

## Tribunale di Salerno

### Sezione Fallimentare

Fallimento n. 17/07 – FA.PI. s.r.l.

Giudice delegato : Dott. Marina Mainenti

Curatore : Avv. Mario Guarino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al Giudice delegato

Al Curatore fallimentare

1

## 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 nel tempo 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 a 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, rese possibile la ricostruzione delle singole pratiche edilizie sotto l'aspetto amministrativo, il cui resoconto venne già riportato a suo tempo in una relazione preliminare.



Dopo il perfezionamento di un atto di permuta e dopo la definizione di alcuni giudizi pendenti in merito alla proprietà di alcuni immobili, lo scrivente può procedere ad ultimare la stima del compendio immobiliare ricaduto nella massa attiva fallimentare.



### **Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima – Confini- Provenienza – Atti Pregiudizievoli – Certificazione Notarile Ipocatastale**

Gli immobili facenti parte dei fabbricati oggetto di stima risultano accatastati dalla ditta Fa.Pi. s.r.l. al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali e riportano i seguenti dati :

**a)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 3**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**b)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 4**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**c)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 6**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**d)** locale in piano seminterrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 8**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**e)** locale commerciale in piano terra dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 12**, Via Malche, piano terra, edificio A, in corso di costruzione

**f)** appartamento in 1 ° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 13**, Via Malche, piano 1 °, edificio A, in corso di costruzione

**g)** appartamento in 1 ° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 15**, Via Malche, piano 1 °, edificio A, in corso di costruzione

**h)** appartamento in 2° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 17**, Via Malche, piano 2° , edificio A, in corso di costruzione

**i)** appartamento in 2° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 18**, Via Malche, piano 2° , edificio A, in corso di costruzione



**j)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 20**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**k)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 21**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**l)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 22**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**m)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 23**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**n)** appartamento ad uso ufficio in piano 1 ° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 24**, Via Malche, piano 1 °, edificio B, in corso di costruzione

**o)** appartamento ad uso ufficio in piano 1° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 25**, Via Malche, piano 1 °, edificio B, in corso di costruzione

**p)** appartamento in piano 2° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 26**, Via Malche, piano 2°, edificio B, in corso di costruzione

**q)** appartamento in piano 2° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con 1 seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 27**, Via Malche, piano 2°, edificio B, in corso di costruzione

**r)** area urbana in piano terra, riportata nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 29**, Via Malche, piano terra, area urbana di mq 920

**s)** area urbana in piano terra, riportata nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 30**, Via Malche, piano terra, area urbana di mq 920

**t)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 32**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 45

**u)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 33**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 45

**v)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 34**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 39

**w)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 35**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 52

**x)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 36**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

**y)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 37**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

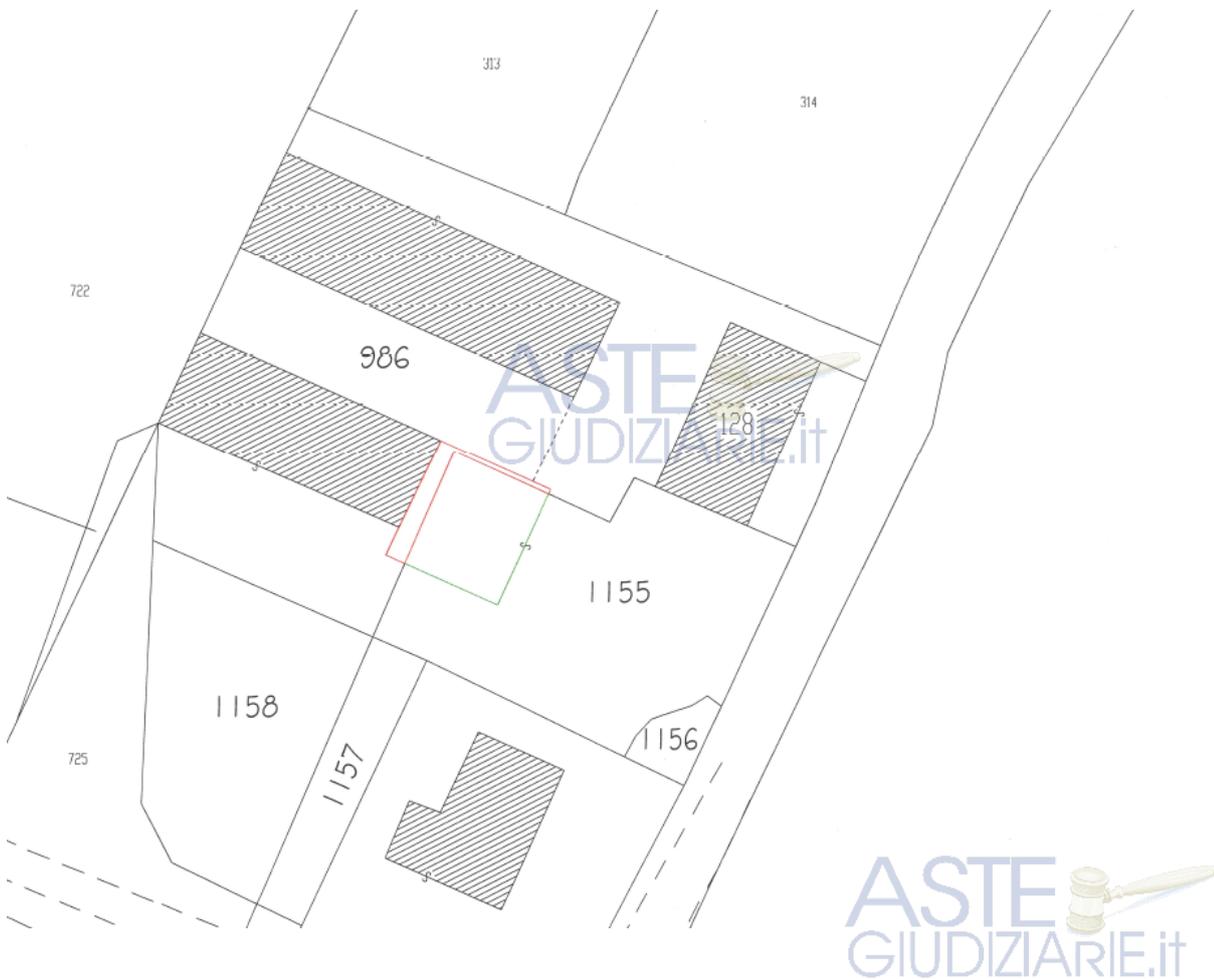
**z)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 38**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

**aa)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 39**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

## Confini



A nord particelle n. 313 e 314 del fgl .37, ad est particella n. 128 e n. 1155 del fgl 37, a sud particella n. 1158 del fgl. 37, ad ovest particella n. 722 del fgl .37

## Provenienza

TALI IMMOBILI SONO PERVENUTI ALLA SOCIETA' IN VIRTU' DI ACQUISTO DEL TERRENO SUL QUALE E' STATO EDIFICATO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO (NCT FOGLIO 37 P.LLE 394-156-724-986) IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO GUSTAVO TROTTA DEL 19.03.2004 REP. 81235, TRASCritto AI RR.II. DI SALERNO IN DATA 07.04.2004 AI NN. 15226/11885, NONCHE' IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO GUSTAVO TROTTA DEL 19.03.2004 REP. 81236,

## Atti pregiudizievoli

Su tali immobili gravano :

**IPOTECA VOLONTARIA** DI EURO 1.400.000,00 DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO A ROGITO DEL NOTAIO GUSTAVO TROTTA DEL 17.03.2005, REP. 84937, A GARANZIA DEL CAPITALE DI EURO 700.000,00, A FAVORE BANCA DI ROMA S.PA. CON SEDE IN ROMA E CONTRO FA.PI. S.R.L. CON SEDE IN GIFFONI SEI CASALI, ISCRITTA AI RR.II. DI SALERNO IN DATA 18.03.2005 AI NN. 13826/2588.

