

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 05/2010



RELAZIONE

C.T.U. Arch. Massimiliano Bifano



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

[REDACTED]

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 "Parco Degli Angeli".

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

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

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 05/2010

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STRALCIO N. 2

BENI:

- distinti in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 7; 8; 9; 10; 11; 17; 20; 21 ,27; 28; 29; 30; 31; 33; 34; 35; 36; 37.
- distinti in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 20; 23.
- distinti in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 7; 8; 19 (ex 6). -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Arch. Massimiliano Bifano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Premessa
2. Descrizione dei beni oggetto della stima
3. Stima dei beni
4. Definizione dei lotti
5. Riepilogo lotti da porre all'asta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPENDICI

- A. Verbali di sopralluogo
- B. Visure ipocatastali
- C. Estratti di mappa

ALLEGATI

n. 12 fascicoli di riepilogo dei lotti contenenti :

- descrizione del lotto
- elaborato planimetrico
- Visura catastale storica
- planimetria catastale delle unità immobiliari
- documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

[REDACTED]

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 "Parco Degli Angeli".

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 7, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 239,38, piano terra;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 174 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq, rendita € 212,78, piano primo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 11, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq, rendita € 212,78, piano primo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 239,38, piano secondo;
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 20, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 129,11, piano terzo.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n.1347 sub 21, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 129,11, piano terzo.

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 27, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 27,89, piano interrato.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 28, Categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 20,66, piano interrato.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 29, Categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 34,86, piano interrato.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 30, Categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 21,95, piano interrato.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 31, Categoria C/2, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 30,99, piano interrato.
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 33, Categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 16,78, piano interrato.
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 34, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 29,75, piano interrato.
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 35, Categoria C/6, classe 10, consistenza 13 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 24,17, piano interrato.
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 36, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 27,89, piano interrato.
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 37, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 29,75, piano interrato.

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 20, Categoria C/2, classe 8, consistenza 77 mq, superficie catastale 86 mq, rendita € 171,00, piano seminterrato.
- Appartamento con annesso box di 17 mq distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 23, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 mq, rendita € 159,59, piano terra;
- Posto Auto Scoperto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 7, Categoria C/6, classe 3, consistenza 49 mq, superficie catastale 49 mq, rendita € 25,31, piano terra.
- Posto Auto Scoperto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 8, Categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq, superficie catastale 47 mq, rendita € 24,27, piano terra.
- Posto Auto Scoperto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 19 (ex 6), Categoria C/6, classe 9, consistenza 33 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 51,13, piano terra.

Le Unità immobiliari sopra descritte risultano essere tutte libere ad eccezione di:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 10, occupato da [REDACTED] senza titolo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 11, occupato da [REDACTED] senza titolo;
- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 17, occupato in virtù di contratto preliminare di compravendita del 26.11.2006 stipulato con [REDACTED]
- Locale cantina/deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 21 occupato da [REDACTED] senza titolo;
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 27, occupato da [REDACTED] senza titolo;
- Appartamento con annesso box distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 23 occupato da [REDACTED] in virtù di

contratto preliminare di compravendita del 16.02.2008 stipulato con 



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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).

UNITÀ IMMOBILIARI FOGLIO 12 PARTICELLA 1347:

- ABITAZIONE PIANO TERRA (sub 7)

Superficie interna mq 81

Terrazzo/portico mq 41

VALORE STIMATO : € 94.666,00

- ABITAZIONE PIANO TERRA e PIANO PRIMO (sub 8)

Superficie interna mq 148

Terrazzo/portico mq 53

VALORE STIMATO : € 165.666,00

- ABITAZIONE PIANO TERRA e PIANO PRIMO (sub 9)

Superficie interna mq 164

Terrazzo/portico mq 50

VALORE STIMATO : € 180.665,00

- ABITAZIONE PIANO PRIMO (sub 10)

Superficie interna mq 78

Terrazzo/portico mq 9

VALORE STIMATO : € 81.000,00

- ABITAZIONE PIANO PRIMO (sub 11)

Superficie interna mq 57

Terrazzo/portico mq 22

VALORE STIMATO : € 64.333,00

- ABITAZIONE PIANO SECONDO (sub 17)

Superficie interna mq 80

Terrazzo/portico mq 26

VALORE STIMATO : € 88.667,00

- LOCALI DEPOSITO/PIANO SOTTOTETTO (TERZO) (sub 20)

