

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.i

Comune di Triggiano – Via San Pietro – Piano primo interrato

Catasto Fabbricati: Fg. 16 Part. 2858 Sub. 22 - Categoria C/2

Superficie catastale: 38 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 San Pietro 3, 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 pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e impianto elettrico.

Le pareti interne del vano sono attrezzate con telai metallici appendiabiti ancorati a soffitto e ad una fascia basamentale rialzata della pavimentazione ceramica.



Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risulta tamponata l'asola di ventilazione ma, soprattutto, chiusa la originaria porta di accesso dal disimpegno comune del vano scala-ascensore condominiale e, quindi, eliminata una parte della muratura di divisione a nord con la cantinola adiacente (fg.16, p.lla 2858, sub 21), unificandola di fatto a quest'ultima. E' necessario, pertanto, ripristinare lo stato originario dei luoghi, rendendo autonoma e indipendente la cantinola da quella adiacente e regolarizzare o aggiornare 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	38,00	100,00%	0,00%

Superficie di stima
mq 38,00

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 38,00	€/mq 600,00	€ 22.800,00

Il valore arrotondato di stima, definito mediante il metodo diretto di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 23.000,00.

Il valore determinato è inferiore rispetto a quello stimato dai consulenti xxxxxxxxxxxx e e dal consulente ing. xxxxxx, probabilmente perché questi ultimi hanno adottato valori unitari maggiori di quelli attualmente riscontrabili nel mercato.

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