**ATTO DI CITAZIONE** AVENTE AD OGGETTO RICONOSCIMENTO DI SCRITTURA PRIVATA NOTIFICATA DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SALERNO IN DATA 10.03.2007, A FAVORE TROISI ANTONIO, NATO A GIFFONI VALE PIANA IL 08.06.1961 E CONTRO FA.PI. S.R.L. CON SEDE IN GIFFONI SEI CASALI, TRASCRIITTA AI RR.II. DI SALERNO IN DATA 17.03.2007 AI NN. 14791/9116.

SI PRECISA CHE TALE CITAZIONE RIGUARDA IL SOLO IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 37 P.LLA 986/17.

**ATTO DI CITAZIONE** AVENTE AD OGGETTO RICONOSCIMENTO DI SCRITTURA PRIVATA NOTIFICATA DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI SALERNO IN DATA 13.03.2007, A FAVORE PALADINI STEFANIA, NATA A SARNO IL 02.02.1978 E CONTRO FA.PI. S.R.L. CON SEDE IN GIFFONI SEI CASALI, TRASCRIITTA AI RR.II. DI SALERNO IN DATA 20.03.2007 AI NN. 15104/9329.

SI PRECISA CHE TALE CITAZIONE RIGUARDA I SOLI IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 37 P.LLA 986/8 E P.LLA 986/18.



## Certificazione Notarile Ipotecatale

I dati riportati in precedenza sono contenuti nella certificazione notarile a firma del notaio Luigi Capobianco, redatta per il periodo 1989 al 24.2.2010, rispetto alla quale non sono intervenute variazioni rispetto alla data di dichiarazione del fallimento.

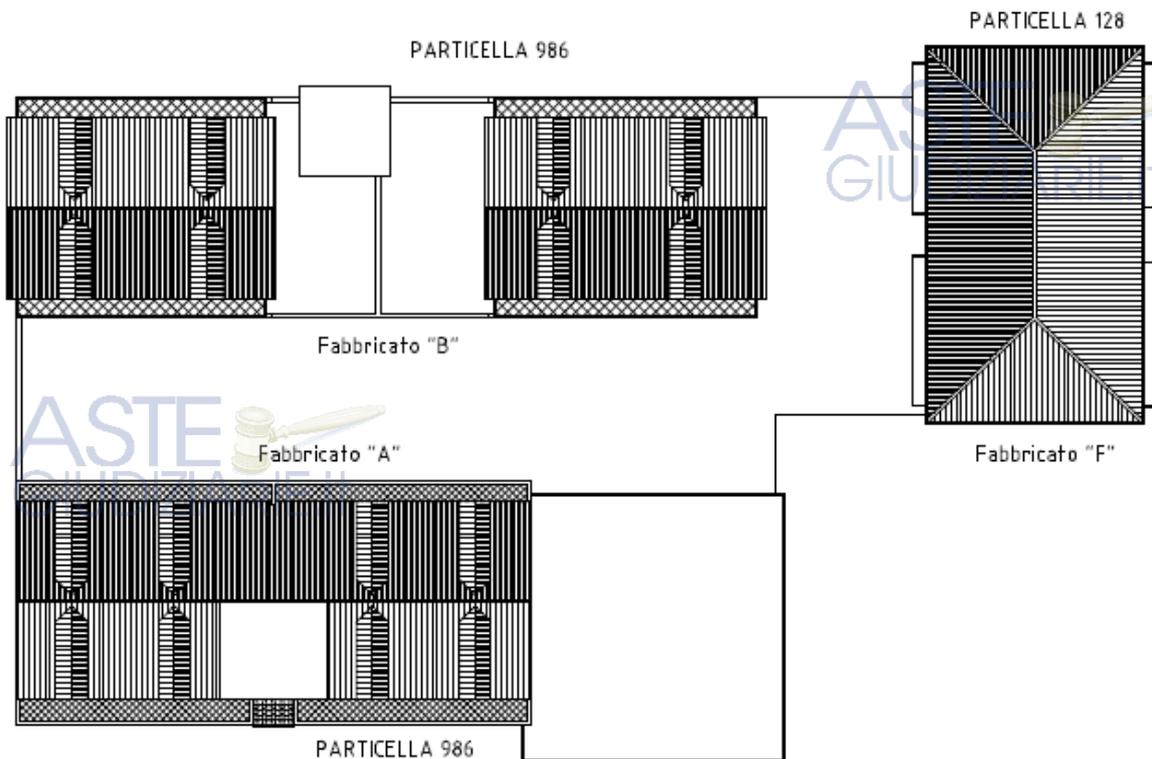
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Esame tecnico urbanistico delle opere realizzate - Caratteristiche generali degli immobili in costruzione .

Trattasi di un complesso residenziale in costruzione con annessi locali commerciali e box auto interrati, distinti in due diversi fabbricati che, verranno rispettivamente indicati nel prosieguo con le lettere **A – B**. Rispetto alla Strada Provinciale per Giffoni Valle Piana, essi sorgono alle spalle del fabbricato F già oggetto di perizia estimativa a firma dello scrivente (vedi fotogramma e grafico di seguito allegato).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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 interrato, un piano terra, primo, sottotetto e piano copertura a falde inclinate. La loro destinazione (evincibile dal titolo edilizio) è ad uso industriale – commerciale – artigianale – residenziale (ad esclusivo utilizzo e pertinenziale alle attività produttive).

La piastra di unione dei fabbricati, 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 degli originari 5 box auto oltre porzione di corsia di manovra previsti nel progetto allegato alla concessione edilizia N. 44/04.

In conclusione, per quanto riguarda il piano 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.

### **Fabbricato A**

Allo stato le opere strutturali sono terminate, l'edificio, compagnato esternamente, risulta intonacato e tinteggiato. All'interno sono state predisposte le divisioni degli ambienti, mancano le rifiniture interne 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.), rilasciata 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. eseguito 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 sono state realizzate inoltre le seguenti difformità ai titoli edilizi sopra menzionati:

- 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**);
- 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. 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.

- 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.

### **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.

Per tale fabbricato l'ipotesi progettuale allegata alla pratica edilizia di cui sopra, prevedeva 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.

