

**Tribunale di Salerno**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it **Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 17/07 – FA.Pl. s.r.l.

Giudice delegato : Dott. Giorgio Jachia

Curatore : Avv. Mario Guarino

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE**

Salerno 4/10/2007

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico**  
**Ing. Massimo Musella**



**Tribunale di Salerno**

**Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 17/07 – FA.PI. s.r.l.

Giudice delegato : Dott. Giorgio Jachia

Curatore : Avv. Mario Guarino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al Giudice delegato

Al Curatore fallimentare

RELAZIONE TECNICA PRELIMINARE

**PREMESSA ED INCARICO**

Con provvedimento dell' 8/5/2007, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente ing. Massimo Musella, professionista abilitato ed iscritto all'Albo Provinciale di Salerno al n. 2786 quale c.t.u. della procedura sopra indicata, con l'incarico di valutare il patrimonio immobiliare della fallita società , oltre ad esprimere un parere di congruità in merito ai prezzi pattuiti nei singoli contratti preliminari, in riferimento all'epoca della loro sottoscrizione.

Per lo svolgimento del mandato ricevuto, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente a compiere puntuali rilievi riguardanti i fabbricati comprendenti gli immobili inseriti nella massa fallimentare (trattasi 42 unità immobiliari tra appartamenti ,sottotetti, box auto, locali commerciali, oltre alle strutture in c.a. di tre fabbricati in costruzione a tre piani fuori terra, piani interrati ed aree esterne ai fabbricati stessi) per poi verificarne la legittimità urbanistica , onde poter tener presente in quella che sarà la valutazione del patrimonio, la sussistenza o meno di eventuali abusi edilizi commessi in corso d'opera.

Il successivo controllo operato presso gli uffici tecnici del Comune di Giffoni Sei Casali, ha reso possibile la ricostruzione delle singole pratiche edilizie sotto l'aspetto amministrativo, il cui resoconto viene riportato dallo scrivente nel seguito della presente relazione.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI INSERITI NELLA MASSA ATTIVA DELLA PROCEDURA –  
ESAME TECNICO URBANISTICO E STATO DELLE OPERE.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Località Malche di Giffoni Sei Casali**

Trattasi di un complesso residenziale in costruzione con annessi locali commerciali e box auto interrati, distinti in tre diversi fabbricati che, verranno rispettivamente indicati nel prosieguo con le lettere A – B – F.

Volendo tralasciare il fabbricato F, di cui si dirà in seguito, l'intervento edilizio che interessa la realizzazione dei fabbricati A e B si compone di una piastra rettangolare interrata, comune ad entrambi i fabbricati, avente funzione di box auto e deposito, oltre ai due corpi di fabbrica denominati appunto A e B costituiti da un piano terra, piano primo e piano copertura a falde inclinate; la loro destinazione è ad uso industriale – commerciale – artigianale – residenziale (ad esclusivo utilizzo e pertinenziale alle attività produttive).

Per tale piastra, essa allo stato, risulta fuori terra in quanto vi è stata la modifica della rampa di accesso, che è stata riportata sul prospetto principale, mentre l'opposto lato corto, perpendicolare ai prospetti lunghi dei fabbricati, risulta ancora fuori terra; inoltre il volume sottoposto al fabbricato A, previsto interrato in progetto, presenta aperture lungo il perimetro, in difformità al permesso di costruire in sanatoria n. 44/04.

Inoltre la delocalizzazione della rampa di accesso al piano, ubicata attualmente in prossimità del corridoio centrale di manovra, ha permesso di ricavare un ampio locale deposito oltre a 5 box auto, in virtù dei 5 box auto oltre porzione di corsia di manovra prevista nell'originario progetto allegato alla conc. N. 44/04.

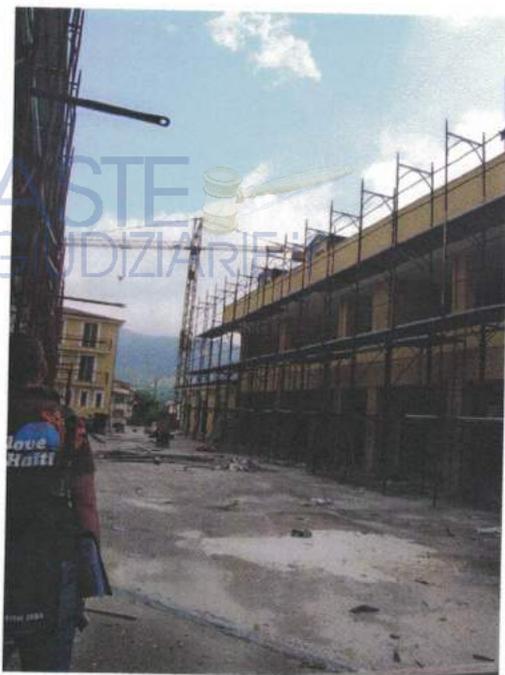
In conclusione, per quanto riguarda il solo interrato, esso presenta 2 dei quattro lati fuori terra, ma è chiaro che l'accostamento del terreno (e la chiusura delle aperture ricavate lungo il perimetro), potrebbe far rientrare in condizioni di legittimità il piano suddetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## Fabbricato A

Allo stato le opere strutturali sono terminate, l'edificio ,tompagnato esternamente, risulta intonacato e tinteggiato. All'interno sono state predisposte le divisioni degli ambienti, mancano le rifiniture e sono soltanto predisposti gli impianti. Le aree esterne non sono sistemate.