Superficie interna mq 76

Pertinenze esterne esclusive mq 11

VALORE STIMATO : € 35.850,00

- LOCALI DEPOSITO/PIANO SOTTOTETTO (TERZO) (sub 21)

Superficie interna mq 52

Pertinenze esterne esclusive mq 55

VALORE STIMATO: € 31.650,00

- LOCALI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO (sub 27)

Superficie interna mq 17

VALORE STIMATO: € 7.650,00

- LOCALI DEPOSITO PIANO INTERRATO (sub 28)

Superficie interna mq 20

VALORE STIMATO: € 9.000,00

- LOCALI DEPOSITO PIANO INTERRATO (sub 29)

Superficie interna mq 32

VALORE STIMATO: € 14.400,00

- LOCALI DEPOSITO PIANO INTERRATO (sub 30)

Superficie interna mq 21

VALORE STIMATO: € 9.450,00

- LOCALI DEPOSITO PIANO INTERRATO (sub 31)

Superficie interna mq 27

VALORE STIMATO: € 12.150,00

- LOCALI DEPOSITO PIANO INTERRATO (sub 33)

Superficie interna mq 15

VALORE STIMATO: € 6.750,00

- LOCALI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO (sub 34)

Superficie interna mq 18

VALORE STIMATO: € 8.100,00

- LOCALI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO (sub 35)

Superficie interna mq 22

VALORE STIMATO : € 9.900,00

- LOCALI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO (sub 36)

Superficie interna mq 25

VALORE STIMATO : € 11.250,00

- LOCALI AUTORIMESSA PIANO INTERRATO (sub 37)

Superficie interna mq 20

VALORE STIMATO : € 9.000,00

UNITA' IMMOBILIARI FOGLIO 12 PARTICELLA 1271:

- LOCALI DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (sub 20)

Superficie interna mq 86

VALORE STIMATO : € 38.700,00

- ABITAZIONE PIANO TERRA (sub 23)

Superficie interna mq 51

box mq 17

Pertinenze esterne esclusive mq 25

VALORE STIMATO : € 66.983,00

In considerazione del fatto che parte delle opere di finitura devono essere ancora completate si ritiene opportuno decurtare dalla stima del Valore di ogni unità immobiliare stimata un costo forfetario relativo alle opere di finitura mancanti al fine di ottenere un Valore netto che tenga conto dello stato attuale dei luoghi ed attualizzi la stima. Il Prezzo da porre a base d'asta è comprensivo della decurtazione forfetaria e dell'eventuale arrotondamento dell'importo come meglio specificato nel paragrafo successivo.

4. Definizione dei lotti

Per una più vantaggiosa occasione di vendita si è considerata la possibilità di formare dodici lotti separati così individuati e numerati in progressione rispetto ai quattro lotti già determinati nel 1 stralcio quindi con numerazione che parte dal n.

5:

LOTTO N. 5 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 7, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 239,38, piano terra;

VALORE STIMATO:

€ 94.666,00

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 27, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 27,89, piano interrato. (occupato da ~~XXXXXXXXXX~~ senza titolo)

VALORE STIMATO:

€ 7.650,00

VALORE TOTALE STIMATO:

€ 102.316,00

Decurtazione per opere di finitura:

€ 6.500,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

€ 95.800,00

LOTTO N. 6 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo;

VALORE STIMATO:

€ 165.666,00

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 34, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 29,75, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 8.100,00

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 35, Categoria C/6, classe 10, consistenza 13 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 24,17, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 9.900,00

VALORE TOTALE STIMATO :

€ 183.666,00

Decurtazione per opere di finitura :

€ 20.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

€ 163.650,00

LOTTO N. 7 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 174 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo;

VALORE STIMATO:

€ 180.665,00

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 36, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 27,89, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 11.250,00

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 37, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 29,75, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 9.000,00

VALORE TOTALE STIMATO:

€ 200.910,00

Decurtazione per opere di finitura:

€ 20.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

€ 180.900,00

LOTTO N. 8 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq,

rendita € 212,78, piano primo. (occupato da ██████████ senza titolo)

VALORE STIMATO:

€ 81.000,00

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 30, Categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 21,95, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 9.450,00

VALORE TOTALE STIMATO:

€ 90.450,00

Decurtazione per opere di finitura:

€ 3.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

€ 87.450,00

LOTTO N. 9 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 11, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq, rendita € 212,78, piano primo. (occupato da ██████████ senza titolo)

VALORE STIMATO:

€ 64.333,00

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 31, Categoria C/2, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 30,99, piano interrato.