In opera, al momento , risultano 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;
- 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;

- 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.

In virtù di tali ed ulteriori 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. emise Ordinanza di demolizione n. 55/07 – prot- 7585 del 17 settembre 2007, rispetto alla quale il Fallimento propose ricorso al T.A.R. Campania avverso l'annullamento, avutosi con Sentenza Reg. Sent. n. 6916/2009 depositata in segreteria in data 24/11/2009.

In merito agli abusi di cui è viziata l'opera edilizia, lo scrivente ritiene che allo stato tali opere realizzate in difformità, non possano rientrare tra quelle sanabili mediante procedura dettata **dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001** (mediante accertamento di conformità), per cui la sanatoria potrà essere casomai 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.

Venendo alle caratteristiche dei fabbricati può dirsi che gli stessi sono caratterizzati da altezze differenti e sono collegati tra di loro attraverso il solo piano interrato. La prima considerazione che è possibile fare è che la ripartizione e le dimensioni degli ambienti ai vari piani rispecchiano quelle fornite dalle planimetrie di progetto.

Per quanto riguarda il **fabbricato A**, partendo dal piano terra, i locali commerciali si presentano pavimentati ed intonacati al civile. Sono stati, inoltre, predisposti all'interno gli impianti elettrico ed idrico, ma è stata riscontrata la mancanza dei pezzi igienici. In corrispondenza delle

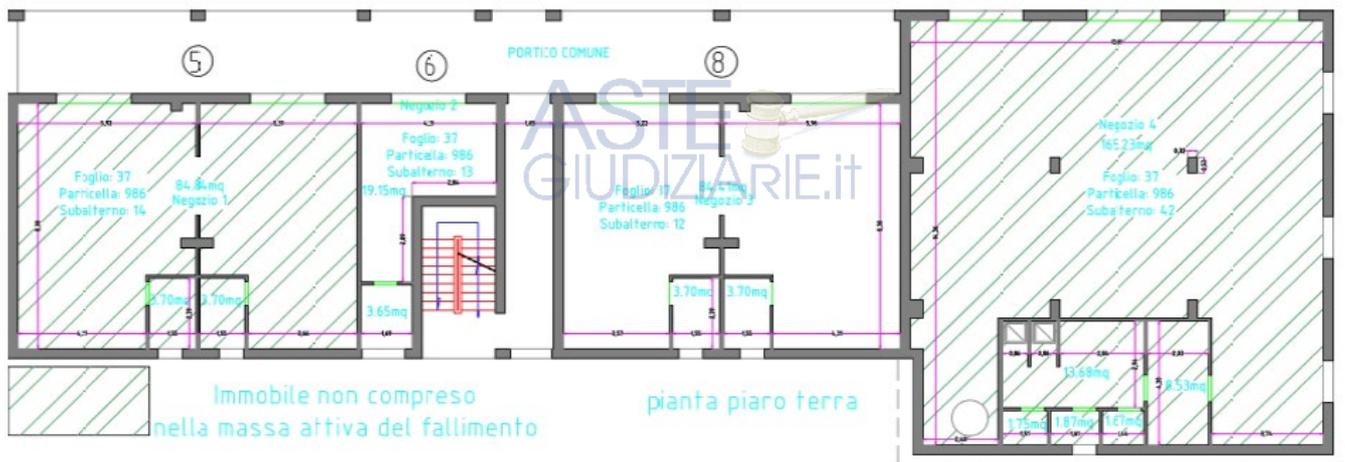


aperture, infine, non sono presenti gli infissi, ma sono state predisposte le serrande elettriche.

L'altezza utile rilevata al piano terra risulta essere pari a 2,96 m.



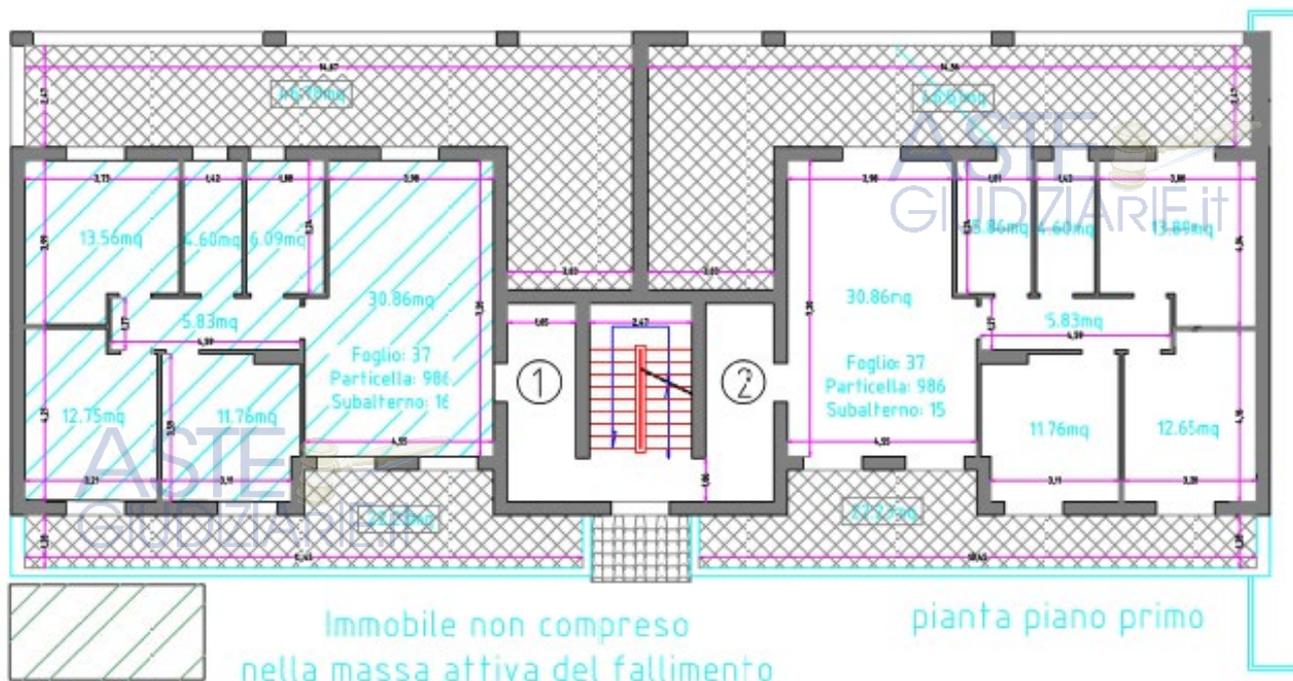
11



Al **piano primo** gli ambienti, indicati come appartamenti n. 1 e n. 2 nelle planimetrie allegate (**sub 15 e 16**), si presentano privi di pavimentazione. È stato realizzato, però, il massetto e c'è la predisposizione impiantistica concernente i carichi e gli scarichi idrici e l'impianto di riscaldamento con le relative tubazioni. Lo stesso dicasi per le ampie balconate dei due appartamenti, per le quali mancano sia la pavimentazione che il rivestimento, ma sono state predisposte solamente le soglie dei balconi.

