

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

INTEGRAZIONE

FALLIMENTO N. 67/2014

“
—

G.D. DOTT. GIORGIO JACHIA

CURATORI:

AVV. GIOVANNI NOSCHESI

AVV. ANDREA SCARANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SALERNO, 07 SETTEMBRE 2020

I C.T.U.

ing. Pasquale Cioffi



ing. Tommaso Contaldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

1. PREMESSA:

I sottoscritti ingg. Pasquale Cioffi e Tommaso Contaldi, iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno rispettivamente, al n. 4732 ed al n. 4862, con studio in Salerno al Viale dei Pioppi, 28/b ed alla Via Francesco Paolo Volpe, 2, a seguito della giusta richiesta di nomina del 21/02/2019, come autorizzata dal Ill.mo G.D. in data 28/02/2019, designati, quali Consulenti Tecnici al fine di identificare i beni, provvedere alla verifica della conformità urbanistica e alla stima degli stessi, il tutto con riferimento ai beni immobili in testa alla società fallita Andromeda in liquidazione srl, producono la presente relazione integrativa, in riscontro alla nota pec ricevuta dalla spett.le curatela, al fine di aggiornare la formazione del lotto unico, comprendendo anche i beni stimati ed esclusi dal lotto di vendita dell'elaborato peritale depositato in data 06/03/2020.

Resta inteso che per la descrizione di detti beni, criteri di stima, le eventuali difformità ed oneri riconducibili alla sanatoria ecc., si dovrà far fede a quanto richiamata perizia di stima.

In particolare i beni da ricomprendere sono parte di:

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN FORENZA (PZ) – LOCALITÀ REDDITO DEGLI ANGELI – beni indicati alle lettere B) e C), riferite ai soli terreni, ed E)

- ✓ I terreni inizialmente esclusi dalla vendita, in quanto come indicato negli allegati al contratto di fitto aziendale non ammesse al contributo, di fatto ricompresi con le presenti note in quanto oggetto del Verbale di Assemblea redatto innanzi il notaio Roberto Orlando in Salerno in data 01.08.2018 – Rep. n. 26033 (cfr. allegati A0 dell'elaborato peritale), sono identificati dalle p.lle 61, 95, 96 e 98 del fg. 72, come indicato nell'allegato A dei Contratti di affitto d'azienda - (cfr. allegati A1 dell'elaborato peritale); questi determinano un valore di stima pari ad € 162.328,32 il tutto come indicato nella tabella 12bis ai punti 8), 10), 11) e 12).

Considerando quindi, anche per detti terreni, gli abbattimenti forfettari rispetto al valore di stima come richiamate e applicate nell'elaborato peritale, si determinerà il valore del prezzo di stima netto compressivo di tutti i beni costituente il fondo rustico sito in Forenza alla località Reddito degli Angeli.

Il valore di stima aggiornato sarà, come risultate dalla tabella che segue, pari ad € 383.554,78; da detto importo, al fine di considerare le effettive possibilità di realizzo, nonché, le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del 20,00% (pari a € 76.710,96), ammontante ad € 306.843,92, da cui dovrà essere decurtata un'aliquota pari al 5,00 % al fine di considerare un abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (pari ad € 15.342,19) determinando un prezzo a base d'asta pari ad € 291.501,63 che in cifra tonda corrisponde ad € 292.000,00 (euro duecentonovantaduemila/00).



ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Pertanto, il valore del prezzo base di vendita è quantificato in **€ 292.000,00** (euro duecentonovantaduemila/00)

IDENTIFICAZIONE FONDO RUSTICO IN FORENZA							
ID	COMUNE	FG.	P.LLA	QUALITA'	Valore [€]	MINUS	Valore [€]
1	FORENZA	72	47	BOSCO ALTO	3.660,13 €	30%	2.562,09 €
2	FORENZA	72	51	CANNETO	3.641,26 €	0%	3.641,26 €
3	FORENZA	72	52	SEMINATIVO	24.189,35 €	0%	24.189,35 €
4	FORENZA	72	54	SEMINATIVO	41.832,00 €	30%	29.282,40 €
5	FORENZA	72	54	VIGNETO	14.282,62 €	30%	9.997,84 €
6	FORENZA	72	55	SEMINATIVO	83.395,58 €	0%	83.395,58 €
7	FORENZA	72	56	VIGNETO	24.238,92 €	0%	24.238,92 €
8	FORENZA	72	61	ULIVETO	12.561,55 €	0%	12.561,55 €
9	FORENZA	72	84	ULIVETO	15.257,72 €	0%	15.257,72 €
10	FORENZA	72	95	ULIVETO	67.821,20 €	0%	67.821,20 €
11	FORENZA	72	96	SEMINATIVO	63.487,03 €	0%	63.487,03 €
12	FORENZA	72	98	VIGNETO	18.458,54 €	0%	18.458,54 €
13	FORENZA	72	104	ULIVETO	95.537,67 €	70%	28.661,30 €
totale valore commerciale fondo rustico							383.554,78 €

