

TRIBUNALE DI BARI – SEZ. FALL.

Dott.ssa Anna DE SIMONE

Giudice Delegato al Fallimento

S.n.c.

in liquidazione, nonché dei

singoli soci

Oggetto: Rivalutazione degli immobili relativi al Fallimento

1) Suolo Edificatorio

Quota di suolo edificatorio sito nel Comune di Bari, alla Località “Casermette”, prospiciente la via Alberotanza.

L’immobile confina con via Alberotanza ed altri suoli di altrui proprietà, salvo altri.

Il suolo ha una estensione complessiva di mq 7.230,00, dei quali mq 1.220,00 circa destinati a viabilità di P.R.G., mq 3.060,00 circa destinati ad aree per i servizi alla residenza, mq 2.950,00 circa destinati ad aree per le sedi ed attrezzature militari.

STIMA IMMOBILE

La stima del cespite è stata effettuata con l’impiego del criterio di stima Sintetico – Comparativo, tenendo conto delle condizioni del mercato e della situazione di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Prezzi correnti di mercato:

suolo a destinazione servizi per la residenza € 175,00

suolo a destinazione attrezzature militari € 50,00

suolo a destinazione viabilità di P.R.G. € 30,00

per cui si ottiene:

Aree per i servizi della residenza

Mq 3.060,00 x €/mq 175,00 = € 535.500,00

Aree per le sedi ed attrezzature militari

Mq 2.950,00 x €/mq 50,00 = € 147.500,00

Viabilità di P.R.G.

Mq 1.220,00 x €/mq 30,00 = € 36.600,00

TOTALE € 719.600,00

TOTALE IN C.T. € 720.00,00

Dato che la quota del Sig. _____ afferente al fallimento è pari ad 1/10, il suo valore è:

€ x 1/10 = € 72.000,00

2) Due alloggi per civile abitazione

Due alloggi per civile abitazione sviluppatasi ai piani rialzato e terzo – attico del fabbricato sito in Bari – Carbonara, all'angolo tra la via Ospedale di Venere e la stradella privata al civico n. 110/h della via Ospedale di Venere, nonché quota di area di cortile non edificabile avente accesso dalla detta stradella privata.

Le unità immobiliari confinano rispettivamente con:

- 1) alloggio al piano rialzato: stradella privata di accesso, androne del portone, restante zona di pianterreno e cortile comune, salvo altri.
- 2) Alloggio al terzo piano superiore – attico: stradella privata di accesso, proprietà _____ o suoi aventi causa, vano scale, pozzo luce e lastrico solare di proprietà _____ o suoi aventi causa, salvo altri.
- 3) Cortile interno: proprietà _____ o suoi aventi causa, proprietà _____ o suoi aventi causa, via ospedale Di Venere, salvo altri.

Le unità immobiliari di cui trattasi hanno la seguente consistenza:

- 1) L'alloggio, ubicato al piano rialzato, ha accesso dalla porta posta a destra di chi entra nell'androne del portone ed è composto di due camere, cucina bagno ed ampio ingresso – disimpegno per complessivi mq 80,00 circa.
- 2) L'alloggio, sito al terzo piano attico, ha accesso dalla porta posta di fronte a sinistra di chi salendo le scale giunge al pianerottolo di arrivo al piano, è composto di cinque vani, cucina, due bagni, ingresso e disimpiegni per complessivi mq 180,00 circa, ed è dotato di balcone ed ampio terrazzo che sviluppano una superficie totale scoperta di mq 75,00 circa;
- 3) Il cortile a piano terra è posto sul retro del fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari su descritte ed ha una superficie di mq 351,00 circa.

STIMA IMMOBILE

La stima del cespite è stata effettuata con l'impiego del criterio di stima Sintetico – Comparativo, tenendo conto delle condizioni del mercato e della situazione di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Prezzi correnti di mercato:

€/mq 1.650,00 per l'abitazione al piano rialzato

€/mq 1.800,00 per l'abitazione al piano terzo

€/mq 150,00 per il cortile

Per cui si ottiene:

ALLOGGIO AL PIANO RIALZATO

Mq 80,00 x €/mq 1.650,00 = € 132.000,00

ALLOGGIO AL PIANO TERZO

Mq (180,00 x 75,00/3) x €/mq 1.800,00 = € 396.000,00

CORTILE

Mq 351,00 x €/mq 150,00 = € 52.650,00

Dato che dell'area di cortile la quota di proprietà del Sig. _____ è pari ad 1/5, il valore di questa, afferente al fallimento di cui trattasi, è:

€ 52.650,00 x 1/5 = € 10.530,00

Per cui il valore totale dei cespiti relativi al punto 2) è pari a:

€ 538.530,00

3) Quota di alloggio per civile abitazione

Trattasi di quota di alloggio per civile abitazione sito in Bari – Carbonara nel centro storico, alla via Moncalieri n. 35.

L'immobile confina con la via Moncalieri, proprietà eredi o loro aventi causa, proprietà e proprietà o loro aventi causa, salvo altri.

Trattasi di casetta posta al primo piano e composta di un vano di mq 35,00 circa con pertinenziale sovrastante lastrico solare cui si accede a mezzo scala esterna.

STIMA IMMOBILE

La stima del cespite è stata effettuata con l'impiego del criterio di stima Sintetico – Comparativo, tenendo conto delle condizioni del mercato e della situazione di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Prezzi correnti di mercato:

Alloggio € 1.500,00

Per cui si ottiene:

mq 35,00 x €/mq 1.500,00 = € 52.500,00

Dato che la quota dell'abitazione di proprietà della sig. è pari ad ¼, il valore di questa, afferente al fallimento di cui trattasi è:

€ 43.750,00 x ¼ = € 13.125,00.

FIRMA:

Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