VALORE STIMATO:

€ 12.150,00

VALORE TOTALE STIMATO :

€ 76.483,00

Decurtazione per opere di finitura :

€ 500,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA:

€ 76.000,00

LOTTO N. 10 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq,

rendita € 239,38, piano secondo. (occupato da [REDACTED] virtù di contratto preliminare di copravendita del 26.11.02006 stipulato con [REDACTED])

VALORE STIMATO : € 88.667,00

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 28, Categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 20,66, piano interrato.

VALORE STIMATO: € 9.000,00

VALORE TOTALE STIMATO: € 97.667,00

Decurtazione per opere di finitura : € 2.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 95.600,00

LOTTO N. 11 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 20, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 129,11, piano terzo.

VALORE STIMATO: € 35.850,00

VALORE TOTALE STIMATO: € 35.850,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 35.850,00

LOTTO N. 12 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n.1347 sub 21, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 129,11, piano terzo. (occupato da [REDACTED] senza titolo) presenta difformità sanabili nella distribuzione interna

VALORE STIMATO: € 31.650,00

VALORE TOTALE STIMATO : € 31.650,00

Decurtazione per opere di finitura : € 3.000,00
PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 28.650,00

LOTTO N. 13 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 29, Categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 34,86, piano interrato.

VALORE STIMATO: € 14.400,00

VALORE TOTALE STIMATO: € 14.400,00

Decurtazione per opere di finitura : € 3.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 11.400,00

LOTTO N. 14 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 33, Categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 16,78, piano interrato.

VALORE STIMATO: € 6.750,00

VALORE TOTALE STIMATO: € 6.750,00

Decurtazione per opere di finitura € 750,00

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 6.000,00

LOTTO N. 15 composto da:

- Appartamento con annesso box con superficie di 17 mq distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 23, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 mq, rendita € 159,59, piano terra. Presenta la chiusura della scala interna di comunicazione con il sub 20. (occupato da ██████████ in virtù di contratto preliminare di compravendita del 16.02.2008).

VALORE STIMATO: € 66.983,00
VALORE TOTALE STIMATO: € 66.983,00
PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA: € 67.000,00

LOTTO N. 16 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 20, Categoria C/2, classe 8, consistenza 77 mq, superficie catastale 86 mq, rendita € 171,00, piano seminterrato. Presenta la chiusura della scala interna di comunicazione con il sub 23 e difformità sanabili nella distribuzione interna dei locali.

- VALORE STIMATO : € 38.700,00

VALORE TOTALE STIMATO : € 38.700,00

Decurtazione per opere di finitura : € 3.000,00

VALORE A BASE D'ASTA: € 35.700,00

TOTALE GENERALE COMPENDIO composto da n. 12 lotti è di € 884.000,00

I beni di seguito descritti sono stati esclusi dal compendio del secondo stralcio in quanto si ritiene che non sia possibile stimarli e porli all'asta in quanto, anche se classificati catastalmente come posti auto scoperti, sono di fatto delle zone di ingresso e di transito ad uso comune dei subalterni della particella 1270. Il bene distinto al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 7 dichiarato come posto auto scoperto risulta essere zona di passaggio comune; il bene distinto al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 8 dichiarato come posto auto scoperto risulta essere adibito ad area di ingresso comune; il bene distinto al foglio n. 12 particella n. 1270 sub 19(ex 6 in parte occupata dall'alloggiamento della cabina, oggi sub 20) risulta essere zona di passaggio comune.