Tabella n. 12bis – Determinazione Valore Commerciale e Netto – Fondo Rustico in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli

Determinazione del prezzo a base d'asta			
Valore Commerciale in c.t.	-	[€]	383.554,78
Riduzione per asta del [%]	20	[€]	76.710,96
Prezzo Ridotto	-	[€]	306.843,82
Riduzione per assenza di garanzie [%]	5	[€]	15.342,19
Prezzo a base d'asta	-	[€]	291.501,63
Prezzo a base d'asta in c.t.	-	[€]	292.000,00

Tabella n. 13bis – Determinazione Prezzo a base d'asta – Fondo Rustico in Forenza alla C.da Reddito degli Angeli

STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA SITO IN FORENZA (PZ) – LOCALITÀ REDDITO DEGLI ANGELI – beni indicati alla lettera A), B) e C) (solo fabbricati)

- ✓ Il bene inizialmente escluso dalla vendita e di fatto ricompresi con le presenti note in quanto oggetto del Verbale di Assemblea redatto innanzi il notaio Roberto Orlando in Salerno in data 01.08.2018 – Rep. n. 26033 (cfr. allegati A0 dell'elaborato peritale), fa parte della p.lla 105 identificata al piano terra (al netto della suite per l'ospitalità dei diversamente abili e della grotta dei sapori) e il piano secondo attualmente occupato ed utilizzato come civile abitazione; la porzione di bene, inizialmente stimata nell'elaborato peritale ma esclusa dalla vendita in quanto come

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

indicato negli allegati al contratto di fitto aziendale non ammesse al contributo, come indicato nell'allegato A dei Contratti di affitto d'azienda - (cfr. allegati A1 dell'elaborato peritale), determina un valore di stima pari ad € 435.000,00 il tutto come indicato nella tabella 13 al punto 4) club house altri vani al p.t. 3 e tabella 14 al punto 10) club house abitazione.

Stima Costo di Costruzione ricettività alberghiera					
id	descrizione	num. eq. camera doppia	Stelle equivalenti	€/stella	valore di costruzione
1	casa sparsa	10,5	3	15000	472.500,00 €
2	nuovo borgo	16	4	15000	960.000,00 €
3	ottagono (solo camere)	16	5	15000	1.200.000,00 €
4	club house camera diversamente abili con grotta	1	4	15000	60.000,00 €
4	club house altri vani al p.t.	2	4	15000	120.000,00 €
5	Centro Servizi	2	5	15000	150.000,00 €

Tabella n. 13 – Determinazione Costo Costruzione – Strutture Alberghiere alla C.da Reddito degli Angeli

Stima Costo di Costruzione strutture connesse all'attività alberghiera				
id	Descrizione	Sup. lorda [mq]	prezzo unitario mq	Costo costruzione
1	ottagono (spa e attrezzature)	1110	1200	1.332.000,00 €
2	ottagono (area esterna e attrezzature)	345	800	276.000,00 €
3	ottagono (locali tecnici)	730	350	255.500,00 €
4	Sala Polifunzionale	300	900	270.000,00 €
5	Connettivo Tunnel Borgo - Servizi	25	350	8.750,00 €
6	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	83	350	29.050,00 €
7	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	161	350	56.350,00 €
8	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	75	350	26.250,00 €
9	Connettivo Tunnel Hotel esistente - Servizi	175	350	61.250,00 €
10	club house (abitazione)	350	900	315.000,00 €
11	Servizi annessi al ristorante	160	350	56.000,00 €
12	Centro servizi	328	1000	328.000,00 €
13	servizi logistici	214	450	96.300,00 €
14	Vari (vasche raccolta acqua e locali tecnici)	-	-	100.000,00 €

**Tabella n. 15 – Determinazione Costo Costruzione –
Strutture connesse alle attività Alberghiere alla C.da Reddito degli Angeli**

Quindi il valore aggiornato della struttura turistico - ricettiva ottenuto dalla somma dei valori così determinati, possiamo senza alcuna esclusione, quantificarlo nel totale del costo di costruzione che corrisponderà ad un importo pari ad € 6.172.950,00 €.

ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Tale valore rappresenta la stima del **costo di costruzione a nuovo dei beni oggetto di fallimento pari a € 6.172.950,00** ed è comprensivo della porzione di beni che in prima istanza sono stati esclusi dalla perizia di stima, ovvero la restante parte della club house al piano terra e al secondo piano (al netto della camera a servizio dei disabili e la grotta dei sapori), per un importo pari ad € 435.000,00.