L'altezza utile rilevata al piano primo (misurata al grezzo in assenza di pavimentazioni) risulta essere pari a 2,80 m.





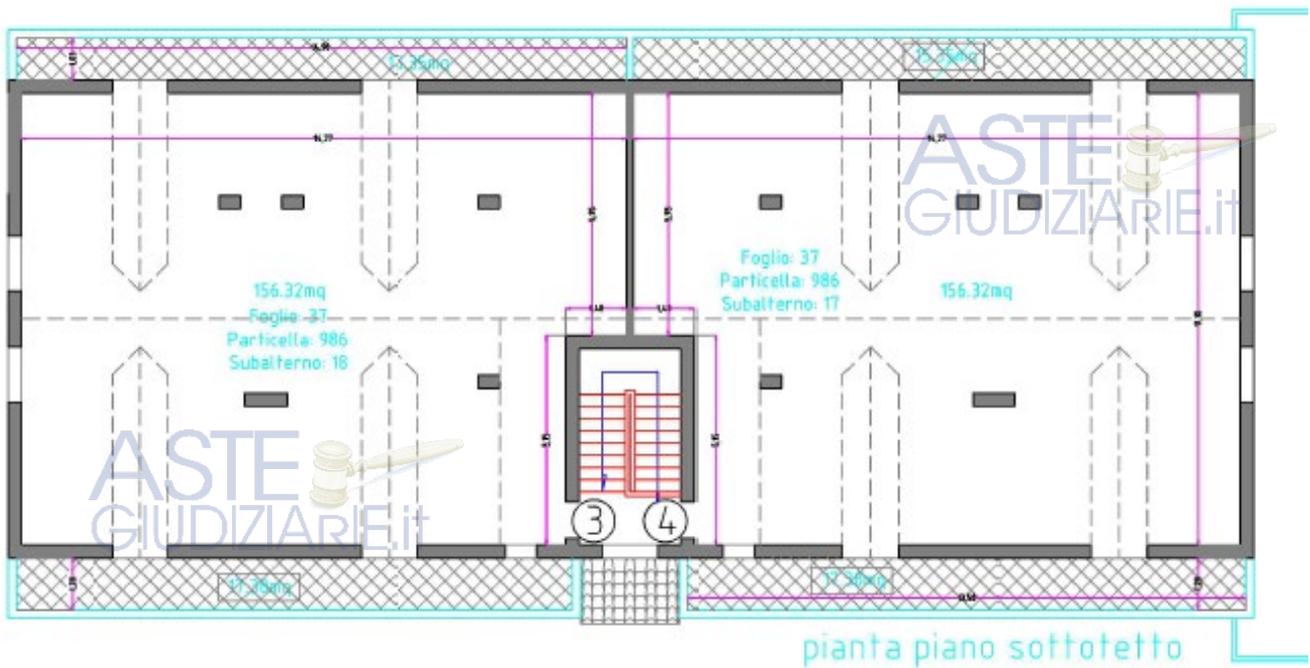
Il **sottotetto** è costituito da due locali, n. 3 e n. 4 (**sub 17 e 18**), ai quali si accede attraverso la scala di collegamento degli altri piani. Il primo di essi si presenta completamente allo stato grezzo, senza alcuna finitura o predisposizione impiantistica. Il secondo, invece, risulta essere intonacato e il grado di finitura sulle pareti è giunto alla camicia di stucco. L'altezza utile rilevata al colmo (misurata in assenza di massetti e pavimentazioni) risulta essere pari a 2,81 m.

Per entrambi i locali, in corrispondenza dei balconi sono state poste in opera soltanto le soglie. Inoltre sono stati montati tutti gli infissi in copertura.

Il tetto di copertura è a doppia falda e rivestito da guaina impermeabilizzante.







Il **piano interrato**, da cui si accede da rampa esterna, collega i due fabbricati A e B ed è costituito da una serie di locali progettualmente destinati a garage e depositi (vedi elaborati planimetrici), accessibili anche attraverso i vani scala dei due fabbricati. Come può evincersi dai grafici, alcuni locali (i sub **32-33-34-35**) risultano essere sottesi al fabbricato F di cui alla particella catastale n. 128, oggetto di una precedente relazione di stima redatta dallo scrivente. Gli ambienti risultano in parte essere stati realizzati al grezzo, non è stata realizzata pavimentazione, le pareti sono in parte intonacate al grezzo. Non risultano realizzati impianti. L'altezza utile rilevata (misurata al grezzo) risulta essere pari a 2,85 m.