Il fabbricato, come il prospiciente fabbricato B di cui si dirà nel seguito, è stato edificato giusto originario Permesso di costruire in sanatoria n. 44/04 rilasciato in data 24/10/2004 al sig. Faino Eduardo (amministratore unico della Fa.Pi. s.r.l.), rilasciato dal Comune di Giffoni Sei Casali in seguito alla revoca della Concessione edilizia n. 9/2004 e del permesso a costruire n. 25/2004, in quanto in seguito al sopralluogo dell'U.T.C. esguito in data 23/9/2004 furono riscontrate difformità edilizie oltre all'utilizzo di una stessa particella catastale nei due diversi titoli abilitativi.

Dopo il permesso di costruire in sanatoria, fu trasmessa successiva D.I.A. per variante in c.o. in sanatoria prot. 2595 del 23.3.2005 avente ad oggetto il solo fabbricato A, nella quale venivano ricomprese difformità realizzate in opera quali : *"..la realizzazione di un balcone posto a prolungamento del solaio del piano primo sul lato prospiciente la corte interna ai due corpi di fabbrica; la trasformazione delle finestre prospicienti detto balcone in porta finestra; la realizzazione di quattro abbaini per sottotetto in loco dei due previsti in progetto; la modifica della tipologia del tetto da padiglione a falde inclinate....."* .

In opera risultano realizzate le seguenti difformità ai titoli edilizi:



- Al piano terra, nella maggiore superficie del vano scala, nella porzione che va dal piano terra al piano primo, è stata chiusa la muratura del vano scala, con aumento volumetrico che è servito per la creazione di una nuova unità commerciale (distinta in catasto come **Fgl. 37-part. 986-sub 13** e compromessa mediante atto controfirmato dalla Sig.ra Pecoraro Roberta).;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

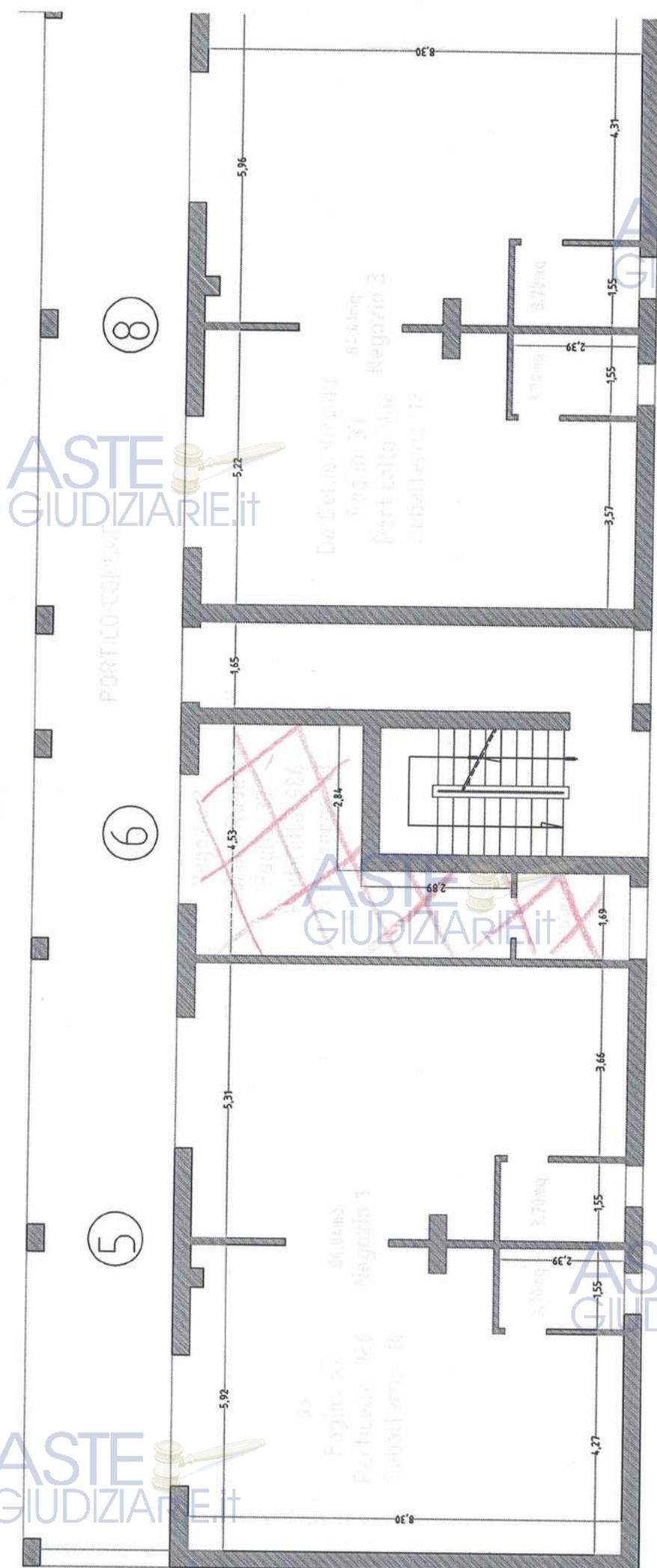
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



EDIFICIO A



Piano TERRA

- Al piano primo la balconata prospiciente la corte interna frapposta ai due fabbricati A e B , originariamente prevista in progetto come unica balconata comune ai due immobili a tale piano, è stata suddivisa in due, asservendo ogni metà ad ognuno degli immobili , ed ognuna risulta chiusa su tre lati con incremento volumetrico stimabile complessivamente in mc. 506 circa; La superficie delle balconate poste lungo il prospetto posteriore, a servizio delle due unità immobiliari, è stata ampliata rispetto alle previsioni progettuali (riscontrati mq. 22,25 circa rispetto ai previsti mq. 14,40); inoltre anche per tale piano è stata predisposta la chiusura del vano scala.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





- Al piano sottotetto, il restringimento complessivo di 50 cm. della larghezza del vano scala, effettuato a vantaggio dei due sottotetti posti ai lati, ha portato ad un incremento volumetrico degli stessi, oltre alla modifica della copertura con prolungamento della falda verso il vano scala; inoltre i previsti 8 abbaini sono stati trasformati in balconi, in quanto il prolungamento del solaio di calpestio a tale piano, ha portato alla creazione di una balconata perimetrale originariamente non prevista in progetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

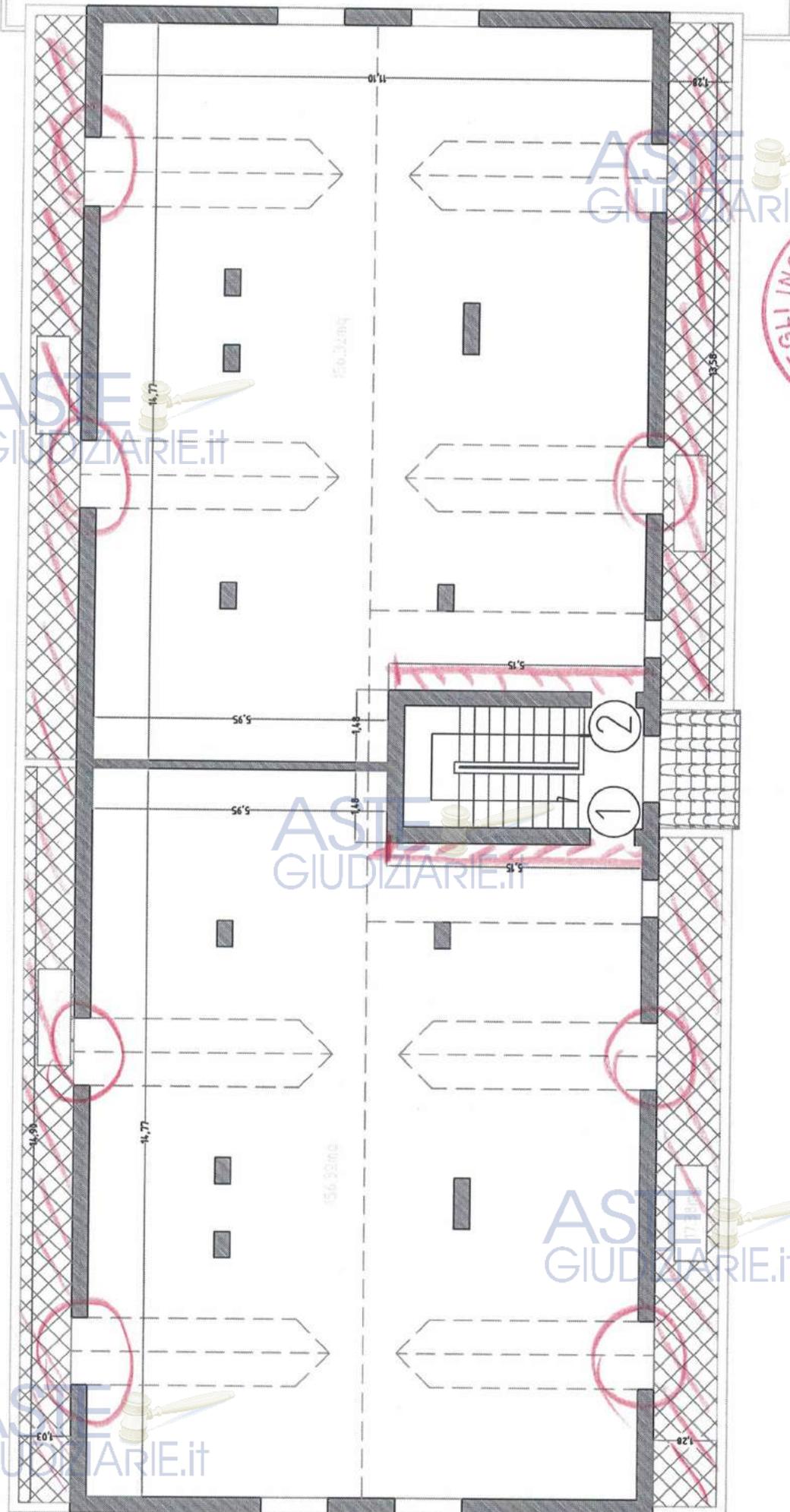
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Edificio A



