

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.3/86

G.D. AL FALLIMENTO: DR. FRANCO DE RISI
CURATORE FALLIMENTARE: AVV. ESTER PERIFANO
C.T.U. DEL FALLIMENTO: ING. ALESSANDRO RAINONE

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente stima sono siti nel comune di S. Giorgio del Sannio (BN) alla c.da Cesine.

Essi consistono in un fabbricato non ancora ultimato e non ancora accatastato (di cui si dirà meglio in seguito) ed in un appezzamento di terreno, con forma pressoché rettangolare, su cui sorge, per l'appunto, detto fabbricato.

Il lotto su cui sorge il fabbricato è individuato catastalmente dal foglio 16, p.lla 434, estesa complessivamente mq. 1.675.

A tale immobile si giunge attraverso la via comunale denominata Cesine, con la quale il fondo confina, provenendo direttamente dalla superstrada di collegamento Benevento- Castel del Lago.

Il lotto su cui sorge il fabbricato ricade in zona D - area PIP - del vigente strumento urbanistico del comune di S. Giorgio del Sannio, per una estensione, graficamente determinata, pari a mq. 1.675.

In tale area PIP è possibile destinare il 10% della volumetria massima realizzabile a residenze.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della originaria concessione edilizia n.96 del 13.09.80 intestata a [REDACTED]

Nel corso dei lavori, lo stesso fu oggetto di difformità edilizie riscontrate dall'UTC di S. Giorgio del Sannio e contenute nella ordinanza di demolizione n.13 del 15.03.2002.

Al fine di sanare tutte le difformità edilizie riscontrate dall'UTC e regolarizzare quanto effettivamente realizzato dal [REDACTED] lo scrivente ed il curatore fallimentare, avv. Ester Perifano, hanno provveduto ad inoltrare, al comune di S.



Giorgio del Sannio, istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, istanza accolta (il permesso di costruire è stato già firmato ed è in attesa di rilascio previo pagamento dei dovuti oneri e delle dovute sanzioni amministrative).

Dall'esame di tali atti tecnici ed amministrativi, lo scrivente ha potuto desumere tutte le superfici utili e le destinazioni d'uso dei singoli vani che compongono il fabbricato.

Il manufatto in esame si sviluppa, principalmente, su tre livelli fuori terra, fatta eccezione per i due corpi laterali ad una sola quota (solo piano terra) e, più precisamente:

- piano terra - destinazione d'uso a garage, deposito, cantina, ingresso, vano scala e wc;
- piano primo - composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione d'uso residenziale e l'altra a destinazione d'uso uffici-rappresentanza;
- piano secondo - privo di divisioni interne - destinazione d'uso uffici-rappresentanza
- piano sottotetto non abitabile e privo di divisioni interne;
- copertura a falde inclinate.

I vari livelli del fabbricato sono collegati tra loro da un vano scala interno e lo stesso fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento con travetti prefabbricati in cls e tompagnature, laddove presenti, in mattoni forati non ancora intonacati e tinteggiati del tutto.

In particolare, il fabbricato, ai vari livelli, si compone dei seguenti vani aventi superficie utile interna pari a:



PIANO TERRA

Destinazione d'uso	Altezza interna mt.	Superficie netta mq.
Garage	2.95	40.09
Cantina	2.95	22.82
Deposito	3.64	18.54
Deposito	3.80	27.18
Ingresso	3.80	18.42
Androne scala	3.64	5.80
Wc		3.52
garage	3.04 - 4.14	194.99
totale		331.36

Tale piano risulta compagnato ora con mattoni forati ora con mattoni di tufo. Le porte di accesso ai vani terranei sono dotate di infissi metallici (basculanti e/o avvolgibili), mentre il portoncino di ingresso è stato realizzato in alluminio. Internamente, la zona di ingresso risulta rifinita (pareti tinteggiate e pavimenti del tipo civile), mentre gli altri ambienti sono privi di rifiniture.

PIANO PRIMO

Come già detto, si compone di due alloggi indipendenti, a diversa destinazione.

Il primo, avente destinazione d'uso residenziale, si compone dei seguenti vani:

Destinazione d'uso	Altezza interna mt.	Superficie netta mq.
Ingresso	2.85	7.23
Corridoio	2.85	8.26
Letto	2.85	19.80
Bagno	2.85	9.19
Letto	2.85	16.68
Cucina	2.85	16.51
Balcone		$8.48 \times 0.25 = 2.12$
balcone		$4.82 \times 0.25 = 1.205$
totale		80.99



Il secondo, avente destinazione d'uso uffici-rappresentanza, si compone dei seguenti vani, ai quali si accede anche attraverso una scala esterna indipendente posta in corrispondenza dello spazio pertinenziale laterale al fabbricato:

