

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 05/2010



STRALCIO N. 3

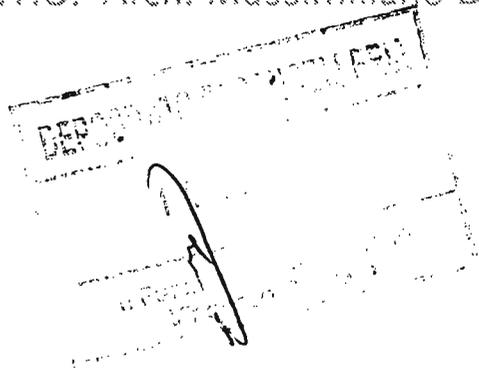
**BENI:**

- 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



*RELAZIONE DI STIMA*

C.T.U. Arch. Massimiliano Bifano



## 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 [REDACTED]

## 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Massimiliano Bifano Architetto - vicolo San Luca, 2A 84070 Scario (SA)  
Tel/Fax 0974 371002 e-mail: m.bifano@awn.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

██████████  
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 ██████████ ██████████ in ambito ad una più ampia Lottizzazione denominata ██████████

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 ██████████ detiene la quota di 333/1000.

La porzione di complesso residenziale di proprietà della ██████████ 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 compagno 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 Karma 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. 227      9000,00 €

#### 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 [REDACTED] all'atto del rilascio delle Concessioni edilizie per la realizzazione della lottizzazione [REDACTED] 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 [REDACTED], 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:

**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	
<b>VALORE STIMATO :</b>	<b>319.000,00 €</b>



**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**



## 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**



10

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

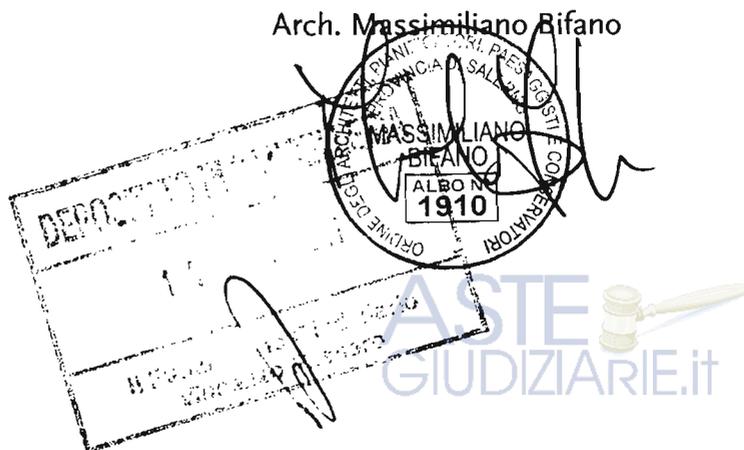
**PREZZO A BASE D'ASTA: € 123.900,00**

**TOTALE GENERALE COMPENDIO 953.100,00 €**



In fede

Arch. Massimiliano Bifano



Appendice A. - Verbale di sopralluogo  
del 18.02.2011

---

TRIBUNALE DI JANO DELLA UCANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N° 05/2010 - [REDACTED]



VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI DI CONFERMA TECNICA

Con nota del 11.06.2010 il dott. Antonio Battiglieri,  
nelle sue qualità di curatore della procedura  
concorsuale in epigrafe, ha nominato  
quale esecutore tecnico per le operazioni  
di identificazione, controllo e stima delle proprietà  
immobiliari di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] così come dichiarato dall'amministratore unico Sig. [REDACTED]  
in data 19.05.2010 all'atto delle operazioni  
di inventario, il sottoscritto architetto Renzo Biferno.

In base agli accordi con il detto curatore  
oggi 18 febbraio 2011, onorato dal Sig.