Applicando quindi i medesimi abbattimenti, così come determinati nell'elaborato peritale iniziale e considerando comunque la riduzione di € 15.000,00 (applicato in prima fase per i costi di frazionamento, al momento non più necessari, attesa la non esclusione dal compendio fallimentare di detta porzione di bene) al fine di compensare eventuali vizi occulti connessi allo stato di occupazione del bene, si determina il valore di mercato del complesso Turistico, come indicato nella tabella che segue:

Valore di Mercato complesso Turistico ricettivo	
Valore di Costruzione	6.172.950,00 €
beni da escludere	0,00 €
Abbattimento del 33 % per messa a nuovo della struttura e ripristino impianti etc	-2.037.073,50 €
deprezzamento del 20 % per localizzazione e scarsa appetibilità turistica del contesto	-1.234.590,00 €
abbattimento del 15 % per servitù e presenza di altra attività interconnessa	-925.942,50 €
Spese tecniche per sanatoria	-60.000,00 €
Spese tecniche per inserimento in mappa e accatastamento u.i.u	-30.000,00 €
abbattimento per vizi occulti club House	-15.000,00 €
Valore di mercato	1.870.344,00 €
Valore di mercato in c.t.	1.870.000,00 €

Tabella n. 16 bis – Determinazione Valore di Mercato – Strutture Turistico Ricettive alla C.da Reddito degli Angeli

Determinazione del Prezzo di Vendita:

I CTU, con serena coscienza, possono affermare che il più probabile valore di mercato è quantificato in € 1.870.000,00 (euro unmilioneottocentosettantamila/00) e considerando, le effettive possibilità di realizzo, nonché le necessità di rialzo imposte dal sistema di vendita, si ritiene opportuno proporre un valore a base d'asta ridotto del **20,00%** (pari a € 374.000,00), ammontante ad € 1.496.000,00 dal quale dovrà essere decurtato un'aliquota pari al 5,00 % al fine di considerare un abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (pari ad € 74.800,00) determinando un prezzo a base d'asta pari ad € 1.421.200,00 che in cifra tonda corrisponde ad **€ 1.421.000,00** (euro unmilionequattrocentoventunomila/00).



ing. Pasquale Cioffi

ing. Tommaso Contaldi

Determinazione del prezzo a base d'asta			
Valore Commerciale in c.t.	-	[€]	1.870.000,00
Riduzione per asta del [%]	20	[€]	374.000,00
Prezzo Ridotto	-	[€]	1.496.000,00
Riduzione per assenza di garanzie [%]	5	[€]	74.800,00
Prezzo a base d'asta	-	[€]	1.421.200,00
Prezzo a base d'asta in c.t.	-	[€]	1.421.000,00

Tabella n. 17 bis – Determinazione Prezzo a base d'asta – Strutture Turistico Ricettive alla C.da Reddito degli Angeli

2. CONCLUSIONI

I CTU, avendo ricompreso i beni inizialmente esclusi come da specifica richiesta a mezzo pec del 04/09/2020 inviata dalla spett.le curatela, considerando sempre la tipologia dei beni e le effettive possibilità di realizzo, ritengono che questi, al fine di massimizzare le possibilità di vendita, debbano essere proposti sempre in un lotto unico, in quanto l'interconnessione strutturale e funzionale dei beni staggiati non consentono la formazione in lotto separati utili a migliorare le possibilità di realizzo, atteso il compendio stimato con l'inclusione dei beni di cui sopra risulterà così rideterminato:

LOTTO UNICO – BENI ANDROMEDA SRL IN LIQUIDAZIONE				
ID	dati catastali	Indirizzo	descrizione	valore di stima
A	fg. 23 p.lla 393 sub. 3	Comune di Acerenza Via Regina Elena	Abitazione	€ 9.000,00
B	fg. 72 p.lle 47, 51, 52, 54, 55, 56, 61, 84, 95, 96, 98 e 104	Comune di Forenza Contrada reddito degli Angeli	Fondo Rustico	€ 292.000,00
C	Beni da censire + fg. 72 p.la 106 p.la 105	Comune di Forenza Contrada reddito degli Angeli	Complesso turistico alberghiero	€ 1.421.000,00
Totale				€ 1.722.000,00

Tabella n. 18bis – Determinazione valore complessivo di stima del prezzo a base d'asta

Massa dei beni immobili in testa alla società fallita Andromeda in liquidazione srl siti in Forenza (PZ) e Acerenza (PZ)

Pertanto i beni riconducibili alla curatela determina un valore complessivo di stima, con il riferimento del prezzo determinato a base d'asta, pari ad **€ 1.722.000,00** (euro unmilionesettecentoventidue mila/00).

Sicuri di aver espletato con serena coscienza l'incarico affidatoci in ogni sua parte, rassegnano il seguente elaborato peritale, a mezzo giusto deposito telematico, e restano a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

Salerno 07.09.2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede
ing. Pasquale Cioffi
Ingegnere
PROVINCIA DI SALERNO
4732

I C.T.U.

ing. Tommaso Contaldi
Ingegnere
PROVINCIA DI SALERNO
4862

FALLIMENTO N. 67/2014 n liquidazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009