione, sconfinando pertanto nella proprietà adiacente, come riscontrabile nell'immagine sotto riportata.



Pertanto si segnala una discrepanza tra la configurazione materiale dei luoghi e la rappresentazione catastale, in corrispondenza della porzione di suolo interessata dallo sconfinamento.

Quesito n.3 – Servitù gravanti

Non risultano servitù esistenti.

Quesito n.4 – Verifica presenza di vincoli gravanti

Non risultano vincoli gravanti.

Quesito n.5 – Formalità pregiudizievoli attualmente gravanti

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;

- Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 28/02/2018 - Registro Particolare 1200 Registro Generale 8754
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5025/1418 del 27/02/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- Trascrizioni

2. TRASCRIZIONE del 23/01/2019 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 2643
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 11/2019 del 07/01/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 7783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8/2022 del 31/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Immobile n°2: Terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

- Iscrizioni

=====NULLA=====

- Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2019 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 2643
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 11/2019 del 07/01/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 7783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8/2022 del 31/01/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito n.6 – Valutazione del Lotto

Premessa – Valutazioni integrative connesse alla procedura espropriativa pubblica

In accoglimento della richiesta pervenuta dalla Curatela fallimentare in data 30.10.2023, il sottoscritto CTU ha ricevuto formale estensione dell'incarico peritale originariamente conferito, finalizzata all'analisi delle interferenze tra il compendio immobiliare oggetto di valutazione e l'intervento pubblico promosso dal Comune di Bari, denominato: "BARI COSTASUD – Parco costiero della cultura, del turismo e dell'ambiente – Lotto 4: Parco Valenzano"

Tale intervento, finanziato anche con fondi PNRR, è finalizzato alla realizzazione di un parco urbano lineare e reticolare con aree a verde attrezzato e percorsi ciclopeditoni, e interessa direttamente — seppur in parte — il compendio oggetto della presente perizia, ricadente catastalmente nel foglio 43, particella 683 sub. 1, intestata alla società fallita

A seguito dell'ampliamento dell'incarico, il sottoscritto ha trasmesso alla Curatela una nota tecnica in data 11.11.2023, nella quale sono state evidenziate una serie di criticità

progettuali riscontrabili nel tracciato originario del percorso ciclopedonale, in particolare:

- l'interferenza con l'area destinata a parcheggio, funzionale all'utilizzo del complesso sportivo;
- la limitazione all'accessibilità carrabile dell'intero lotto;
- l'inserimento di piantumazioni in prossimità delle aree sportive, in contrasto con la destinazione d'uso.

A seguito delle osservazioni formulate, il Comune di Bari — con nota ufficiale del 04.04.2024 — ha comunicato di aver modificato la progettazione esecutiva, intervenendo sul tracciato per preservare integralmente la funzionalità dell'area a parcheggio e mantenere la piena accessibilità al lotto.

Tuttavia, si rileva che nella versione definitiva del Piano Particellare di Esproprio, allegato al progetto esecutivo e consultato dal sottoscritto CTU, la particella 683 risulta tuttora parzialmente espropriata, come da seguente dettaglio:

- Foglio 43 – Particella 683 – Superficie da espropriare: 1.389,00 m²
- Indennità provvisoria determinata: € 24.586,69, calcolata in base ai valori parametrici aggiornati adottati dal Comune;

La porzione espropriata, identificata come destinata a "Verde pubblico – verde di quartiere", incide marginalmente sul lotto, senza comprometterne l'unitarietà funzionale, ma dovrà essere considerata nella quantificazione complessiva del valore residuo del compendio.

Per quanto riguarda la particella 306, anch'essa inizialmente inclusa nel piano espropriativo, si conferma che — a seguito delle modifiche progettuali — è stata definitivamente esclusa dal piano di esproprio e rimane interamente nella disponibilità della curatela.

Infine, pur trattandosi di un'espropriazione parziale e marginale, si segnala che la realizzazione del progetto pubblico in oggetto costituisce un fattore di potenziale valorizzazione urbanistica e paesaggistica dell'intero compendio, migliorandone la collocazione nel contesto urbano e contribuendo ad aumentarne l'appetibilità sul mercato.

Tutte le circostanze descritte sono state tenute in attenta considerazione nella valutazione estimativa riportata nel paragrafo che segue.

Precisazioni su vendita lotto attiguo

Si precisa che il sottoscritto CTU, ha effettuato nell'ambito di altro procedimento giudiziario avente RG 17221-2015 la stima del lotto attiguo, anch'esso destinato a centro sportivo, censito alla p.lla 476 e altre, del quale la socia accomandataria fallita Sig.ra Gavi Mirella risulta comproprietaria del compendio indiviso, destinato anch'esso a vendita coattiva.