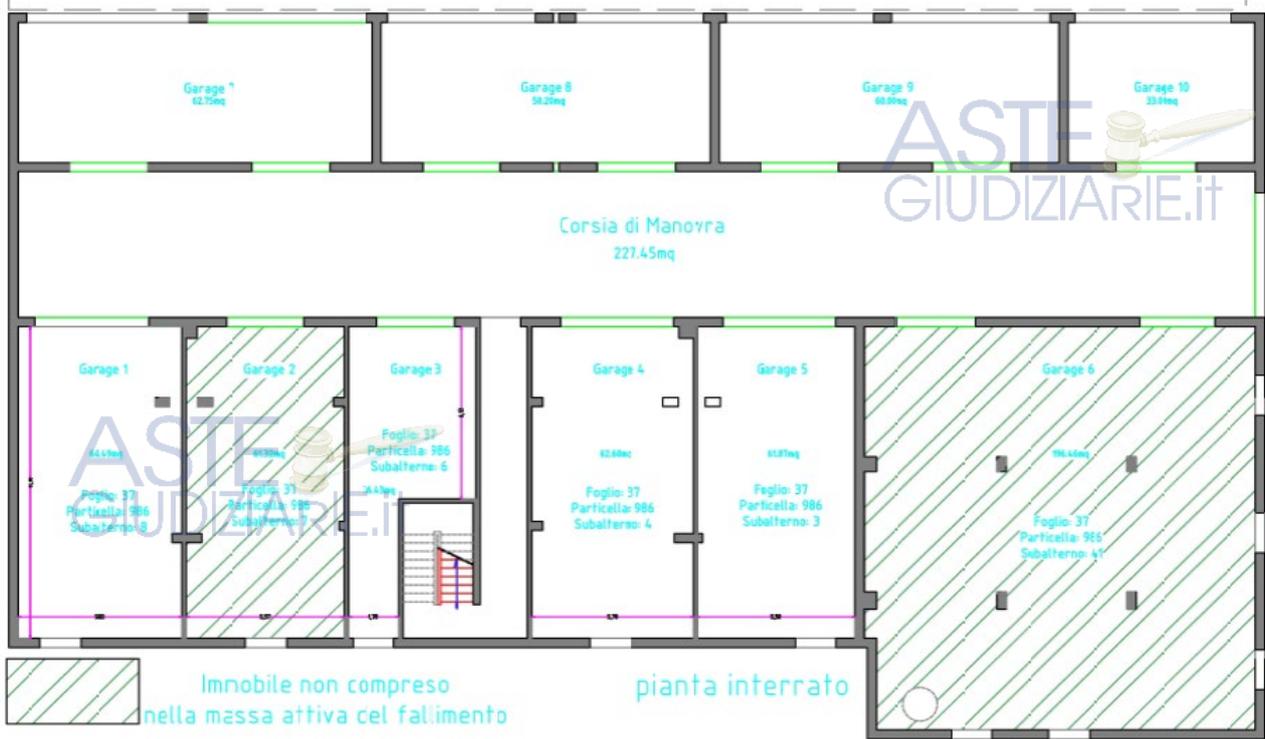




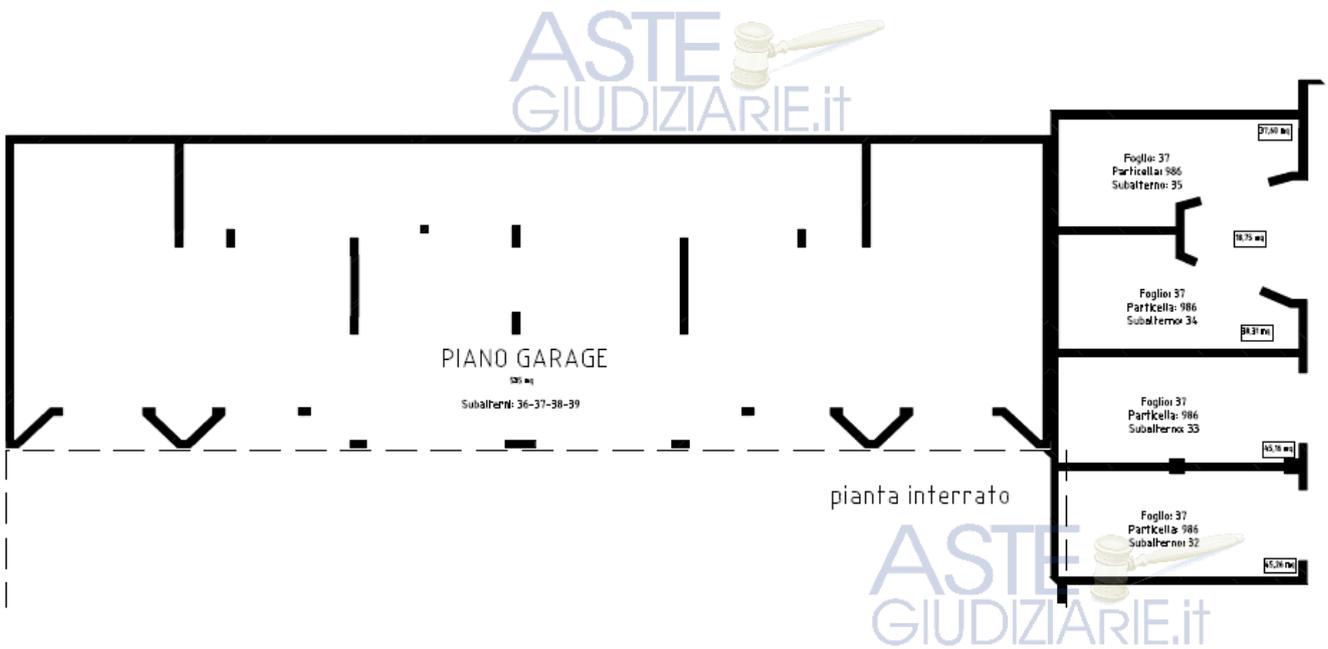
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





Interrato fabbricato A



Interrato fabbricato B



Il **fabbricato B** si sviluppa anch'esso su tre livelli fuori terra: piano terra, primo piano e piano sottotetto, come si evince dai grafici allegati.

La struttura portante è in c.a., i solai interpiano sono del tipo latero cementizio.

Il fabbricato si presenta solo in minima parte intonacato esternamente al grezzo lungo il prospetto principale, il retro del fabbricato non è intonacato.



Il vano scala, al quale si accede al piano terra soltanto tramite apertura dall'esterno, è privo di intonaco e massetto e presenta una scala di collegamento dei vari livelli del tipo a soletta rampante.

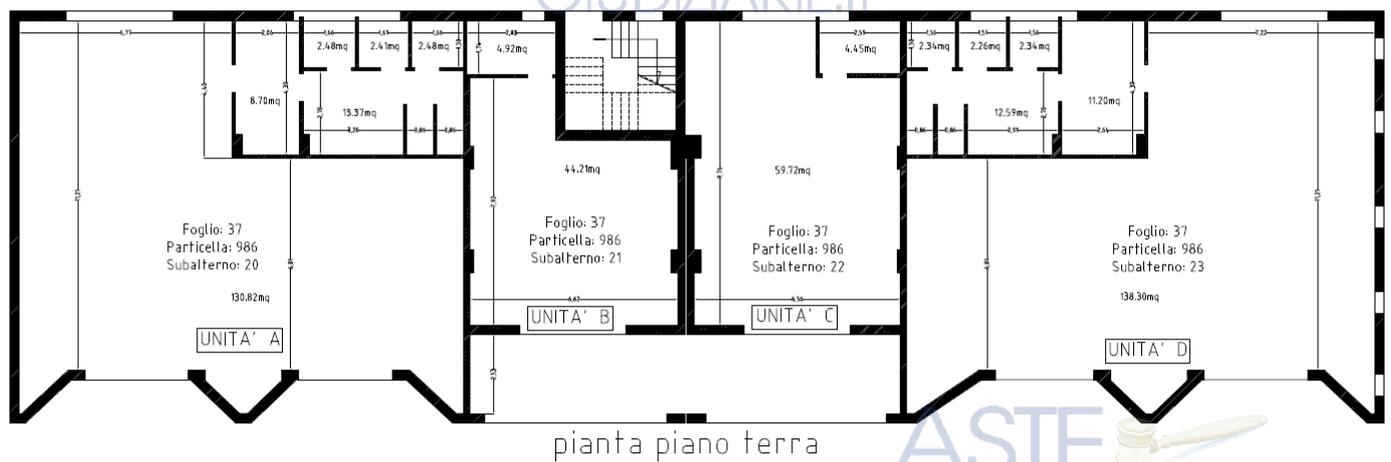
Al **piano terra** la distribuzione funzionale degli ambienti e le rispettive dimensioni seguono quelle delle planimetrie di progetto. Gli ambienti, interessati da copiose infiltrazioni idriche, sono privi di massetto e pavimentazione. Le pareti, almeno per alcuni ambienti, hanno un grado di finitura fino alla camicia di stucco. Nel complesso è possibile affermare, però, che esse non sono in buono stato. Sono stati, inoltre, predisposti gli impianti idrici di carico e scarico e quelli di riscaldamento con passaggio a pavimento delle tubazioni di mandata e di ritorno. Sono state, poi, montate le saracinesche con funzionamento elettrico.