RIEPILOGO LOTTI II stralcio DA PORRE ALL'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 5 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 7, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 239,38, piano terra; (Libero)
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 27, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 27,89, piano interrato. (Occupato senza titolo)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 95.800,00

LOTTO N. 6 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 8, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 158 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo; (Libero)
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 34, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 29,75, piano interrato; (Libero)
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 35, Categoria C/6, classe 10, consistenza 13 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 24,17, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 163.650,00

LOTTO N. 7 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 9, Categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 174 mq, rendita € 345,77, piano terra e primo; (Libero)

- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 36, Categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 27,89, piano interrato; (Libero)
- Locale autorimessa in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 37, Categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 29,75, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 180.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 8 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 10, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq, rendita € 212,78, piano primo; (occupato senza titolo)
- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 30, Categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 21,95, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 87.450,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 9 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 11, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 64 mq, rendita € 212,78, piano primo; (occupato senza titolo)
- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 31, Categoria C/2, classe 5, consistenza 24 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 30,99, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 76.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 10 composto da:

- Appartamento distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 17, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 239,38, piano secondo; (occupato senza titolo)
- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 28, Categoria C/2, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 20,66, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 95.600,00

LOTTO N. 11 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 20, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 129,11, piano terzo. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 35.850,00

LOTTO N. 12 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n.1347 sub 21, Categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, superficie catastale 58 mq, rendita € 129,11, piano terzo. (occupato senza titolo presenta difformità sanabili nella distribuzione interna dei locali)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 28.650,00

LOTTO N. 13 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 29, Categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 34,86, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 11.400,00

LOTTO N. 14 composto o da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1347 sub 33, Categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 16,78, piano interrato. (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 6.000,00

LOTTO N. 15 composto da:

- Appartamento con annesso box con superficie di 17 mq distinto in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 23, Categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 61 mq, rendita € 159,59, piano terra;(occupato senza titolo)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 67.000,00

LOTTO N. 16 composto da:

- Locale cantina - deposito in N.C.E.U al foglio n. 12 particella n. 1271 sub 20, Categoria C/2, classe 8, consistenza 77 mq, superficie catastale 86 mq, rendita € 171,00, piano seminterrato (presenta difformità sanabili nella distribuzione interna dei locali). (Libero)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 35.700,00

TOTALE GENERALE COMPENDIO € 884.000,00

In fede

Arch. Massimiliano Bifano

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 05/2010

~~REDAZIONE~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STRALCIO N. 3

BENI:

- Siti nel Comune di Castelnuovo Cilento, distinti in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 221, 222 223; 225, 226, 227, 218, 219, 228, 236, 238, 239

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Arch. Massimiliano Bifano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. Premessa
2. Descrizione dei beni oggetto della stima
3. Stima dei beni
4. Definizione dei lotti
5. Riepilogo lotti da porre all'asta

APPENDICI

- A. Verbale di sopralluogo
- B. Visure ipocatastali
- C. Estratti di mappa
- D. Copia stralcio progetto di lottizzazione
- E. Delibera C.C. Castelnuovo Cilento n. 48 del 29.10.1998 con schema di convenzione piano di lottizzazione "COSTA"

ALLEGATI

- N. 3 fascicoli di riepilogo dei lotti contenenti :
- copia planimetria di progetto;
 - Visura catastale storica;
 - documentazione fotografica;
 - piante di progetto piano interrato, piano terra e piano primo della tipologia abitativa del che costituisce il lotto;

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

[REDACTED]

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, sugli immobili siti in Castelnuovo Cilento, Località Costa, nel costruendo complesso residenziale denominato "Parco Santa Maria Maddalena" in ambito ad una più ampia Lottizzazione denominata "Costa".

Si tratta di un complesso residenziale per civile abitazione in corso di costruzione su terreni riportati in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223, 225, 226, 227. I fabbricati in corso di costruzione sono serviti da strada in fase di realizzazione che insiste sulla particella di terreno distinta in NCT alla particella n. 239. Il complesso residenziale divide alcuni terreni su cui dovranno essere realizzati i servizi comuni con altre società. Di tali beni distinti alle particelle 218, 219, 228, 236, 238, 239 la [REDACTED] detiene la quota di 333/1000.

La porzione di complesso residenziale di proprietà della [REDACTED] è articolata in 4 corpi di fabbrica distinti in lotti ed è composto da tipologie edilizie a schiera su tre livelli, con box auto e parcheggio al piano seminterrato e unità

abitative al piano terra e primo livello. Le unità abitative in case a schiera dispongono di uno spazio con verde privato. Il progetto del complesso edilizio oggetto della più ampia lottizzazione prevede la dotazione di una viabilità interna con ingresso dalla via comunale San Nicola, parcheggi, aree verdi comuni da realizzare a spese dei concessionari. Delle unità immobiliari, in corso di costruzione, sono stati realizzati la struttura in calcestruzzo armato, a meno del tetto di copertura, le pareti di tornpagno esterno e parti delle tramezzature interne in laterizio forato. Tutti i fabbricati risultano ancora privi di intonaci, pavimenti, sanitari, infissi interni, infissi esterni, impianti idrico, elettrico e scarico fognario.

Le Unità immobiliari oggetto della presente stima sono così definite:

- Terreno distinto in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 221, 222 223, con fabbricati in corso di costruzione
- Terreno distinto in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 225, 226, con fabbricato in corso di costruzione
- Terreno distinto in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 227, con fabbricato in corso di costruzione
- Quota parte pari a 333/1000 dei terreni distinti in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n.218, 219, 228, 236, 238, 239 su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Castelnuovo Cilento in ottemperanza alla convenzione stipulata

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.

d) consultazione di imprese edili operanti sul territorio al fine di ricavare il costo di costruzione dei fabbricati in quanto in corso di edificazione.

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 da tale cifra è stato decurtato il 10 % pari all'utile di impresa, il 15% per spese generali, il 45 % per la realizzazione delle opere di finitura interne ed esterne, per le spese generali da affrontare per il completamento dei lavori, nonché per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione stipulata dalla [REDACTED] per il piano di lottizzazione. In base a tale decurtazione si è ricavato un valore riferibile al "costo di costruzione effettivo" di quanto risulta in sito allo stato attuale che è pari a 300,00 € al mq di opere realizzate che moltiplicato per i metri quadri di costruzioni hanno portato alla individuazione del costo effettivo di costruzione, a corpo, per singolo fabbricato.

All'importo ottenuto per il costo di costruzione effettivo si aggiunge il valore del terreno su cui i fabbricati sono stati realizzati così come desunto dagli atti di acquisto dei terreni stessi da parte della società fallita.

- Fabbricati in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223 composti da n. 4 unità immobiliari disposte in

edificio con tipologia a schiera (Tipologia A fabbricato lettera "A")
accostato ad altro edificio con tipologia a schiera (Tipologia A
fabbricato lettera "B") composto da n. 6 unità immobiliari:

- Tipologia A fabbricato lettera "A" composto da n. 4 unità immobiliari
SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 600 mq x 300,00 € 180.000,00 €
- Tipologia A fabbricato lettera "B" composto da n. 6 unità immobiliari
SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 992 mq x 300,00 € 297.600,00 €

- Terreni foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223

- Terreno particella n. 221 11.000,00 €
- Terreno particella n. 222 10.800,00 €
- Terreno particella n. 223 10.800,00 €

- Fabbricati in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9
particelle n. 225, 226 composti da n. 6 unità immobiliari disposte in
edificio con tipologia a schiera (Tipologia B)

- Tipologia B composto da n. 6 unità immobiliari
SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 992 mq x 300,00 € 297.600,00 €

- Terreni particelle n. 225, 226

- Terreno particella n. 225 10.200,00 €
- Terreno particella n. 226 11.200,00 €

- Fabbricati in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9
particella n. 227 composti da n. 3 unità immobiliari disposte in edificio
con tipologia a schiera (Tipologia C)

- Tipologia C composto da n. 3 unità immobiliari
SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 383 mq x 300,00 € 114.900,00 €

- Terreni particelle n. 227

- Terreno particella n. 2237

9000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Definizione dei lotti

Per una più vantaggiosa occasione di vendita si è considerata la possibilità di formare tre lotti separati come di seguito individuati e numerati in progressione rispetto ai sedici lotti già determinati nel 1° e 2° stralcio quindi con numerazione che parte dal n. 17.

Il valore stimato per ogni lotto da porre all'asta è da considerarsi a corpo e non a misura nella situazione reale in cui si trovano i beni stimati. Per la determinazione di tale valore si è tenuto conto degli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente per il completamento dei fabbricati ivi compresa la quota parte delle opere di urbanizzazione da realizzare e cedere gratuitamente al comune di Castelnuovo Cilento così come convenuto alla stipula della convenzione tra il Comune citato e la società ~~XXXXXXXXXX~~ all'atto del rilascio delle Concessioni edilizie per la realizzazione della lottizzazione "Costa" di cui fanno parte gli immobili in oggetto.

