

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 05/2010



STRALCIO N. 1

- BENI:** - Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 4.
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 5.
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 6.
- Locale deposito in N.C.E.U al foglio n.12 particella n. 1347 sub 22.



RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Arch. Massimiliano Bifano



INDICE

1. Premessa
2. Descrizione dei beni oggetto di stima
3. Stima dei beni



ALLEGATI

1. Grafici del progetto di realizzazione del complesso immobiliare
2. Estratto mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio
3. Visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
4. Planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio;
5. Ispezioni Ipotecarie;



1. Premessa

Il sottoscritto arch. Massimiliano Bifano iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1910 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania è stato nominato perito esperto per la stima dei beni nella procedura fallimentare n. 05/2010 a carico della società

Data la complessità della valutazione dei beni sottoposti a fallimento il Curatore Fallimentare dott. Antonino Bottiglieri ha chiesto al perito di procedere per stralci in maniera da snellire la procedura a fronte della quantità dei beni da stimare.

2. Descrizione dei beni oggetto della stima

Il sottoscritto ctu, in ossequio al mandato ricevuto, ha proceduto all' esame della documentazione inerente il fallimento di cui in epigrafe ed alle verifiche sui luoghi eseguite in collaborazione del Curatore Fallimentare dott. Bottiglieri, sugli immobili siti in Castelnuovo Cilento, frazione Velina, Via Tampone Chiarasso, complesso residenziale denominato

Si tratta di un complesso residenziale per civile abitazione in corso di costruzione su terreno riportato in catasto Terreni al foglio n. 13 particelle n. 23 e 24.

Il complesso residenziale è articolato in 5 corpi di fabbrica distinti in lotti (Lotti A-B-C-D-E) ed è composto da diverse tipologie edilizie con box auto e parcheggio comune al piano seminterrato o interrato, locali commerciali al piano terra e unità abitative al primo e secondo livello (Lotto A), unità abitative in case a schiera con verde privato (Lotto C), unità abitative su due livelli con verde privato e box auto (Lotto D) etc. Il complesso edilizio è inoltre dotato di viabilità interna con ingresso dalla via comunale Tampone

Chiarasso, parcheggi, aree verdi comuni. Le unità immobiliari, la cui struttura è in calcestruzzo armato hanno pareti in laterizio forato, intonaci di tipo civile, pavimenti in gres porcellanato, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno-alluminio, impianti idrico, elettrico e scarico fognario collegati alla rete comunale.

Le Unità immobiliari oggetto della presente stima sono così definite:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq, rendita € 212,78, piano terra;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, rendita € 212,78, piano terra;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 239,38, piano terra;
- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 22, Categoria C/2, classe 5, consistenza 200 mq, superficie catastale 252 mq, rendita € 258,23, piano interrato.

3. Stima dei beni

Per l'elaborazione della stima delle unità immobiliari sopra descritte sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona attraverso diverse tipologie di fonti:

- a) consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- b) dati storici desunti direttamente da transazioni, perizie di stima, etc. effettuate recentemente con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe o assimilabili a quello oggetto di stima;

c) consultazione di operatori immobiliari specializzati e agenzie immobiliari, al fine di ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute.

Il valore corrispondente al più probabile prezzo di mercato è stato attribuito in relazione all'ubicazione, alle caratteristiche, alle dimensioni, allo stato in cui l'immobile si trova. Considerando l'attuale andamento del mercato, nel comune di Castelnuovo Cilento, si è tenuto conto di un valore unitario, riferito al metro quadro, pari ad € 1.000,00 per le abitazioni (1/3 per Terrazzo/portico) ed € 450,00 per i locali deposito/garage (1/3 per le pertinenze).

ABITAZIONE PIANO TERRA (sub 4)

Superficie interna mq 79

Terrazzo/portico mq 09

VALORE STIMATO : € 81.970,00

ABITAZIONE PIANO TERRA (sub 5)

Superficie interna mq 59

Terrazzo/portico mq 23

VALORE STIMATO : € 66.590,00

ABITAZIONE PIANO TERRA (sub 6)

Superficie interna mq 81

Terrazzo/portico mq 23

VALORE STIMATO : € 88.590,00

LOCALI DEPOSITO/GARAGE (sub 22)

Superficie interna mq 206

Pertinenze esterne esclusive mq 238

VALORE STIMATO : € 128.400,00

VALORE TOTALE STIMATO :

€ 365.550,00

In considerazione del fatto che parte delle opere di finitura devono essere ancora completate si ritiene opportuno decurtare dalla stima del Valore netto il costo forfetario relativo alle opere di finitura mancanti che ammonta ad € 40.000,00.

Pertanto il valore netto stimato è di :

VALORE NETTO STIMATO :

€ 325.550,00

4. Definizione dei lotti

Per una più vantaggiosa occasione di vendita si è considerata la possibilità di formare quattro lotti separati così individuati:

LOTTO N. 1 costituito da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq, rendita € 212,78, piano terra;

VALORE STIMATO :

€ 81.970,00

Decurtazione per opere di finitura :

€ 8.000,00

VALORE NETTO STIMATO :

€ 73.970,00

LOTTO N. 2 costituito da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, rendita € 212,78, piano terra;

VALORE NETTO STIMATO :

€ 66.590,00

Decurtazione per opere di finitura : € 8.000,00

VALORE NETTO STIMATO : € **58.590,00**



LOTTO N. 3 costituito da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 239,38, piano terra;

VALORE STIMATO : € 88.590,00

Decurtazione per opere di finitura : € 8.000,00

VALORE NETTO STIMATO : € **80.590,00**

LOTTO N. 4 costituito da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 22, Categoria C/2, classe 5, consistenza 200 mq, superficie catastale 252 mq, rendita € 258,23, piano interrato.

VALORE NETTO STIMATO : € 128.400,00

Decurtazione per opere di finitura : € 16.000,00

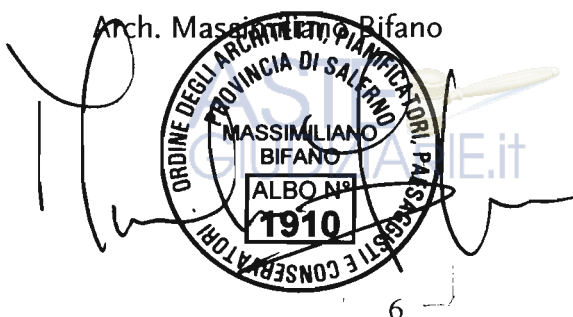
VALORE NETTO STIMATO : € **112.400,00**



Ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, rimango a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni o delucidazioni

In fede

Arch. Massimiliano Bifano



6



Massimiliano Bifano Architetto - vic. San Luca, 2A 84070 Scario (SA)
Tel/Fax 0974.371002 e-mail: m.bifano@awn.it

RIEPILOGO LOTTI DA PORRE ALL'ASTA



LOTTO N. 1

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 4, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 82 mq, rendita € 212,78, piano terra;

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO :

€ 73.970,00



LOTTO N. 2

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 5, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, rendita € 212,78, piano terra;

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO :

€ 58.590,00

LOTTO N. 3

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 6, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 239,38, piano terra;

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO :

€ 80.590,00

LOTTO N. 4

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 22, Categoria C/2, classe 5, consistenza 200 mq, superficie catastale 252 mq, rendita € 258,23, piano interrato.

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO :

€ 112.400,00



TOTALE GENERALE COMPENDIO € 325.550,00

