

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 DI STIMA

LOTTO NR. ID. 10.a

Comune di Triggiano – Via San Pietro – Piano primo

Catasto Fabbricati: Fg. 16 Part. 2256 Sub. 10 - Categoria A/2

Superficie catastale: totale 120 mq (escluse aree scoperte 111 mq)

Data del sopralluogo: 22.11.2018

A) DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO DEI LUOGHI

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento a destinazione residenziale al primo piano dell'edificio condominiale di via San Pietro 3, a Triggiano, di recente realizzazione e con buone caratteristiche costruttive. La strada da cui si accede al condominio e sulla quale si affaccia l'appartamento con il suo ampio balcone esterno, terminante quale terrazzina in corrispondenza dell'angolo con la principale via Casalino, costituisce una importante via della città, come anche, il quartiere, più in generale, è assai ben servito e densamente abitato; l'appartamento, poi è dotato di un altro balcone interno a servizio della cucina. L'appartamento è composto da un lungo soggiorno, una cucina, due camere da letto e due vani di servizio e da bagno, oltre a un corridoio di distribuzione ed un piccolo ripostiglio; i completamenti e le finiture sono tutti di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione.



La consistenza, suddivisione e composizione corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

L'appartamento risulta attualmente locato ed utilizzato come "ufficio", contrariamente alla indicazione catastale.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI STIMA

Identificativo	Tipologia superficie	SUPERFICIE			Quote di Proprietà	
		Estensione mq	Coeff. di ragguglio	Valore raggugliato	F.I.LOM.	Altra proprietà
1	Residenziale	111,00	1,00	111,00	100,00%	0,00%
2	Balconi	37,00	0,25	9,00	100,00%	0,00%

Superficie commerciale mq 120,00
--

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. Sono state anche attinte informazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Triggiano zona "B1-Centrale" individuando tra le destinazioni in archivio quella "residenziale-abitazioni civili" come la più attinente alla reale destinazione del bene.

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 1.300,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE	Sup. commerciale	Valore unitario	Importo di stima
Residenza	mq 120,00	€/mq 1.300,00	€ 156.000,00

Il valore arrotondato di stima, definito mediante il metodo diretto di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 156.000,00.

Poiché il bene risulta occupato, al valore sopra determinato, se al momento della vendita il bene non dovesse risultare libero, si applicherà una riduzione del 20% pervenendo ad un valore pari a circa € 125.000,00.

Il valore di stima ottenuto è congruente rispetto quello definito dai consulenti xxxxxxxxx

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, 31.010.2019

IL COADIUTORE

Ing. Simone Vacca

IL CONSULENTE - STIMATORE

Ing. Francesco BONADUCE