

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.d

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

Catasto Fabbricati: Fg. 16 Part. 2858 Sub. 17 - Categoria C/2

Superficie catastale: 35 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 e cancello metallici di protezione, 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 telai metallici appendiabiti ancorate a soffitto e ad una fascia basamentale rialzata della pavimentazione ceramica.



B) INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI STIMA

| Identificativo | Tipologia superficie | SUPERFICIE | Quote di Proprietà | |
|----------------|----------------------|---------------|--------------------|-----------------|
| | | Estensione mq | F.I.LOM. | Altra proprietà |
| 1 | Deposito | 35,00 | 100,00% | 0,00% |

Superficie di stima
mq 35,00

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 35,00 | €/mq 600,00 | € 21.000,00 |

Il valore arrotondato di stima, definito mediante il metodo diretto di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 21.000,00.

Il valore determinato è congruente con quello stimato dai consulenti Masciopinto e Maurelli, mentre risulta leggermente inferiore rispetto a quello individuato dal consulente ing. Amoroso poiché quest'ultimo ha adottato valori unitari maggiori, probabilmente per variazioni rispetto all'attuale mercato di riferimento.

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