Destinazione d'uso	Altezza interna mt.	Superficie netta mq.
Ingresso	2.85	11.10
Corridoio	2.85	11.10
Ufficio-rappresentanza	2.85	18.74
Ufficio-rappresentanza	2.85	31.52
Ufficio-rappresentanza	2.85	17.88
Ufficio-rappresentanza	2.85	9.87
Ufficio-rappresentanza	2.85	16.83
Wc	2.85	6.00
Balcone		$0.25 \times 8.59 = 2.14$
Balcone		$0.25 \times 10.15 = 2.53$
balcone		$0.25 \times 18.40 = 4.60$
totale		132.31

La superficie utile complessiva del piano primo è pari a mq.213.30, oltre a mq.17.10 occupati dal vano scala, che riportati a superficie utile attraverso un coefficiente correttivo pari a 0.25, fornisce una ulteriore superficie utile di mq.4.27 che, sommata a quella già calcolata, porta la superficie utile complessiva del piano a mq.217.57.

Tale piano risulta tompagnato con mattoni forati, parzialmente intonacati esternamente.

Per quanto riguarda gli interni, essi risultano rifiniti con tinteggiature, pavimentazioni ed infissi (interni ed esterni) del tipo civile.

Sono, inoltre, dotati di impianti tecnici perfettamente funzionanti.

Allo stato, risulta in parte utilizzato, come abitazione, dai familiari del defunto

PIANO SECONDO

Tale piano, allo stato, risulta privo di divisioni interne, rifiniture, infissi ed impianti tecnici.



La sua destinazione d'uso è uffici-rappresentanza, ha un'altezza interna al rustico pari a mt.2.93 ed una superficie utile che si assume pari a quella del piano primo, cioè a complessivi mq.217.57.

PIANO SOTTOTETTO

Come già detto, tale piano non è abitabile e non ha una destinazione d'uso specifica.

Esso presenta una superficie utile pari a mt.217.00 circa, con un'altezza interna variabile da mt.2.36 a mt.3.23.

Risulta privo di divisioni interne, rifiniture interne, impianti tecnici ed infissi.

AREA PERTINENZIALE AL FABBRICATO

Il lotto su cui è stato edificato il fabbricato ha una estensione originaria pari a mq.1.675.

Da tale estensione dobbiamo sottrarre la superficie in pianta del fabbricato, superficie corrispondente all'ingombro maggiore dettato dal piano terra, per mq.331.00 circa.

Ne deriva che la parte residua del lotto è pari a mq.1.344, superficie che costituisce spazio pertinenziale al fabbricato da destinare a parcheggio scoperto e giardino.

Tale area è strettamente connessa al fabbricato, non può essere estrapolata per future vendite anche perchè non conserva alcuna suscettività edificatoria residua, essendo stata saturata volumetricamente dalla realizzazione del fabbricato in oggetto.

Quanto sopra descritto e dettagliato è stato oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria), atto amministrativo che deve essere solo ritirato a seguito di pagamento dei dovuti oneri.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA DEI BENI IMMOBILI

Il calcolo del valore venale del bene oggetto di stima deve necessariamente tener conto dello stato in cui versa l'immobile, del suo grado di rifinitura parziale e della destinazione d'uso dei singoli ambienti e piani che lo compongono.

Poichè non è certo agevole rinvenire, sul mercato di S. Giorgio del sannio, compravendite che hanno interessato immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la determinazione del costo unitario a mq. da



riferire al nostro immobile possiamo avvalerci dell'ausilio della rivista specializzata del settore immobiliare del Sole 24 Ore (il consulente immobiliare), rivista che riporta semestralmente i valori e le quotazioni di mercato per compravendite di immobili nuovi e/o locati, anche con riferimento al comune di S. Giorgio del Sannio.

In particolare, per il comune di S. Giorgio del Sannio, con riferimento ad immobili nuovi o seminuovi ed a zone semicentrali, il costo a mq. varia da €1.100 ad € 900/mq, per un valore medio pari ad € 1.000,00/mq.

Tale valore deve essere, di volta in volta, corretto attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti che tengano conto dei seguenti fattori:

- coefficiente di destinazione e di piano - tali coefficienti non vengono applicati se si procede alla stima dell'intero immobile contemporaneamente;
- edifici senza ascensore - 0.97
- coefficiente per pertinenze - 0.50 (tale coefficiente va moltiplicato per la superficie netta interna al fine di trasformare detta superficie in superficie utile netta commerciale);
- coefficiente per uffici - 1
- coefficiente di età, qualità, stato - nel caso di specie è pari a 0.75
- coefficiente per mancanza di divisioni, rifiniture etc. - 0.50

