

TRIBUNALE DI BARI

Sezione Fallimentare



Concordato Preventivo F.I.LOM. S.r.l. n. 37/2017 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Raffaella SIMONE



RELAZIONE PERITALE

LOTTO NR. ID. 9.e

Comune di Triggiano – Via G. Casalino – Piano primo interrato

Catasto Fabbricati: Fg. 16 Part. 2858 Sub. 18 - Categoria C/2

Superficie catastale: 49 mq

Data del sopralluogo: 23.11.2018

A) DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DEI LUOGHI

L'unità immobiliare è costituita da una cantinola-deposito al primo piano interrato del condominio di via Casalino 79, a Triggiano, raggiungibile sia attraverso il vano scala-ascensore del condominio e sia, direttamente, dalla corsia allo stesso piano della autorimessa con conseguente facilitazione delle eventuali operazioni di carico-scarico. Essa consiste di un unico ampio e regolare vano, ben rifinito, con porta metallica, pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e impianto elettrico completo di allarme antintrusione e antincendio. Le pareti del vano, alcune anche rinforzate, sono attrezzate, limitatamente a quelle longitudinali, con scaffalature mobili e telai metallici appendiabiti ancorate a soffitto e ad una fascia basamentale rialzata della pavimentazione ceramica.



Si ritiene opportuno segnalare che, in occasione del sopralluogo, si è constatato come in corrispondenza del lato adiacente alle asolature di ventilazione verticale, sia stata realizzata una ulteriore muratura, probabilmente allo scopo di regolarizzare la sagoma utile dello spazio interno che, però, non trova corrispondenza nella planimetria catastale; è necessario, pertanto, regolarizzare la conformità sostanziale e/o formale allo stato dei luoghi o a quello documentale.

Inoltre, si è riscontrato che l'altezza netta interna del locale, rispetto alla misura di m 2,60 riportata nella planimetria catastale, risulta di circa m 2,45.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI STIMA

Identificativo	Tipologia superficie	SUPERFICIE	Quote di Proprietà	
		Estensione mq	F.I.LOM.	Altra proprietà
1	Deposito	49,00	100,00%	0,00%

Superficie di stima
mq 49,00

C) ACCERTAMENTO DEL REALE VALORE DI MERCATO CON ANALISI CRITICA DEI DIVERSI CRITERI DI STIMA

Definizione del valore di mercato con metodo della comparazione con immobili simili

Al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni, è stata condotta una indagine preliminare presso quotate agenzie immobiliari, imprenditori, operatori e professionisti della zona, nonché dall'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente al Comune di Triggiano zona "B1-Centrale".

Pertanto, considerate le caratteristiche effettive dell'immobile oggetto di stima e la sua ubicazione, si ritiene corretto utilizzare un valore unitario medio pari a €/mq 600,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE	Estensione	Valore unitario	Importo di stima
Deposito	mq 49,00	€/mq 600,00	€ 29.400,00

Il valore arrotondato di stima, definito mediante il metodo diretto di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 29.000,00.

Il valore determinato è congruente con quello stimato dai consulenti xxxxxxxxxxxxxxxxx, mentre risulta inferiore rispetto a quello individuato dal consulente ing. Amoruso poiché quest'ultimo ha adottato valori unitari maggiori e, di contro, superficie di stima inferiore.

Completano e integrano la presente relazione i seguenti allegati:

- Riferimenti ai titoli di proprietà e amministrativi;
- Documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo;
- Documentazione catastale.

Bari, 31.01.2019

IL COADIUTORE

Ing. Simone Vacca

IL CONSULENTE STIMATORE

Ing. Francesco BONADUCE