[REDACTED] custode delle chiavi  
delle unità immobiliari situate, nel comune  
recato presso il complesso immobiliare  
denominato [REDACTED] sito  
nel comune di Castelluccio Grotte in  
via Tempore Chierano - Per primo si

procede ad un sopralluogo degli spazi  
 all'esterno del fabbricato, per acquisire  
 un quadro generale della consistenza del  
 complesso immobiliare e per verificare  
 lo stato dei luoghi, presentandosi gli  
 immobili e le opere con esterne per  
 varie parti ancora da ultimare. Di ciò  
 il consulente estere esperto fotografo  
 ha effettuato nell'accesso si parla all'in-  
 terno del fabbricato indicato come fab-  
 bricato B/D distribuito in N.CED. del comune  
 di Castelnuovo Cilento al foglio 12 particella  
 n° 1347. L'impresa è dotata di portone  
 in alluminio e ferro ed è dotato  
 l'impianto estofonico. L'interno e le  
 scale che conducono ai piani superiori  
 sono completi di pavimentazione espanso  
 bettonio, lampade di illuminazione,  
 le pareti sono intonacate, le aperture  
 sui pianerottoli di amido ed piano sono dotate  
 di infisso e complete di soglia e ornati in  
 marmo. Anche le aperture ai pianerottoli  
 inferiori sono complete di infisso e frangifiume.  
 In merito l'impianto dell'ascensore completo

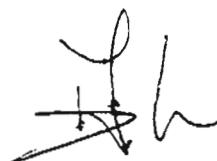
La parte esterna di utile ai vari livelli  
 ma non è fruttifera e non è stato  
 possibile operare per controllare lo stesso  
 interno. Si pensa ora a visionare le  
 carte immobiliari delle quali il [redacted]  
 [redacted] è in possesso delle chiavi -  
 Nell'ordine si è potuto compiere l'accesso  
 alle carte immobiliari distribuite come  
 sub 5; 6; 4; 7; 8; 9; 10; per il piano  
 infero: locali distribuiti ai sub 22; 27;  
 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36 e 37. Al detto  
 piano infero le carte alle quali venivano  
 tutte aperte quando proprio viene richiesto  
 di chiavi per aprire. I locali distribuiti ai sub  
 30 e 31 sono locali di pavimentazione in  
 piastrelle e di recinzione all'interno.  
 Il sub 27 è locale solo di recinzione e  
 sono presenti all'interno materiali ed strutture  
 che il signor [redacted] può riferire essere  
 rimovibili mentre del signor [redacted]  
 il quale occupa anche l'utile immobiliare  
 al terzo piano distribuito al sub 21 e  
 a cui non è stato possibile accedere proprio  
 perché le chiavi sono in possesso del signor [redacted]

Non è stato possibile eccettuare, inoltre, alle unità immobiliari al piano primo distinte al sub 10 ed al piano secondo distinte al sub 17 - le chiavi delle dette unità immobiliari come in riferimento il signor [redacted], nome in possesso del Signor [redacted] Titolare della ditta [redacted] che ha lavorato e fornito gli impianti del complesso immobiliare oggetto delle procedure. Si precisa che per l'unità immobiliare distinte al sub 9 si è accertato che una parte interna comunemente con il sub 36 aperto, in quanto le chiavi di questo sub risultano mancanti - l'immobile distinte al sub 8 comunemente attraverso una parte interna con il sub 35 - di tutte le unità immobiliari a cui si è accertato il corrispondente archivio reperito fotografico. Si precisa che all'occorrenza delle unità immobiliari presenti nel fabbricato denominato con la lettera "C" è stipulato un N.C.E.D. del Comune di Castelnuovo Cilento al folto n° 12 particelle