Immobile n°1: Fabbricato per esercizi sportivi, censito al catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 43, particella 683, sub. 1, categoria D/6, rendita Euro 11'512,50;

Metodo del Valore di Ricostruzione Deprezzato

Il sottoscritto CTU, nella propria qualità di incaricato alla valutazione del bene, ha ritenuto opportuno adottare il metodo del Valore di Ricostruzione Deprezzato, in quanto particolarmente idoneo rispetto alle caratteristiche e condizioni dell'immobile oggetto di analisi.

In primo luogo, l'assenza di un congruo numero di transazioni comparabili sul mercato locale rende poco praticabile l'applicazione del metodo diretto comparativo, soprattutto in presenza di beni con elementi di unicità o che si discostano dalla tipologia media.

In secondo luogo, la natura tecnico-impiantistica del compendio richiede un criterio di stima fondato sulla determinazione del costo di costruzione a nuovo, al quale viene applicato un coefficiente di deprezzamento in funzione dello stato di conservazione, dell'usura e dell'obsolescenza tecnologica.

Il valore così ottenuto rispecchia le condizioni effettive del bene e costituisce un riferimento affidabile per la valutazione peritale.

Si evidenzia, inoltre, che la superficie considerata per le sistemazioni esterne è già stata oggetto di ridimensionamento, al fine di tener conto della porzione dell'area interessata dal piano espropriativo promosso dal Comune di Bari nell'ambito dell'intervento pubblico "BARI COSTASUD – Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente – Lotto 4: Parco Valenzano".

Tale riduzione, motivata dalla perdita di disponibilità effettiva di una parte del lotto, ha comportato l'adeguamento proporzionale del costo di ricostruzione, che risulta pertanto riferito alla sola superficie residua effettivamente valutabile.

Pertanto, di seguito si riporta la determinazione del costo di costruzione di un impianto equivalente nello stato di nuova realizzazione, al quale viene applicato un coefficiente di deprezzamento riferito al degrado fisico e all'obsolescenza funzionale e tecnologica.

Il valore finale stimato (V) si ottiene applicando la formula:

$$V = Cr \times (1 - D)$$

dove:

- Cr rappresenta il costo di ricostruzione;
- D è il coefficiente complessivo di deprezzamento, espresso in valore percentuale.

Costo di ricostruzione (Cr):

Parte d'opera	Superficie mq	Costo di costruzione €/mq	Costo di costruzione totale
Campi da Calcio	7'271,00	60,00	436'260,00 €
Recinzione Lotto	531,00	120,00	63'720,00 €
Sistemazioni esterne/Parcheggi	5'219,00	60,00	313'140,00 €
TOTALE			813'120,00 €

Degrado (D):

Parte d'opera	Cr totale	Percentuale di Degrado	Valore del Degrado
Campi da Calcio	436'260,00 €	20 %	87'252,00 €
Recinzione Lotto	63'720,00 €	5 %	3'186,00 €
Sistemazioni esterne	313'140,00 €	25 %	78'285,00 €
TOTALE			168'723,00 €

Valore del Compendio ante operazioni di demolizione abusi edilizi:

Ai fini estimativi, si riporta di seguito il valore del compendio immobiliare nello stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo, ovvero antecedentemente all'esecuzione delle opere di demolizione delle porzioni edilizie abusive.

- Il valore complessivo è stato determinato considerando:
- la consistenza del lotto e la sua ubicazione;
- le strutture esistenti, comprese quelle non legittime sotto il profilo urbanistico-edilizio, ma comunque rilevanti nella determinazione del valore ante-demolizione;
- lo stato di conservazione generale del complesso;

il potenziale d'uso del compendio nello stato attuale, ancorché in parte compromesso dall'inagibilità di alcune strutture.

Alla luce di tali considerazioni, il valore del compendio, ante operazioni di demolizione e sgombero, è stimabile in

$$\begin{aligned} & \text{Cr} - \text{D} \\ & \text{€ 813.120,00} - \text{€ 168.723,00} = \text{€ 644.397,00} \end{aligned}$$

Arrotondato a:
€ 644.500,00
(euro seicentoquarantaquattromilacinquecento/00)

In considerazione delle illegittimità edilizie riscontrate in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Bari, come già dettagliato nei paragrafi precedenti, si evidenzia che la maggior parte dei volumi presenti all'interno del complesso sportivo risulta priva di titoli abilitativi validi e, pertanto, non suscettibile di sanatoria.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene necessario procedere con le operazioni di demolizione delle opere abusive e il successivo sgombero delle macerie risultanti, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla normativa urbanistica vigente.

Le attività di cui sopra comprendono:

- la demolizione dei corpi di fabbrica non legittimati (compresi i gazebo, la struttura spogliatoi/bagni e i vani tecnici);
- la rimozione delle strutture prefabbricate e delle recinzioni non conformi;
- lo sgombero e lo smaltimento dei materiali di risulta, comprensivi dei costi di trasporto in discarica autorizzata.

