

## **BARI – VIA AMENDOLA, 160**

### **Informazioni generali**

<b>Area</b>	Sud Italia	<b>Sup. locabile pond. totale</b>	6.676 (mq)
<b>Regione</b>	Puglia	<b>Sup. locabile pond. locata (% tasso di occupazione)</b>	1.942 (29%)
<b>Provincia</b>	Bari	<b>Valore di acquisto</b>	€7.350.000
<b>Città</b>	Bari	<b>€/ mq (locabile ponderata)</b>	€1.101
<b>Indirizzo</b>	Via Amendola, 160	<b>Affitto anno 2004</b>	€139.050
<b>Localizzazione</b>	Periferica	<b>Destinazione d'uso</b>	Uffici e negozi
<b>Cielo terra</b>	Sì – L'immobile è inserito in un complesso immobiliare più ampio con analoga destinazione d'uso.		
<b>Provenienza</b>	L'immobile è parte del portafoglio di immobili ad uso non residenziale della Boreale S.r.l.		

### **Foto e localizzazione dell'immobile**



### **Descrizione immobile ed informazioni di carattere generale**

- **Descrizione generale:** La porzione immobiliare oggetto di valutazione è parte del complesso “Executive Center” per uffici con negozi al piano terra, nel Quartiere San Pasquale di Bari. Si tratta di un quartiere in una zona periferica caratterizzata da edifici per uffici lungo via Amendola e da complessi residenziali, anche di carattere intensivo e recenti, nell'intorno. Nelle vicinanze è presente il politecnico dell'Università di Bari. Non lontano dall'immobile c'è lo svincolo autostradale della A14. La porzione immobiliare si sviluppa su dodici piani di cui nove fuori terra ad uso uffici, con un bar e ristorante al piano terra, tre interrati ad uso autorimessa e la copertura piana calpestabile su cui trovano alloggio alcuni locali tecnici.
- **Trend crescita contrattuale affitti:** I canoni di locazione si aggiornano ogni anno in base alla percentuale di rivalutazione stabilita dall'ISTAT.
- **Qualità dei soggetti locatari:** L'immobile è locato a 10 soggetti privati. Due di questi occupano locali commerciali per 500 mq di superficie mentre i rimanenti occupano uffici.
- **Tipologia e scadenza contratti di locazione:** I contratti di affitto hanno una durata di 6 anni rinnovabili per ulteriori 6 anni. Tale tipologia di contratto prevede la facoltà, da parte del conduttore, di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso almeno 6 mesi prima al locatore, per “gravi motivi”. Il locatore, a sua volta, può recedere in qualsiasi momento, dandone avviso al conduttore almeno 6 mesi prima, a condizione che questi voglia adibire l'immobile ad uso proprio o intenda ristrutturarlo. Il 58%

dei canoni di locazione percepiti nel 2004 si riferisce a contratti di locazione che scadono tra il 2013 ed il 2016 mentre la rimanente parte (42%) si riferisce a contratti che scadono tra il 2010 ed il 2012.

- **Eventuali contenziosi:** Attualmente sono in corso due contenziosi legali. Il primo contenzioso riguarda la richiesta da parte di un affittuario di eseguire riparazioni ed opere di manutenzione all'immobile. La locatrice, a sua volta, ha agito legalmente nei confronti del conduttore per il recupero di alcune spese condominiali non pagate. Sia le riparazioni richieste dal conduttore sia le morosità per spese condominiali non pagate sono di importo non rilevante e comunque non quantificato dalla due diligence legale. Il secondo contenzioso legale riguarda una nota di trascrizione su una porzione dell'immobile (404 mq) eseguita da un affittuario. Il conduttore, nella domanda attorea, chiede che sia dichiarato a tutti gli effetti concluso il contratto di compravendita relativo alla porzione di immobile sopra citata e che sia condannata la proprietaria dell'immobile stesso all'adempimento del contratto di compravendita perfezionando lo stesso con un rogito notarile. Il conduttore, inoltre, richiede un risarcimento danni pari ad €33 mila circa rinveniente dalle spese sopportate per alcuni lavori di ristrutturazione relativi all'immobile. Le parti (acquirente e venditrice) hanno tenuto conto dei contenziosi sopra esposti nella determinazione del valore di cessione dell'immobile.
- **Anomalie urbanistico/catastali:** Non sono state riscontrate anomalie urbanistico / catastali rilevanti.

#### **Descrizione immobile - Dati**

Anno di costruzione	Anni '90	Numero fabbricati	1
Superficie Lorda	13.634 (mq)	Piani fuori terra	9
Superficie Commerciale	9.787 (mq)	Piani interrati	3
Superficie Locabile Ponderata	6.676 (mq)	Costi ristruttur. stimati in due diligence	€309.800
Costi manutenzione sostenuti nel 2004	€169.888	Costo/anno manutenzione straord. (stima del valutatore - valore anno 1)	€86.875

#### **Destinazione d'uso**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Sup. locabile ponderata</i>	<i>% del totale</i>
Uffici	4.397 (mq)	65,9%
Magazzini	26	0,4%
Negozi	500	7,5%
Logistica	0	0,0%
Posti auto coperti	1.753	26,2%
Altro	0	0,0%
<b>Totale area coperta</b>	<b>6.676</b>	<b>100,0%</b>
Posti auto scoperti	0	0,0%
<b>Totale area</b>	<b>6.676</b>	<b>100,0%</b>