Piano Sottosopra



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

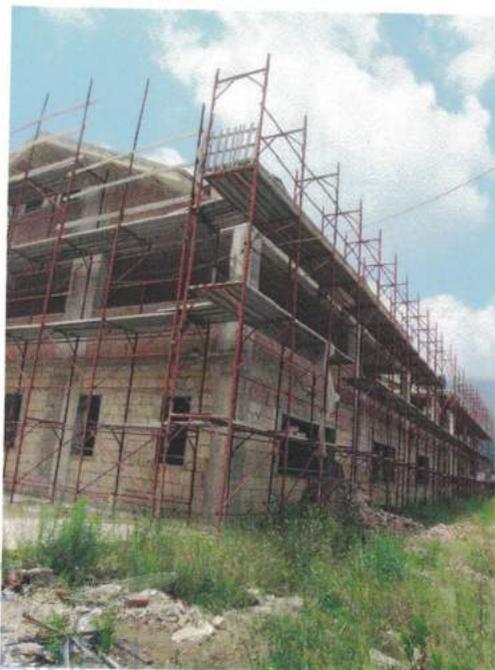
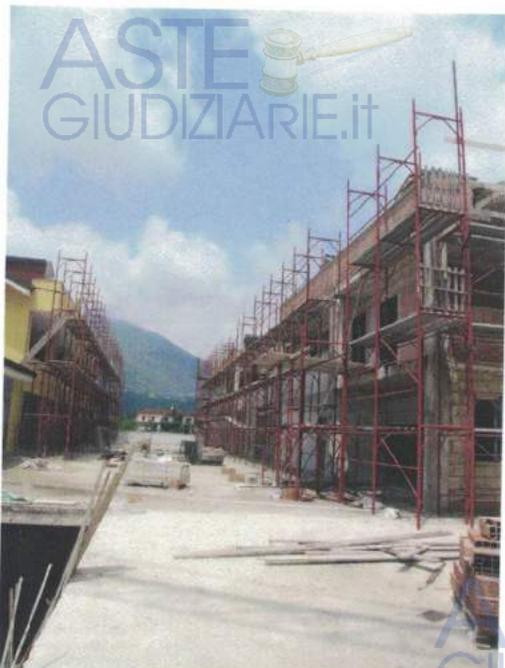
ASTE GIUDIZIARIE.it

## Fabbricato B

Allo stato le opere strutturali sono terminate, l'edificio risulta tompagnato esternamente in larga parte, ma non risulta intonacato.

All'interno mancano le rifiniture e sono soltanto predisposti gli impianti.

Le aree esterne non sono sistemate e lungo le facciate prospettiche sono ancora installati i ponteggi.



Il fabbricato, come anticipato, è stato edificato giusto originario Permesso di costruire in sanatoria n. 44/04 rilasciato in data 24/10/2004 al sig. Faino Eduardo (amministratore unico della Fa.Pi. s.r.l.).

Per tale fabbricato l'ipotesi progettuale allegata alla pratica edilizia di cui sopra, prevede la realizzazione di: due ampi depositi al piano interrato, due laboratori industriali e due locali commerciali al piano terra, due uffici al piano primo e due sottotetti al piano superiore, per i quali non si comprendono le modalità di accesso.

In opera, al momento, risultano già realizzate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio:

- Lungo il prospetto principale, il disegno geometrico del fronte perimetrale è diverso in quanto la prevista doppia sagomatura semicircolare prevista all'altezza dei due laboratori, è stata sostituita da una doppia sagomatura triangolare;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





- Al piano primo, in luogo delle previste balconate scoperte, il prolungamento dei pilastri perimetrali fino al piano superiore, con conseguente aumento della superficie del solaio di copertura, ha di fatto determinato la creazione di balconate coperte;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