I terreni distinti in N.C.T. al foglio n. 9 particelle n. 218, 219, 228, 236, 238, 239 su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione in ottemperanza alla convenzione stipulata sono in proprietà della società fallita per la quota di 333/1000 mentre le altre quote sono detenute da altri soggetti che partecipano al piano di lottizzazione e dovranno provvedere, ognuno per propria parte, a realizzare le opere di urbanizzazione previste a servizio del complesso residenziale. La quota detenuta dalla ~~XXXXXXXXXX~~ seppure inclusa nella vendita, non è stata oggetto di stima in quanto una volta realizzate le opere come da convenzione essa dovrà essere ceduta insieme alle opere realizzate e al pari delle altre quote, al comune di Castelnuovo Cilento.

I lotti da porre all'asta sono così definiti e stimati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 17 composto da:

- Fabbricati in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223 composti da n. 4 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera (Tipologia A fabbricato lettera "A") accostato ad altro edificio con tipologia a schiera (Tipologia A fabbricato lettera "B") composto da n. 6 unità immobiliari:

- Tipologia A fabbricato lettera "A" composto da n. 4 unità immobiliari

SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 600 mq 180.000,00 €

- Tipologia A fabbricato lettera "B" composto da n. 6 unità immobiliari

SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 992 mq 297.600,00 €

- Terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223

- Terreno particella n. 221 11.000,00 €

- Terreno particella n. 222 10.800,00 €

- Terreno particella n. 223 10.800,00 €

- quota pari a 3/18 particelle n. 218, 219, 228, 236, 238, 239 —

VALORE STIMATO : 510.200,00 €

LOTTO N. 18 composto da:

- Fabbricato in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 225, 226 composti da n. 6 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera (Tipologia B)

- Tipologia B composto da n. 6 unità immobiliari

SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 992 mq x 300,00 € 297.600,00 €

- Terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 225, 226
 - Terreno particella n. 225 10.200,00 €
 - Terreno particella n. 226 11.200,00 €
 - quota pari a 2/18 particelle n. 218,219,228,236, 238, 239 —

VALORE STIMATO : 319.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 19 composto da:

- Fabbricato in corso di costruzione su terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particella n. 227 composti da n. 3 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera (Tipologia C)
 - Tipologia C composto da n. 3 unità immobiliari
- SUPERFICIE LORDA TOTALE ~ 383 mq x 300,00 € 114.900,00 €

- Terreno distinto in NCT al foglio n. 9 particella n. 227
 - Terreno particella n. 227 9000,00 €
 - quota pari a 1/18 terreni particelle n. 218,219,228, 236, 238, 239 —

VALORE STIMATO : 123.900,00 €

TOTALE GENERALE COMPENDIO € 953.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO LOTTI III stralcio DA PORRE ALL'ASTA

LOTTO N. 17 composto da:

Fabbricati in corso di costruzione siti nel Comune di Castelnuovo Cilento su terreni distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 221, 222, 223 con superficie totale di mq 1740, composti da n. 4 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera (Tipologia A fabbricato lettera "A") accostato ad altro edificio con tipologia a schiera (Tipologia A fabbricato lettera "B") composto da n. 6 unità immobiliari per una superficie lorda totale di mq 1592. Il lotto comprende la quota pari a 3/18 particelle n. 218, 219, 228, 236, 238, 239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 510.200,00

LOTTO N. 18 composto da:

Fabbricato in corso di costruzione su terreni siti nel Comune di Castelnuovo Cilento distinti in NCT al foglio n. 9 particelle n. 225, 226 di estensione pari a 1148 mq, composto da n. 6 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera (Tipologia B) per una superficie totale lorda di 992 mq. Il lotto comprende la quota pari a 2/18 particelle n. 218, 219, 228, 236, 238, 239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere

gratuitamente al comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 319.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 19 composto da:

Fabbricato in corso di costruzione su terreno sito nel Comune di Castelnuovo Cilento distinto in NCT al foglio n. 9 particella n. 227 di estensione pari a 483 mq, composto da n. 3 unità immobiliari disposte in edificio con tipologia a schiera per una superficie lorda totale di mq 383 (Tipologia C). Il lotto comprende la quota pari a 1/18 particelle n. 218, 219, 228, 236, 238, 239 su cui dovranno essere realizzate a carico degli acquirenti le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al comune in virtù di convenzione stipulata dalla società fallita.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 123.900,00

TOTALE GENERALE COMPENDIO 953.100,00 €

In fede

Arch. Massimiliano Bifano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it