Tali operazioni, sulla base dei criteri correnti di mercato e delle tariffe applicabili in ambito edilizio per lavori simili, sono complessivamente stimabili in € 12.000,00 (euro dodicimila/00).

Tenuto conto del valore stimato del compendio immobiliare nello stato di fatto rilevato antecedentemente alle operazioni di demolizione, pari a € 644.500,00, e considerando gli oneri necessari per la rimozione delle opere edilizie abusive e lo sgombero delle macerie, stimati in € 12.000,00, si perviene al seguente valore complessivo al netto degli interventi di ripristino urbanistico:

Valore finale del compendio, decurtato degli oneri di demolizione e sgombero:
€ 632.500,00
(euro seicentotrentaduemilacinquecento/00)

A tale importo deve essere sommato l'indennizzo che sarà corrisposto dal Comune di Bari in relazione all'esproprio di una porzione della superficie esterna del lotto, ricompresa nel piano di esproprio per la realizzazione del progetto "BARI COSTASUD – Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente – Lotto 4: Parco Valenzano". Detta porzione, corrispondente a parte delle sistemazioni esterne, è stata già esclusa dalla superficie oggetto di stima, e l'indennizzo in oggetto costituisce pertanto una voce economica autonoma, aggiuntiva rispetto al valore stimato del compendio.

Nel Piano Particellare di Esproprio "BARI COSTASUD – Lotto 4: Parco Valenzano", risulta che per la particella 683 del foglio 43, sub. 1, la quota di area espropriata è pari a 1389,00 m² e l'indennità provvisoria determinata dal Comune di Bari è pari a € 24'586,69.

Valore finale del compendio**€ 657.086,69****(euro seicentocinquantasettemilaottantasei/69)**

In riferimento al valore su esposto è opportuno precisare che come già evidenziato lo stesso comprende l'indennità di esproprio che sarà versata all'aggiudicatario direttamente dal Comune di Bari.

Resta inteso che se tale indennità verrà corrisposta prima della vendita sarà nella disponibilità della curatela fallimentare e pertanto il valore peritale a base d'asta dovrà essere pari a € 632'500,00.

Immobile n°2: Terreno censito al catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio 43, particella 306, consistenza 11 are e 21 centiare, classe 1, reddito dominicale € 20,84, reddito agrario € 8,39, qualità seminativo irriguo;

Per la stima del presente terreno si è ritenuto opportuno non fare riferimento ai valori agricoli medi (VAM) né ai valori di mercato delle aree edificabili o di trasformazione, bensì adottare un criterio oggettivo e coerente con la destinazione urbanistica del cespite, desumibile dal vigente Certificato di Destinazione Urbanistica, che individua l'area come destinata a "Verde pubblico – verde di quartiere".

In assenza di transazioni comparabili significative per terreni aventi medesima destinazione e caratteristiche, si è fatto riferimento al valore unitario fissato dal Comune di Bari per procedimenti espropriativi nella medesima zona, in particolare quelli relativi alla realizzazione del "Parco Sud", che costituisce un intervento pubblico di analoga finalità (verde attrezzato pubblico).

Tale parametro, determinato dall'amministrazione comunale in ambito espropriativo, rappresenta un riferimento tecnico idoneo e oggettivamente riscontrabile, coerente con il valore attribuibile a terreni destinati a uso pubblico non edificatorio.

Assunto il valore unitario di riferimento, stabilito dal Comune di Bari, pari a € 7,81 €/mq si procede al seguente calcolo:

Il valore stimato del terreno, sulla base dei valori unitari adottati dal Comune di Bari per aree similari in zona "Parco Sud", = $1.121 \times 7,81 = € 8.757,01$

Arrotondato a:
€ 9.000,00
(euro novemila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO:

Immobile N. 1 (Comprendente valore esproprio)	€ 657.086,69
Immobile N. 2	€ 9.000,00
Totale	€ 666.086,69

Adeguamenti:

- In considerazione del criterio di stima adottato, non si procede alla decurtazione del 15% prevista in caso di assenza della garanzia per vizi occulti del bene, trattandosi di valutazione tecnico-estimativa in ambito giudiziario;
- Detrazione pari a € 5.000,00 riferita agli oneri tecnici necessari per l'espletamento delle attività di autorizzazione alla demolizione e allo sgombero delle opere abusive, nonché per l'esecuzione delle relative variazioni catastali e degli adempimenti amministrativi connessi.

Valore di mercato del lotto al netto degli adeguamenti,

comprensivo dell'indennità di esproprio:

€. 661'086,69

(EuroSeicentossantunomilaottantasei/69)

Elenco allegati all'elaborato 1. Fascicolo Lotto 1 (UNICO):

- a) Documentazione catastale;
- b) Ispezioni ipotecarie;
- c) Documentazione urbanistica;
- d) Documentazione fotografica;
- e) Documentazione relativa alla procedura di esproprio;

Mola di Bari, 20.03.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Vincenzo Pinto)