*[Handwritten signature]*

n° 1971. Della Dell'unità destinata  
 al sub 23 della detta particella non  
 si possono le chiese - l'usanza  
 essere il locale annesso, destinato a  
~~locus cultus~~, ~~finché~~ occupato dalle signore  
 [redacted]. Si procede dunque  
 all'eccezione al sub 20. Questo sub, che  
 doveva essere collegato al sottostante sub 23  
 da una reale intesa e destinato a deposito,  
 risulta autonomo e presenta una  
 struttura interna con bagno, cucina,  
 2 stanze e un ingresso separato. Gli  
 ambienti sono rifiniti in ogni parte,  
 e dotati di impianto idrico e di illuminazione  
 ed è presente predisposizione per impianto  
 di climatizzazione con Tubatori che condurrà  
 come all'ordine sulla facciata del fabbricato -  
 viene anche reperito fotografico.

Si procede ora all'eccezione delle unità  
distinte del foglio n° 12 destinate al numero  
 n° 1170 sub 7; 8; 19 ex 6. Queste porzioni  
 fanno parte del fabbricato denominato con  
 la lettera "A". Detti subalimenti risultano  
 essere ora ~~riservati~~ classificati come posto



auto scoperta ma in realtà si caratterizza  
da fatto per essere sulle aree di parcheggio  
comuni a tutto il complesso ed in particolare  
agli edifici denominati "A" e "C".

Attraverso le parti il sublotto n° 8 si ha  
accesso al piano ripartito negli edifici  
"A" e "C". Il sublotto n° 9 è in parte  
occupato dalla cabina ENEL che serve  
il complesso residenziale ed è stato  
servito catastalmente distendendo particelle  
n° 1343 e n° 1344. Il sublotto n° 7 è  
un'area di parcheggio adiacente il  
fronte est del fabbricato "A". Proseguendo  
con le operazioni sulle aree esterne si sono  
individuati le particelle distinte ex map=  
pals n° 1217; 666; F51; F55. Non potendo  
accedere alle altre unità immobiliari  
di cui non si dispone delle chiavi,  
le operazioni peritali si svolgono in  
località Corte dove è presente un complesso  
immobiliare in corso di costruzione nel  
quale 4 edifici, in costruzione sulle particelle  
n° 221; 222; 223; 225; 226 e 227, risultano  
di proprietà della società [redacted].

La [redacted] risulta essere proprietaria per quote parte delle particelle descritte ai mappali n° 218; 228; ~~249~~; 219, 236; 238; 239 - Si precisa che le menzionate particelle si trovano in località Costa del Comune di Portofino e rientrano nel foglio n° 9 n.c.t. del catasto comune - Le ultime particelle soprastante sono destinate a strada e a soddisfare gli standard stabiliti con il Comune di Portofino nell'ambito della lotizzazione denominata apposta con delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 29/10/1978 - Il cantiere risulta incombuto e non vi sono lavorazioni in corso - L'accesso è allestito attraverso un varco laterale aperto nella recinzione - Il cancello principale di accesso è chiuso da un catenaccio del cui non si dispone delle chiavi - I 4 fabbricati in corso di costruzione di proprietà della [redacted] si pervengono al viale con Tompequattro interne e ~~per~~ in parte con alcune di viale interne ~~anche~~ anche queste ride

2

due finestre. I due fabbricati in costruzione sulle particelle n° 221; 222 e 223 sono completamente privi della struttura di copertura mentre per gli altri 2 in costruzione sulle particelle n° 225; 226 e 227 erano installate le realizzazioni della struttura di copertura in c.c. - Queste lavorazioni non sono state terminate - Il consulente estere documentò fotografica degli spazi esterni, degli esteriori e degli ambienti interni che risultano occorribili - Si precisa che all'interno degli esteriori e negli spazi esterni pertinentemente non sono state riscontrate strutture di copertura o meno di pochi elementi di impalcatura in ferro in stato di abbandono ed alcuni puntelli recati in ferro.

Le operazioni peritali iniziate alle ore 10.00 si concludono alle ore 13.30 -

L.C.S. Carlo Nuvolo Eslerio 13.02.2011

IL CONSULENTE



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT