

Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 17/07 – FA.PI. s.r.l.

Giudice delegato : Dott. Giorgio Jachia

Curatore : Avv. Mario Guarino

Al Giudice delegato

Al Curatore fallimentare

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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, per procedere ad una stima del patrimonio immobiliare della fallita società.

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 , 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 è stato riportato dallo scrivente nella relazione tecnica preliminare già depositata presso l'ufficio fallimentare.

La presente relazione tecnica estimativa ha per oggetto gli immobili in costruzione di proprietà della fallita Fa.Pi. s.r.l. siti in località Prepezzano di Giffoni Sei Casali – Via Cannalecchia (o Via Cifrino).

Individuazione degli immobili oggetto di stima – Provenienza – Ipoteca gravante.

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, edificati 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.

Gli immobili di proprietà Fa.Pi. s.r.l., 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 .**

Mentre per il fabbricato B i dati catastali 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, per due appartamenti al piano terra del fabbricato B , due box auto del fabbricato A , due box auto del fabbricato B, non è stato predisposto alcun accatastamento.

Sull'intero compendio immobiliare, come risulta dalle visure, non risulta gravante alcuna ipoteca.

Caratteristiche degli immobili in costruzione

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 piano sottotetto.

I sopralluoghi effettuati hanno 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 le

divisioni interne ai vari livelli. Non risultano essere realizzate predisposizioni impiantistiche. Risultano realizzate inoltre le recinzioni a monte ed a valle del lotto di pertinenza costituite da muri a mensola in cemento armato di diversa altezza. Tra i fabbricati, distinti nei grafici allegati con le lettere A B e C, risultano realizzati muri di contenimento in cemento armato con altezza fuori terra prossima ai mt. 2,80.

La tipologia costruttiva è simile per i tre corpi di fabbrica : struttura portante in cemento armato con pilastri e travi costituenti telai spaziali, ed orizzontamenti costituiti da solai latero cementizi con travetti in opera. Le fondazioni sono a travi rovesce con vespaio in pietrame, le scale interpiano sono in cemento armato con setto centrale in calcestruzzo o, come nel caso del fabbricato C bifamiliare, con travi a ginocchio. Le coperture sono a falde inclinate con interposti abbaini. Le aree di sedime lorde dei tre fabbricati risultano essere pari rispettivamente a mq. 230 per ognuno dei fabbricati A e B mentre per il fabbricato bifamiliare C l'area di sedime risulta pari a mq. 120. Non risultano realizzate opere esterne ed il cantiere non risulta allestito in sicurezza, in quanto mancano parapetti di protezione ai vari livelli dei fabbricati.

La documentazione fotografica e le planimetrie di seguito allegate rappresentano lo stato di fatto realizzato.

Prospetto principale del fabbricato A

Prospetto posteriore del fabbricato A

Prospetto posteriore del fabbricato B

Prospetto principale del fabbricato B

Prospetto laterale del fabbricato bifamiliare C

Prospetto principale del fabbricato C

Regolarità edilizia

Il progetto di costruzione dei tre fabbricati in questione, a firma dell'arch. Luca Di Muro, fu assentito con permesso di costruire n. 39 rilasciato in data 2 dicembre 2005. In seguito, giusto atto di permuta redatto dal notaio G. Trotta in data 4/7/2006 n. rep. 89343, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 25/7/2006 ai nn. 41448/25196, il permesso di costruire suddetto, in data 13/11/2006, fu volturato a nome dell'amministratrice della società Fa.Pi.

L'intervento progettuale comprende la realizzazione di due fabbricati plurifamiliari, denominati A e B nell'allegata planimetria, e di un fabbricato bifamiliare con annesso giardino denominato C. L'accesso pedonale e carrabile è previsto tramite strada interna a fondo cieco prospiciente i prospetti principali, mentre per le restanti aree scoperte è prevista la sistemazione a verde, stalli aperti e spazi condominiali di sosta.

Per i fabbricati plurifamiliari, a tre piani fuori terra, è prevista la realizzazione di due piani (terra e primo piano) destinati ad alloggi (previsti in numero di 4 per fabbricato) , oltre ad un piano interrato destinato a box auto (in numero di sei per ogni fabbricato) ed al sottotetto con copertura a falde inclinate.

Per il fabbricato bifamiliare, il progetto assentito prevede la realizzazione di tre piani fuori terra, di cui due adibiti a residenza con unità abitative di circa 90 mq, un piano interrato destinato a cantinola garage, ed un piano sottotetto con tetto a falde inclinate.

Allo stato delle cose, i rilievi effettuati dallo scrivente hanno messo in luce una sostanziale conformità urbanistica delle opere edilizie finora realizzate agli atti tecnici allegati al permesso di costruire assentito. Unica variazione progettuale, da non ritenersi variazione essenziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001, è da ascrivere alla struttura portante del tetto a falde, prevista in legno e realizzata in cemento armato.

E' da dirsi che comunque, alla data in cui si scrive, il permesso di costruire, su istanza fatta dal curatore, risulta essere stato prorogato.

Le opere strutturali sono state denunciate al competente Genio Civile di Salerno , ai sensi e per gli effetti della L. 1086/71 e legge reg. 9/1983, in data 6/3/2006 – prot. n. 203611 – reg. n. 87714.

Vanno completate le procedure di accatastamento per le restanti unità immobiliari previste in progetto e fino ad oggi non inserite in atti catastali (protocollo n. Sa 0250996 del 30/3/2007), quali 2 box auto per il fabbricato A , 2 box auto per il fabbricato B, due appartamenti al piano terra per l'edificio B e l'intero fabbricato bifamiliare C.

Criterio di stima – Determinazione dei costi

Per procedere alla stima del compendio immobiliare di cui tratta, lo scrivente adotterà il procedimento di stima basato sul costo di costruzione, perseguendo l'ipotesi che i rustici dei fabbricati in oggetto valgono per ciò che sono costati all'epoca della loro edificazione.

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

- Costo dell'area ed oneri accessori;
- Costo della costruzione realizzata ed oneri accessori;
- Costo degli oneri concessori per il rilascio del permesso di costruire;

Costo dell'area ed oneri accessori - Viene desunto dall'esame dell'atto di permuta redatto dal notaio G. Trotta in data 4/7/2006 n. rep. 89343, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 25/7/2006 ai nn. 41448/25196 (Art. 4 pag. 6), dove i proprietari dell'area trasferivano i suoli alla Fa.Pi. s.p.a. a prezzi definiti e di seguito indicati :

- Zona di terreno riportata in catasto al Fgl. 26 part. 1529 di proprietà del [REDACTED] trasferita alla Fa.Pi. per E. 117.300,00;
- Zona di terreno riportata in catasto al Fgl. 26 part. 1135 di proprietà del [REDACTED] trasferita alla Fa.Pi. per E. 177.500,00;
- Zona di terreno riportata in catasto al Fgl. 26 part. 1531 di proprietà dei coniugi [REDACTED] trasferita alla Fa.Pi. per E. 34.900;

➤ Zona di terreno riportata in catasto al Fgl. 26 part. 1120 e Fgl. 26 part. 1163, di proprietà del sig. [REDACTED] trasferita alla Fa.Pi. per **E. 75.000,00**;

➤ Zona di terreno riportata in catasto al Fgl. 26 part. 1533 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] trasferita alla Fa.Pi. per **E. 120.300,00**;

Per un costo complessivo dell'area pari ad **E. 525.000,00**.

A tale costo, vanno aggiunte le spese di trasferimento dell'area e le spese notarili, assimilabili ad una percentuale del 2 % del costo complessivo sopra indicato e quindi pari a:

$$\text{E. } 525.000,00 \times 0,02 = \text{E. } 10.500,00$$

Per cui il primo addendo relativo al costo complessivo del costruito è pari a **E. 535.500,00.**

Costo di costruzione ed oneri accessori : Per determinare tale addendo, oltre ad aver effettuato rilievi metrici per le opere edilizie finora realizzate, si son acquisiti gli elaborati strutturali dei fabbricati, dai quali è stato possibile desumere le quantità ed il tipo di armature predisposte all'interno delle strutture portanti (cfr. allegati).

Le quantità risultanti da tali riscontri, relative scavi, conglomerati, casseforme, acciaio vespai e solai, sono state moltiplicate per i corrispondenti prezzi contenuti nel Prezzario Ufficiale della Regione Campania in vigore per l'anno 2006 (anno di realizzazione dei fabbricati). L'implementazione numerica di tali elementi (verificabile dall'esame dei computi metrici allegati alla presente relazione), ha portato ai seguenti risultati :

- Opere di scavo **E. 13.694,97**
- Recinzioni e muri di contenimento tra fabbricati **E. 72.009,01**
- Opere strutturali fabbricato plurifamiliare A **E. 116.995,25**
- Opere strutturali fabbricato plurifamiliare B **E. 116.995,25**
- Opere strutturali fabbricato bifamiliare C **E. 65.447,12**

Non si ritiene di dover applicare un deprezzamento per vetustà alle opere edilizie finora realizzate, in quanto le stesse, alla data in cui si scrive, risultano essere in buono stato.

Per cui, il complessivo costo delle opere al rustico costruite è pari ad **E.385.141,60.**

A tale costo di costruzione, vanno aggiunti le spese tecniche di progettazione architettonica, le spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori strutturali, le spese tecniche relative al coordinatore della sicurezza ai sensi e per gli effetti della L. 494/96 e succ. mod. ed integrazioni, le spese relative all'accatastamento.

Rispetto al primo capitolo di spesa, dall'esame della lettera d'incarico al progettista arch. Di Muro Luca allegata all'atto di permuta, si evince che le spese tecniche relative alla progettazione architettonica dell'intervento furono quantizzate in **E. 25.000,00**. Per quanto riguarda il capitolo di spesa relativo alla progettazione e direzione dei lavori strutturali, lo scrivente ha formulato ipotesi di parcella professionale rispetto ad un complessivo di opere realizzate pari ad E. 370.000,00, determinando un complessivo onere finanziario pari ad **E. 24.400,00**. Per quanto riguarda il capitolo di spesa relativo al coordinatore della sicurezza ai sensi e per gli effetti della L. 494/96 e succ. mod. ed integrazioni, lo scrivente ha ipotizzato un compenso forfettario di **E. 8.000,00**, considerata anche la parzialità dei lavori finora eseguiti. Per quanto riguarda il capitolo di spesa relativo all'accatastamento, lo scrivente ha ipotizzato un compenso forfettario di **E. 1.500,00**.