L'altezza utile rilevata al piano terra risulta essere pari a 3,07 m.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19

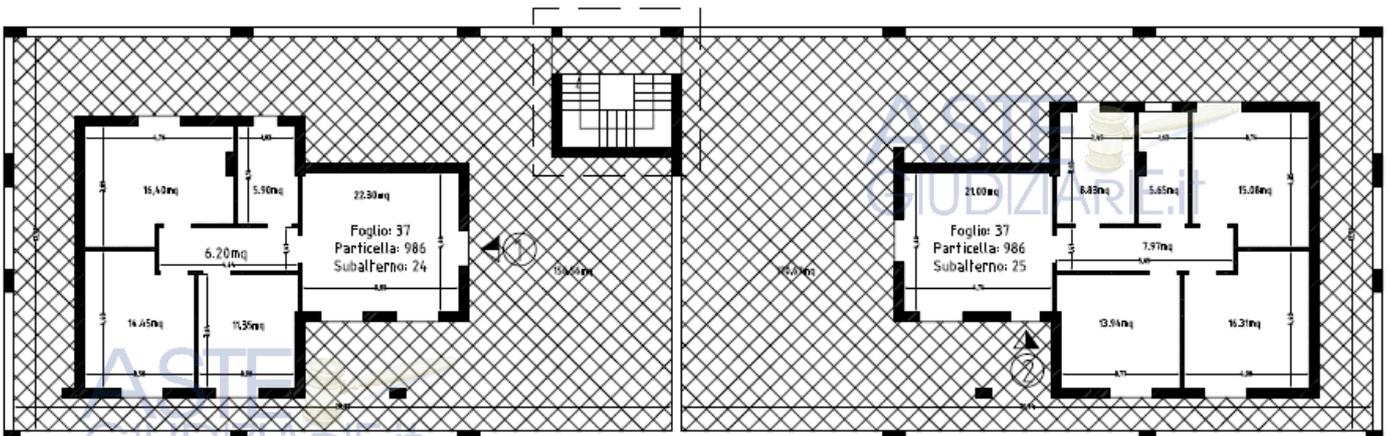


Al **piano primo** vi è l'appartamento n. 1 (**sub 24**), il quale è allo stato grezzo, senza massetto e intonaco, ma con predisposizione degli impianti idrico ed elettrico. Manca l'impermeabilizzazione lungo le superfici esterne all'appartamento. In analoghe condizioni trovasi l'appartamento n. 2 (**sub 25**) ad esso adiacente, con la differenza che in tale immobile è stato

predisposto l'impianto di riscaldamento. In alcuni punti è stata rilevata la mancanza delle ringhiere dei balconi esterni. Si allegano foto di repertorio, in quanto non è stato possibile accedere ai piani superiori al momento dell'ultimo sopralluogo.



20



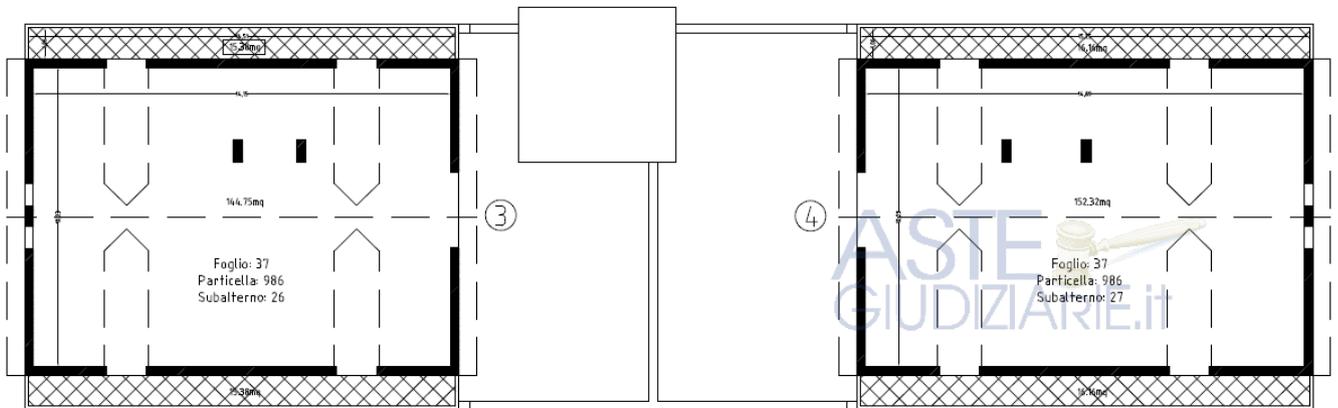
pianta piano primo



Il **sottotetto**, accessibile da scala esterna, è allo stato grezzo. Non risultano realizzati, partizioni, massetti e pavimenti. Si allegano foto di repertorio in quanto non è stato possibile accedervi in occasione dell'ultimo sopralluogo.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



pianta piano sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Le superfici oggetto di stima

Il compendio immobiliare risulta edificato originariamente su un'area di superficie di complessivi mq. 3270, che, posta alle spalle del fabbricato F oggetto di una precedente stima a firma del sottoscritto, costeggia la strada provinciale n. 25 di collegamento tra Giffoni Valle Piana e Salerno, distinta in NCT al Fgl. 37 alla particella n. 986 (risultante dalla soppressione della particella n. 156 a sua volta inglobante le p.lle nn. 394 e 724 del foglio 37).

Successivamente, in virtù di procedura espropriativa avviata dall'Amministrazione Comunale di Giffoni Sei Casali per l'ampliamento del plesso scolastico confinante, la Curatela è stata espropriata di una porzione di area scoperta di mq. 730.

Per arrivare al valore di stima dell'unico lotto di vendita, si determineranno le superfici dei due fabbricati facendo riferimento:

- per **gli immobili residenziali** alle superfici utili dei singoli ambienti alle quali sono state sommate le superfici non residenziali (balconi e terrazzi) conteggiate al 30%;
- per gli immobili destinati ad **uso commerciale**, ubicati al piano terra dei due fabbricati, alle superfici utili;
- per gli immobili destinati a **garage, depositi** e corsia di manovra ubicati al piano interrato dei due fabbricati, alle superfici utili conteggiate al 50%.

Nel conteggio delle superfici di stima che di seguito si riportano, sono stati inseriti gli immobili sui quali è stata trascritta nei pubblici registri la dichiarazione di fallimento, la cui elencazione (comprendente i dati catastali di ognuno) è contenuta nella certificazione notarile del notaio Luigi Capobianco.

Ne consegue che le superfici in tal guisa determinate, che saranno oggetto di stima, distinte per fabbricati, sono risultate le seguenti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



FABBRICATO A - FGL 37 - PARTICELLA 986					
IDENTIFICATIVO	SUP. UTILE	S.N.R.	30% SNR	SUP. PERTINENZIALE	SUPERFICIE DI STIMA
SUB 12 - NEGOZIO 1	91,81				91,81
SUB 13 - NEGOZIO 2	22,8				22,8
SUB 15 - APPARTAMENTO 2	85,45	68,74	20,62		106,07
SUB 17 - SOTTOTETTO 1	156,32	32,73	9,82		166,14
SUB 18 - SOTTOTETTO 2	156,32	32,73	9,82		166,14
GARAGE 1 - sub 8				64,49	32,245
GARAGE 2 - sub 7 - escluso dalla massa attiva					
GARAGE 3 - sub 6				36,43	18,22
GARAGE 4 - sub 4				62,60	31,3
GARAGE 5 - sub 3				61,87	30,94
Deposito 7				62,75	31,38
Deposito 8				58,20	29,10
Deposito 9				60,00	30,00
Deposito 10				33,00	16,50
CORSIA MANOVRA				227,45	113,73
				<b>TOTALE</b>	<b>886,36</b>

FABBRICATO B - FGL 37 - PARTICELLA 986					
IDENTIFICATIVO	SUP. UTILE	S.N.R.	30% SNR	SUP. PERTINENZIALE	SUPERFICIE DI STIMA
SUB 20 - UNITA' A	160,62				160,62
SUB 21 - UNITA' B	49,13				49,13
SUB 22 - UNITA' C	64,17				64,17
SUB 23 - UNITA' D	169,03				169,03
SUB 24 - APPARTAMENTO 1	76,60	156,56	46,97		123,57
SUB 25 - APPARTAMENTO 2	88,78	170,67	51,20		139,98
SUB 26 - SOTTOTETTO 1	144,75	30,76	9,23		153,98
SUB 27 - SOTTOTETTO 2	152,32	32,32	9,70		162,02
Interrato Sub 36 - 37 - 38 - 39				535	267,5
Interrato sub 32				45,26	22,63
Interrato sub 33				45,16	22,58
Interrato sub 34				38,31	19,16
Interrato sub 35				37,6	18,80
Interrato area manovra				18,75	9,38
				<b>TOTALE</b>	<b>1382,53</b>



## Criterio di stima – Determinazione del costo di costruzione

Per procedere alla stima del compendio immobiliare di cui trattasi, lo scrivente adatterà il procedimento di stima basato sul costo di costruzione attuale delle superfici così come rilevate , applicando poi al costo di costruzione un deprezzamento percentuale per lo stato di abbandono in cui versano.

Necessariamente, il costo complessivo del realizzato, è funzione, nel caso specifico, dei seguenti tre addendi principali:

- Costo dell'area di sedime ed oneri accessori;
- Costo della costruzione realizzata all'attualità oltre oneri accessori;
- Costo degli oneri di tipo amministrativo per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.

1) **Costo dell'area di sedime ed oneri accessori** - Viene desunto dall'esame:

- dell'atto di compravendita redatto dal notaio G. Trotta in data 19/3/2004 n. rep. **81235**, registrato in Pagani in data 5/4/2004 al n. 107 (trascritto nei RR.II. di Salerno in data 7.4.2004 ai nn. 15226/11885), dove i proprietari dell'area trasferivano il suolo alla Fa.Pi. s.p.a. a prezzo definito di **€ 40.000,00**:

**Zona di terreno riportata in catasto Terreni al Fgl. 37 mappale 394;**

- dell'atto di compravendita redatto dal notaio G. Trotta in data 19/3/2004 n. rep. **81236**, registrato in Pagani in data 5/4/2004 al n. 108 (trascritto nei RR.II. di Salerno in data 7.4.2004 ai nn. 15227/11886) , dove i proprietari dell'area trasferivano il suolo alla Fa.Pi. s.p.a. a prezzo definito di **€ 100.000,00** :

Zone di terreno riportate in catasto Terreni al Fgl. 37 **mappale 156 e mappale 724.**

Per un costo complessivo dell'area su cui sono stati edificati i fabbricati pari ad

**€. 140.000,00.**

A tale costo, vanno aggiunte le spese di trasferimento dell'area oltre le spese notarili, assimilabili ad una percentuale del 5 % del costo complessivo sopra riportato e quindi pari a:

$$€ 140.000,00 \times 0,05 = € 7.000,00$$

Per cui il primo addendo relativo al costo complessivo del costruito è pari a **€ 147.000,00**.

- 2) **Costo di costruzione ed oneri accessori** : Per determinare tale addendo, si farà riferimento ad un costo di costruzione attuale parametrizzato, desunto per tipologia edilizia, zona di riferimento, costi adottati nella zona in esame, che per tipi di rifiniture finali non di particolare pregio, indicano un costo di costruzione pari ad **€/mq. 850,00**.

25

Nella costruzione di un fabbricato di tipo residenziale, in via generale, le categorie di intervento per la sua realizzazione incidono in maniera percentuale nella misura sotto indicata :

- Strutture e muratura di tomagno – 40 % ;
- Impiantistica - 25 %
- Finiture ed infissi - 35 %.

I sopralluoghi eseguiti dallo scrivente, documentati dalla documentazione fotografica allegata alla relazione, hanno messo in evidenza che lo stato di avanzamento della costruzione dei due fabbricati in argomento è sicuramente diversa, con un grado di avanzamento superiore per il fabbricato A, per il quale sono state realizzate percentuali maggiori di impiantistica e rifiniture, rispetto al fabbricato B. Le strutture e le tomagnature possono ritenersi complete per entrambi i fabbricati. Di tale diverso avanzamento delle opere edilizie si terrà conto, in maniera percentuale, in riferimento alla specifica categoria, in modo da rapportare il costo parametrico proprio di quel fabbricato alla sua effettiva superficie di valutazione estimativa.

In ragione di ciò i costi unitari per **categorie di opere**, in via generale, applicando le percentuali sopra indicate possono così riassumersi:

- Strutture e muratura di tomagno = 40 % x €/mq. 850,00 = **€/mq. 340,00**;

- Impiantistica = 25 % x €/mq. 850,00 = **€/mq. 212,50**;
- Finiture ed infissi = 35 % x €/mq. 850,00 = **€/mq. 297,50**;

In virtù dello stato di avanzamento delle lavorazioni, diverso per i due fabbricati in argomento, e riconducibile alle percentuali specifiche di avanzamento dei rispettivi corpi di opera che di seguito si indicano, vengono determinati i seguenti costi unitari, diversificati per fabbricato:

**FABBRICATO A** – Percentuale di avanzamento dei corpi di opera :

- Strutture e rompagni	100%	costo unitario €/mq. 340,00
- Impiantistica	40%	costo unitario 0,40 x €/mq 212,50
- Finiture	35%	costo unitario 0,35 x €/mq 297,50

**FABBRICATO B** – Percentuale di avanzamento dei corpi di opera:

- Strutture e rompagni	100%	costo unitario €/mq. 340,00
- Impiantistica	20%	costo unitario 0,20 x €/mq 212,50
- Finiture	20%	costo unitario 0,35 x €/mq 297,50.

In virtù delle superfici rilevate per i due fabbricati , in rapporto ai rispettivi avanzamenti dei corpi di opera , si ricavano i costi di costruzione distinti .