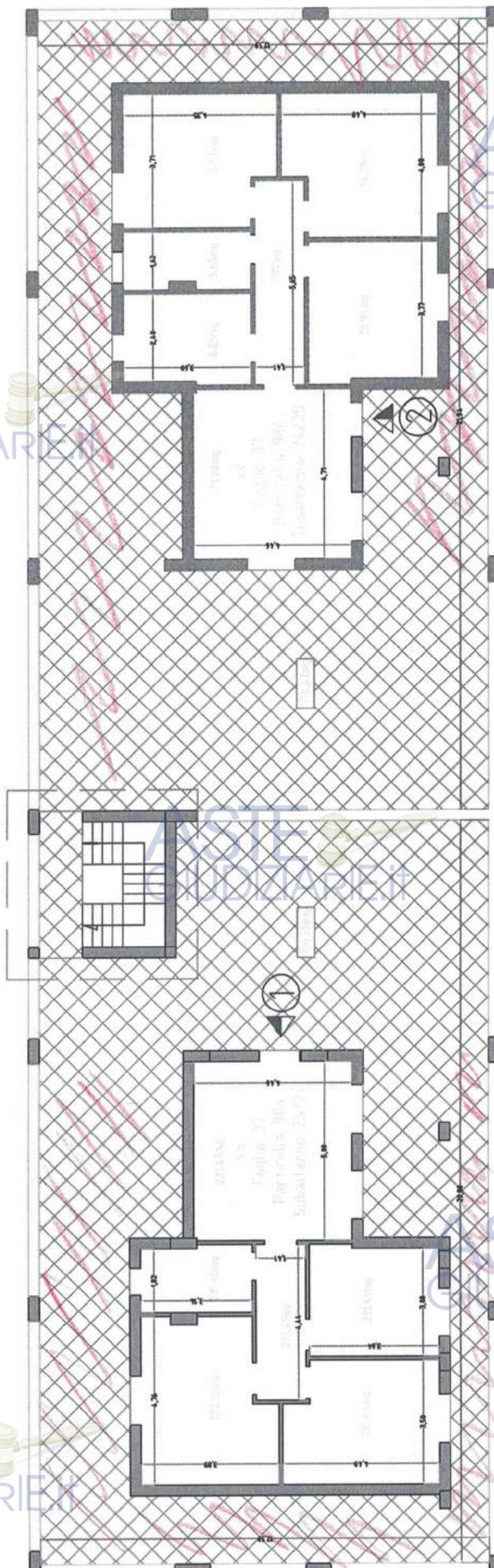
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Edificio B  
Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Al piano sottotetto, i previsti 8 abbaini sono stati trasformati in balconi, in quanto il prolungamento del solaio di calpestio di cui si diceva, ha portato alla creazione di una balconata lungo i prospetti principale e posteriore, originariamente non prevista in progetto; inoltre sono state ricavate lungo i prospetti laterali delle aperture non previste in progetto.

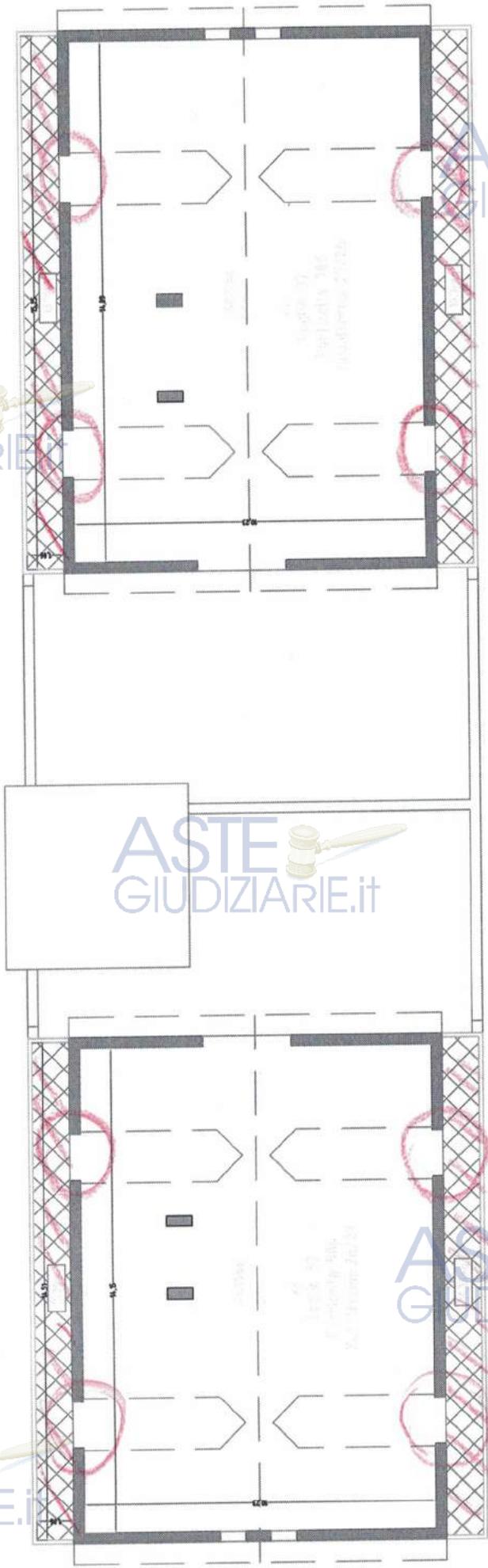
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Edificio B  
Piano Soppoerto



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

In virtù di tali difformità riscontrate **per i due fabbricati**, assimilabili a variazioni essenziali ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 lett. a) e d), l'U.T.C. ha già comunicato l'avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/90, che porterà all'emissione di una ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi previa rimozione e/o demolizione delle opere abusivamente realizzate.

In merito a ciò lo scrivente, sentito anche il responsabile dell'u.t.c., ritiene che tali opere realizzate in difformità, difficilmente potranno rientrare tra quelle sanabili mediante procedura dettata dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (mediante accertamento di conformità), per cui è probabile che la sanatoria potrà essere conseguita mediante la procedura dettata dall'art. 34 commi 1 e 2 dello stesso D.P.R. (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), per cui sarà necessario la rimozione delle opere realizzate in difformità e/o ove tale rimozione pregiudicasse la parte realizzata in conformità, il pagamento di una sanzione pecuniaria pari:

- al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità nel caso di immobile residenziale ;
- al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Per quanto riguarda l'iter tecnico amministrativo della pratica, è da dirsi che lo stesso non è concluso, in quanto non è stata trasmessa all'Ufficio tecnico comunale il certificato di collaudo finale ai sensi dell'art. 23 comma 7 D.P.R. n. 380/2001, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato con d.i.a., né tanto meno sono stati trasmessi i documenti relativi al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 commi 1 e 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Può dirsi comunque che dai controlli effettuati dal sottoscritto in merito a tale pratica, sembrerebbe che per tale d.i.a. sussistano i presupposti per poterla ritenere legittima, anche in funzione di quanto effettivamente realizzato, a meno di leggere variazioni planimetriche operate all'interno delle unità immobiliari che non ne pregiudicano la conformità al progetto originario.

Inoltre gli immobili facenti parte di tale fabbricato risultano regolarmente accatastati dalla ditta Fa.Pi. s.r.l. al **Fgl. 37 part. 128** :

- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 13** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 14** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 15** ;
- Locale commerciale al piano terra – catg. C1 – **sub 16** ;
- Appartamento in piano primo – cat. A/2 – **sub 17** ;
- Appartamento in piano primo – cat. A/2 – **sub 18** ;
- Appartamento in piano secondo – cat. A/2 – **sub 19** ;
- Appartamento in piano secondo – cat. A/2 – **sub 20** ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 22** ;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 23**;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 24**;
- Locale box auto – piano seminterrato – catg. C/6 – **sub 25**;

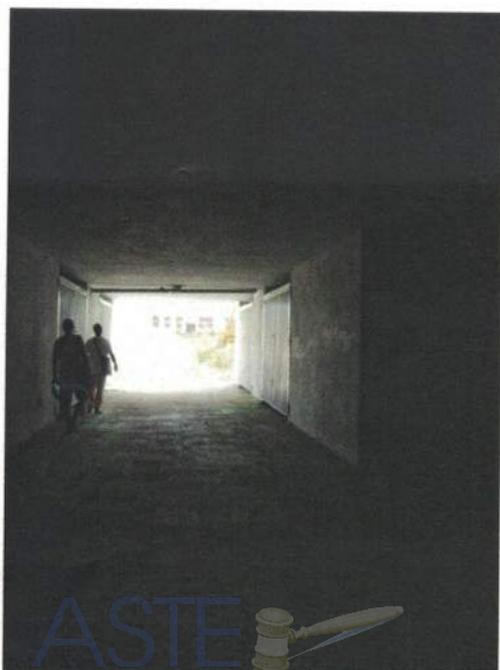
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### **Box Pertinenziali**

Al piano interrato, in adiacenza ai box pertinenziali descritti in precedenza ed annessi al fabbricato F, sono stati rilevati altri 4 box auto, prospicienti la corsia di manovra in comune.

Per la realizzazione di tali box interrati, la ditta Fa.Pi. s.r.l. presentò D.I.A. prot. n. 5964 in data 25/7/2005. In data 22/8/2005 fu notificata al sig. Noschese Giuseppe la diffida ad iniziare i suddetti lavori con nota prot. n. 6562 con la quale venivano richieste integrazioni. Tali integrazioni vennero trasmesse al Comune in data 25/8/2005 prot. n. 6680 e, in data 26/9/2005, vennero iniziati i lavori. Seguì in data 11/10/2005 prot. n. 7876 una notifica/raccomandata con la quale sostanzialmente si esprimeva un nulla-osta all'esecuzione delle opere di cui alla d.i.a., ma si diffidava la Fa.Pi. ad integrare la pratica con il versamento di euro 516,00 ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Allo stato i box si trovano allo stato grezzo, ma sono dotati di porta in alluminio basculante.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



La pratica edilizia chiaramente non è ancora chiusa sotto l'aspetto urbanistico, in quanto non è stata trasmessa all'Ufficio tecnico comunale il certificato di collaudo finale ai sensi dell'art. 23 comma 7 D.P.R. n. 380/2001, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato con d.i.a., né tanto meno sono stati trasmessi i documenti relativi al rilascio del certificato di agibilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 commi 1 e 3 del D.P.R. n. 380/2001.

I quattro box risultano regolarmente accatastati dalla ditta Fa.Pi. s.r.l. al **fgl. 37 part. 986**

**piano S/1 – Edificio B :**

- Locale box interrato – catg. C/6 – **sub 32** ;
- Locale box interrato – catg. C/6 – **sub 33**;
- Locale box interrato – catg. C/6 – **sub 34**;
- Locale box interrato – catg. C/6 – **sub 35**;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Località Malche – Via Serroni di Giffoni Sei Casali

Trattasi di un complesso commerciale/direzionale/residenziale, sito lungo la strada provinciale – località Serroni , dove ha sede la Fa.Pi. s.r.l..

La sua edificazione fu resa possibile giusto rilascio di Concessione edilizia n. 3/2003 rilasciata al sig. Cafarelli Giuseppe Carmelo, nella qualità di amm.re unico della Pro-edil s.r.l., fece seguito , in data 19/12/2003, la voltura alla Fa.Pi. s.r.l. della suddetta C.E. giusto atto pubblico a firma del notaio Trotta del 4/12/2003 rep. N.- 80267.

Successivamente fu rilasciato in data 31/1/2005 permesso di costruire in variante n. 1/2005 a suddetta concessione e, in data 22/2/2005, fu comunicata l'ultimazione dei lavori.

Il fabbricato edificato è a due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, aventi le seguenti destinazioni: all'interrato deposito e ricovero automezzi oltre ad area esterna e tettoia adibita a ricovero materiali edili, al piano terreno attività commerciale, al piano primo uffici e due abitazioni, l'area esterna risulta essere divisa in area di parcheggio a servizio dell'attività commerciale (supermercato) ed area esterna alla palazzina destinata in area verde e parcheggio sotto tettoia.



Le strutture sono in cemento armato, le compagnature in doppia fodera di laterizio, le pareti intonacate e ben tinteggiate, i pavimenti sono in cemento all'interrato, in klinker ceramico e cotto ai piani superiori, gli infissi in legno e metallo, le rifiniture sono di pregiato livello.

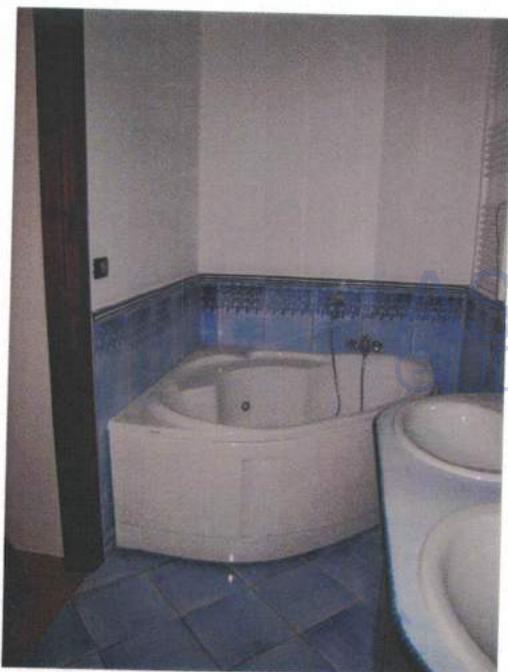
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





GIUDIZIARIE.IT

Di buona fattura gli impianti rilevati, soprattutto quelli a servizio degli immobili al piano primo, destinati a studi ed abitazioni.



I sopralluoghi effettuati ed il successivo controllo operato sulla base dei disegni allegati al permesso di costruire in variante, hanno permesso di rilevare lievi difformità prospettiche riguardo le facciate laterali ed una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra.

Inoltre, al piano primo, esistono discordanze tra le effettive consistenze degli immobili rispetto agli accatastamenti operati dalla ditta Fa.Pi s.r.l.; ovvero mentre al piano primo gli immobili denunciati al catasto sono cinque, nella realtà, con opportuni accorpamenti operati in opera, la consistenza effettiva degli immobili si riduce a tre (due abitazioni ed un ufficio), la qual



cosa consiglierebbe, a parere dello scrivente, di procedere a nuovi accatastamenti in funzione della futura formazione dei lotti di vendita.

E' da dirsi comunque che la pratica edilizia non risulta chiusa in quanto i lavori risultano ultimati, tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato risultano occupate, ma non sono stati trasmessi i documenti relativi al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 commi 1 e 3 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Località Prepezzano – Via Bissido**

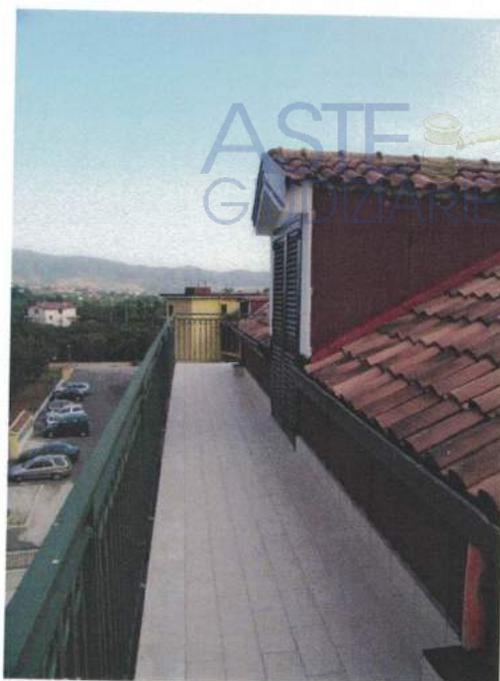
L'immobile facente parte della massa fallimentare è un sottotetto di un fabbricato per civili abitazioni in via di Rione (oggi via Bissido s.n.c.) del casale di Prepezzano, edificato su un'area identificata al N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali al fgl. 30 – mapp. Nn. 75 – 549 – 612 – 614, giusto permesso di costruire n. 34 del 4/11/2005.

L'area di sedime è pervenuta alla Fa.Pi. s.r.l. giusto atto di permuta redatto dal notaio F. Ansatone in data 22/1/2005, registrato all'agenzia delle entrate di Salerno in data 4/2/2005.

Per tale fabbricato, in data 19/2/2007, venivano trasmessi al Comune di Giffoni Sei Casali i documenti relativi al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 commi 1 e 3 del D.P.R. n. 380/2001, per cui essendo trascorsi i tempi prescritti dalla normativa, il fabbricato è da ritenersi abitabile.

Per quanto riguarda l'immobile inserito nella massa fallimentare, esso risulta accatastato al N.C.E.U. al fgl. 30 part. 614 sub 15 catg. C/2 (magazzini e locali di deposito) e trovasi ancora allo stato grezzo, risulta non pavimentato e intonacato al grezzo. Non è presente alcuna predisposizione impiantistica, ma è da dirsi che lo scrivente ha rilevato difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto l'altezza al colmo rilevata (misura al grezzo) è inferiore a quella riportata, le altezze alla gronda sono pari a  $h = \text{mt. } 0,50$  e non  $h = 0,00 \text{ mt.}$  come riportato in planimetria catastale, inoltre i tre abbaini sono stati trasformati in porta finestra con conseguente affaccio sul balcone che circonda l'immobile, ricavato dal prolungamento del solaio di calpestio oltre la linea di gronda.





Allo stato delle cose l'immobile, benché inserito in un fabbricato per il quale è stata dichiarata la conformità progettuale all'epoca della trasmissione della documentazione al comune, risulta comunque non conforme a quanto dichiarato al catasto edilizio, inoltre l'immobile benché dotato di ampia balconata, difficilmente potrà raggiungere i requisiti dell'abitabilità viste le altezze utili realizzate in opera.

#### Località Prepezzano – Via Cifrino

Il complesso immobiliare facente parte della massa fallimentare si compone di due fabbricati plurifamiliari (denominati a e b) ed un fabbricato bifamiliare con annesso giardino, ubicati in via Cifrino del casale di Prepezzano, edificato su un'area identificata al N.C.E.U. del comune di Giffoni Sei Casali al fgl. 26 – mapp. Nn. 703 – 1135 – 1007 – 1120 – 1163 – 988 e 585 , giusto permesso di costruire n. 39 del 2/12/2005 (pratica edilizia n. 177 prot. n. 5190 del 1/7/2003).

Il complesso immobiliare di cui sopra è pervenuto alla Fa.Pi. s.r.l. in virtù di acquisto del terreno su parte del quale sono stati edificati i fabbricati in oggetto (Fgl. 26 p.lle 1529 – 1135 – 1543 – 1531 – 1120 – 1163 – 1533) con atto di permuta redatto dal notaio G. Trotta in data 4/7/2006 n. rep89343, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 25/7/2006 ai nn. 41448/25196.

Il progetto assentito prevede la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari costituiti da due piani fuori terra adibiti a residenza con 4 unità abitative per fabbricato, oltre un piano sottotetto ed

un interrato composto da 6 box per ogni fabbricato, oltre ad un fabbricato bifamiliare, costituente l'oggetto della permuta, composto da un piano interrato destinato a garage – cantina , un piano terra , un piano primo ed un sottotetto.



Il sopralluogo ha messo in evidenza che allo stato, è stata realizzata la sola struttura in cemento armato dei tre fabbricati, compresa la copertura a doppia falda, ma non è stata predisposta alcuna muratura di compagnatura, né tanto meno sono state approntate divisioni interne ai vari livelli.

Gli immobili di proprietà Fa.Pi. s.r.l. , facenti parte dei fabbricati plurifamiliari , risultano accatastati in larga parte ed in via di costruzione e per il **fabbricato A** i dati risultano essere:

N.C.E.U. comune di Giffoni Sei Casali – Via Cifrino – **Edificio A** - Scala A in corso di costruzione

– Fgl. 26 part. 1533:

- Locale box – piano seminterrato – **sub 5**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 6**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 7**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 10**;
- Appartamento in piano terra – **sub 11**;
- Appartamento in piano terra – **sub 12**;
- Appartamento in piano primo – **sub 13**;
- Appartamento in piano primo – **sub 14**;
- Locale sottotetto in piano 2° - **sub 15** ;
- Locale sottotetto in piano 2° - **sub 16** .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Mentre per il fabbricato B i dati risultano essere:

N.C.E.U. comune di Giffoni Sei Casali – Via Cifrino – Edificio B - Scala B in corso di costruzione



– Fgl. 26 part. 1533:

- Locale box – piano seminterrato – **sub 21**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 22**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 23**;
- Locale box – piano seminterrato – **sub 24**;
- Appartamento in piano primo – **sub 28**;
- Appartamento in piano primo – **sub 29**;
- Locale sottotetto in piano 2° - **sub 30** ;
- Locale sottotetto in piano 2° - **sub 31**.



Non risultano quindi accatastati gli appartamenti al piano terra della palazzina B, mentre l'area urbana al piano terra di mq. 300 è stata registrata al Fgl 26 part. 1533 **sub 34**.

Per il fabbricato C, evidentemente oggetto di permuta, non è stato predisposto alcun accatastamento.



La presente relazione, redatta per riferire in merito alla situazione urbanistica degli immobili, sarà parte integrante della relazione di stima del patrimonio immobiliare della fallita ditta Fa.Pi. s.r.l. che seguirà, nella quale tali difformità rilevate avranno un peso nel valore di stima complessiva di ogni singolo lotto.

Per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato preliminare, lo scrivente è ovviamente al disposizione del G.D. e del Curatore.

Salerno 4/10/2007

Il c.t.u.



Ing. Massimo Musella