Per una complessiva incidenza degli oneri tecnici connessi alla costruzione pari ad **E. 58.900,00**.

Alla luce di quanto sopra, **il complessivo costo di costruzione dei fabbricati al rustico, comprensivo di oneri tecnici accessori, risulta essere pari a complessivi E. 444.041,60.**

Costo degli oneri concessori per il ritiro del permesso di costruire. Dall'esame del permesso di costruire n. 39/2005, risultano essere stati versati e la loro quantificazione è pari a :

- Euro 9.534,00 quali oneri di urbanizzazione;
- Euro 11.313,00 quale contributo commisurato al costo di costruzione.

Per una complessiva incidenza degli oneri concessori pari ad E. 20.847,00.

Per come sopra sono stati desunte le singole voci di costo relative, si desume che la realizzazione al rustico dei fabbricati oggetto di stima, compreso tutti i costi derivanti ed annessi è pari ad E. 1.000.388,60.

Individuazione del lotto di vendita ed indicazione del suo valore economico.

Alla luce di quanto sopra riportato, lo scrivente nel seguente paragrafo individua la consistenza del lotto di vendita, da considerarsi unico in funzione delle caratteristiche peculiari del complesso edilizio e della sua possibile vocazione secondo un progetto edilizio assentito da permesso di costruire. Rispetto al costo del costruito ricavato nel paragrafo precedente, lo scrivente ritiene opportuno, nella determinazione del valore economico del lotto di vendita, procedere ad un lieve arrotondamento per difetto, non inficiando in tal modo la sostanzialità di quanto analiticamente calcolato.

Per cui il lotto unico di vendita è così individuato :

- Complesso immobiliare realizzato al rustico in località Prepezzano di Giffoni Sei Casali – Via Cannalecchia (o via Cifrino) consistente in strutture di cemento armato (relative a recinzioni e corpi di fabbrica) di due fabbricati plurifamiliari per civili abitazioni (contraddistinti in grafici con le lettere A e B) costituiti da piano interrato, due piani fuori terra , piano sottotetto e copertura, oltre un fabbricato bifamiliare per civile abitazione (contraddistinto in grafici con la lettera C), composto da piano interrato, piano terra , piano primo, sottotetto e copertura. Le strutture dei fabbricati risultano edificate su un'area contraddistinta 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). Per gli immobili è stato depositato presso l'U.T.E. di Salerno accatastamento parziale secondo le previsioni progettuali del permesso di costruire n. 39/2005, per cui 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** .

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**.
- Area urbana - **sub 34**

Per quanto riportato nel paragrafo precedente, operando una detrazione di euro 388,60 sul valore indicato, per tale **lotto unico** di vendita si stima un valore economico pari a **Euro 1.000.000,00 (Unmilliondieuro)**

Riepilogo

Per quanto relazionato in precedenza , si è proceduto alla stima dei beni della Fa.Pi. s.r.l. siti alla località Prepezzano di Giffoni Sei Casali – Via Cannalecchia (o via Cifrino), il cui riepilogo è di seguito riportato :

Lotto unico :

Complesso immobiliare realizzato al rustico in località Prepezzano di Giffoni Sei Casali – Via Cannalecchia (o via Cifrino) consistente in strutture di cemento armato (relative a recinzioni e corpi di fabbrica) di due fabbricati plurifamiliari per civili abitazioni (contraddistinti in grafici con le lettere A e B) costituiti da piano interrato, due piani fuori terra , piano sottotetto e copertura, oltre un fabbricato bifamiliare per civile abitazione (contraddistinto in grafici con la lettera C), composto da piano interrato, piano terra , piano primo, sottotetto e copertura. Le strutture dei fabbricati risultano edificate su un'area contraddistinta 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). Per gli immobili è stato depositato presso l'U.T.E. di Salerno accatastamento parziale secondo le previsioni progettuali del permesso di costruire n. 39/2005, per cui 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 .**

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**.
- Area urbana - **sub 34**

Valore stimato pari a Euro 1.000.000,00 (Unmillionedieuro)

La presente relazione viene depositata in un originale per l'ufficio, oltre ad una copia per il Curatore. Si allegano alla presente : Planimetrie degli immobili – Prospetti e sezioni del fabbricato —Grafici delle strutture realizzate – Computi metrici contenenti le analisi dei costi delle opere al rustico realizzate - Specifica dell'onorario e delle spese.

Viene inoltre depositato supporto informatico sul quale vengono trasferiti i files di pertinenza.

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. per ogni eventuale delucidazione. e chiarimento inerente il presente elaborato peritale.

Il C.T.U.

Ing. Massimo Musella