**FABBRICATO A**

- Strutture e rompagni	mq. 886,36 x	€/mq. 340,00	€ 301.362,40
- Impiantistica	mq. 886,36 x 0,40 x €/mq 212,50		€ 75.340,60
- Finiture	mq. 886,36 x 0,35 x €/mq 297,50		<u>€ 92.292,23</u>

**Totale € 468.995,23**

**FABBRICATO B**

- Strutture e rompagni	mq. 1382,53 x	€/mq. 340,00	€ 470.060,20
- Impiantistica	mq. 1382,53 x 0,20 x €/mq 212,50		€ 56.757,52

- Finiture	mq. 1382,53 x 0,20 x €/mq 297,50	<u>€ 82.260,53</u>
	<b>Totale</b>	<b>€ 611.078,25</b>
VALORE COMPLESSIVO DEL COSTRUITO (FABBR. A & B)		€ 1.081.138,45
Deprezzamento opere per vetusta' – Aliquota 5%		<u>€ 54.056,92</u>
Totale valore costruito all'attualità		<b>€ 1.027.081,52</b>

A tale costo di costruzione, vanno aggiunte le spese tecniche per indagini geologiche, spese di progettazione architettonica, le spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori strutturali, le spese tecniche per la direzione dei lavori, le spese tecniche relative al coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione delle opere ai sensi e per gli effetti della L. 494/96 e succ. mod. ed integrazioni, oltre le spese relative all'accatastamento.

Anche in tal caso, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di un valore percentuale pari all'8% del valore dei fabbricati, per cui si ha che:

$$\text{Spese tecniche} = 0,08 \times \text{€ } 1.027.081,52 = \text{€ } 82.166,52$$

Alla luce di quanto sopra, il complessivo costo di costruzione dei fabbricati al rustico, comprensivo di oneri tecnici accessori, risulta essere pari a complessivi € **1.109.248,04**

### 3) Costo degli oneri di tipo amministrativo per il rilascio delle necessarie autorizzazioni.

Rappresenta, in generale, il costo sostenuto per il rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per la realizzazione delle opere, quali oneri urbanistici ed edilizi per il rilascio del titolo edilizio, spese per pratiche al Genio Civile, spese per accatastamenti etc. Anche in questo caso ci si può ricondurre ad una incidenza percentuale che, solitamente, a consuntivo, è pari al 4% del valore delle opere edilizie realizzate. Per cui, volendo far riferimento a tale percentuale si ha che l'aliquota riconducibile a tali spese è pari a :

$$\text{Costo oneri} = 0,04 \times \text{€ } 1.081.138,45 = \text{€ } 43.245,54$$

Per come sono state ricavate le singole voci di costo, si desume che la realizzazione al rustico dei fabbricati oggetto di stima, comprensiva dei costi derivanti ed annessi è pari ad € 1.299.493,58, che si arrotondano ad **€ 1.300,000,00**.



### **La formazione del lotto di vendita ed il riepilogo**

Per il compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente propone la formazione di un unico lotto di vendita. Anche se in tal modo potrebbe restringersi il panorama dei possibili acquirenti, è pur vero che per tale tipo di immobile, da completare, non è pensabile la formazione di lotti singoli attribuibili a vari acquirenti che dovrebbero sobbarcarsi una serie di opere edilizie di completamento di tipo privato e condominiale, che difficilmente potrebbero essere gestite da una pluralità di soggetti. Per non parlare degli allacciamenti ai pubblici servizi che sarebbe ugualmente complicato da gestire. Non ultima, rimane da definire la problematica relativa alla possibile sanatoria delle difformità edilizie riscontrate, da concordare con l'Amministrazione comunale di Giffoni Sei Casali che, per quanto riferito nelle pagine che precedono, si ritiene non possano rientrare tra quelle sanabili mediante procedura dettata dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (mediante accertamento di conformità), per cui la sanatoria potrà essere casomai 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).

In ragione di quanto sopra, si propone il seguente lotto unico di vendita :

**Compendio immobiliare** composto da due fabbricati in costruzione in località Malche di Giffoni Sei Casali composto da due fabbricati denominati **A e B** e relative aree esterne di pertinenza, composto dalle seguenti unità immobiliari ed aree esterne distinte in catasto dello stesso comune con i seguenti dati :

**a)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 3**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**b)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.lla 986 **sub 4**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione



**c)** locale in piano seminterrato dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 6**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**d)** locale in piano seminterrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 8**, Via Malche, piano S/1, edificio A, in corso di costruzione

**e)** locale commerciale in piano terra dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 12**, Via Malche, piano terra, edificio A, in corso di costruzione

**f)** appartamento in 1° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 13**, Via Malche, piano 1°, edificio A, in corso di costruzione

**g)** appartamento in 1° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 15**, Via Malche, piano 1°, edificio A, in corso di costruzione

**h)** appartamento in 2° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 17**, Via Malche, piano 2°, edificio A, in corso di costruzione

**i)** appartamento in 2° piano dell'edificio A, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 18**, Via Malche, piano 2°, edificio A, in corso di costruzione

**j)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 20**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**k)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 21**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**l)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 22**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**m)** locale commerciale in piano terra dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 23**, Via Malche, piano terra, edificio B, in corso di costruzione

**n)** appartamento ad uso ufficio in piano 1° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 24**, Via Malche, piano 1°, edificio B, in corso di costruzione

**o)** appartamento ad uso ufficio in piano 1° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto

Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 25**, Via Malche, piano 1 °, edificio B, in corso di costruzione

**p)** appartamento in piano 2° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 26**, Via Malche, piano 2°, edificio B, in corso di costruzione

**q)** appartamento in piano 2° dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con 1 seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 27**, Via Malche, piano 2°, edificio B, in corso di costruzione

**r)** area urbana in piano terra, riportata nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 29**, Via Malche, piano terra, area urbana di mq 920

**s)** area urbana in piano terra, riportata nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 30**, Via Malche, piano terra, area urbana di mq 920

**t)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 32**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 45

**u)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 33**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 45

**v)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 34**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 39

**w)** locale box in piano interrato dell'edificio B, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 35**, Via Malche, piano S/1, edificio B, cat. C/6, mq 52

**x)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 36**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

**y)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 37**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

**z)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 38**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

**aa)** locale deposito in piano interrato, riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati:

Foglio 37, p.IIa 986 **sub 39**, Via Malche, piano S/1, in corso di costruzione

Come individuati nei grafici allegati alla presente relazione estimativa.

**Confini** : A nord particelle n. 313 e 314 del fgl .37 , ad est particella n. 128 e n. 1155 del fgl 37, a sud particella n. 1158 del fgl. 37, ad ovest particella n. 722 del fgl .37

**Prezzo base del lotto unico: € 1.300.000,00.**

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la procedura fallimentare di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del G.D. e del Curatore per ogni eventuale delucidazione. e chiarimento inerente il presente elaborato peritale.

La presente relazione viene depositata in modalità telematica. Si allegano alla presente: Planimetrie degli immobili componenti i due fabbricati- Prospetti dei fabbricati A & B – scheda riepilogativa del lotto di vendita - Specifica dell'onorario e delle spese.

Il C.T. della Procedura

Ing. Massimo Musella



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