A questo punto, occorre tabellare tutti i dati significativi che concorrono alla valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto:

piano	Superficie netta in mq	Costo unitario a mq. in €	coefficienti	Costo effettivo a mq. in €	Costo totale in €
Terra - garage+cantina	62.91	1.000,00	0.97x0.50x0.75	363,75	22.883,51
Terra - deposito	27.18	1.000,00	0.97x0.50x0.75	363,75	9.886,72
Terra - garage	194.99	1.000,00	0.97x0.50x0.75	363,75	70.927,61
Terra - deposito	18.54	1.000,00	0.97x0.50x0.75	363,75	6.743,92
Primo	217.57	1.000,00	0.97x0.75	727,50	158.282,17
Secondo	217.57	1.000,00	0.97x0.75x0.50	363,75	79.141,08
sottotetto	217.00	1.000,00	0.97x0.50x0.75x0.50	181.87	39.465,79
Area pertinenz. scoperta	1.344	10.00			13.440,00
totale					400.770,80



In particolare, possiamo distinguere per il solo piano primo, il valore dei due appartamenti già suddivisi internamente:

appartamento a destinazione residenziale - valore € 60.099,73

appartamento a destinazione uffici - valore € 98.182,44

L'area pertinenziale, il cui valore venale è pari ad e 13.440, deve essere ripartita, in comunione per quote di proprietà pari ad 1/4, tra tutto il piano terra, i due alloggi al piano primo ed il piano secondo, per un valore della singola quota pari ad e 3.360,00.

Per quanto riguarda l'androne di ingresso al fabbricato, il vano scala ed il piccolo vano wc al piano terra, lo scrivente ritiene che dette superfici vadano mantenute in comunione tra quanti diverranno proprietari delle porzioni di fabbricato di seguito lottizzate.

SUDDIVISIONI IN LOTTI DI VENDITA

LOTTO N.1

Locale garage+cantina al Piano terra + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 23.723,51

LOTTO N.2

Locale deposito al Piano terra + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 10.726,72

LOTTO N.3

Locale garage al Piano terra + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 71.767,61

LOTTO N.4

Locale deposito al Piano terra + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 7.583,92

LOTTO N.5

Appartamento residenziale piano primo + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 63.459,73

LOTTO N.6

Appartamento uso ufficio piano primo + diritti per ¼ sulla area pertinenziale
valore € 101.542,44

LOTTO N.7



Piano secondo uso ufficio + diritti per $\frac{1}{4}$ sulla area pertinenziale
valore € 85.501,08

LOTTO N.8

Piano sottotetto
valore € 39.465,79

TOTALE VALORE € 400.770,80

Ciò è quanto si rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto.

Benevento, 28.1.2006

Il CTU - ing. Alessandro Rainone



**COMUNE DI SAN GIORGIO DEL SANNIO
PROVINCIA DI BENEVENTO**

DITTA: [REDACTED]

LOCALITA' C.DA CESINE

**GRAFICI RAPPRESENTATIVI
DELL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI
DEL FABBRICATO OGGETTO DI ORDINANZA DI DEMOLIZIONE N.13/2002
COSI' COME RILEVATI DAL CTP
DEL FALLIMENTO DELLA DITTA**

RELAZIONE - PIANTE - SEZIONI - PROSPETTI

Data: 20.06.2005

Il ctp del [REDACTED] Ing. Alessandro Rainone

RELAZIONE TECNICA - VERIFICA PLANOVOLUMETRICA

Il fabbricato in oggetto, per il quale si richiede il permesso di costruire in sanatoria, si sviluppa su tre livelli fuori terra e più precisamente:

- Piano terra - con destinazione d'uso a: garage - deposito - cantina - ingresso - vano scala - w.c.;
- Piano primo - composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale ed un'altra a destinazione uffici-rappresentanza;
- Piano secondo - destinazione uffici-rappresentanza;
- Copertura a falde inclinate.

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni forati non ancora intonacati e tinteggiati del tutto.

Il lotto di intervento ricade in zona D - dell'area PIP del comune di S. del Sannio, per una superficie graficamente determinata pari a mq.1.575.

L'indice fondiario è pari a 1.5 mc/mq.

L'indice di copertura è pari a 1/2.

L'altezza massima è pari a mt.10.00.

Il volume per residenze è pari al 10% della volumetria massima realizzabile sul lotto.

VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE - $\text{mq.1.575} \times 1.5 \text{ mc/mq} = \text{mc.2.362,50}$

VOLUME RESIDENZIALE AMMISSIBILE - $\text{mc.2.362,50} \times 10\% = \text{mc.236.25}$

SUPERFICIE COPERTA AMMISSIBILE - $\text{mq.1.575} / 2 = \text{mq.787.50}$

VOLUME DI PROGETTO

Piano terra (destinazione deposito - cantina - ingresso - vano scala - wc)

$\text{Mq.126.84} \times 4.44 = \text{mc.563.16}$

Piano primo e secondo (destinazione residenza - uffici/rappresentanza)

$\text{Mq.246.21} \times 3.05 \times 2 = \text{mc.1.501,88}$

VOLUME TOTALE $\text{mc.2.065,04} < \text{mc.2.362,50}$ ammissibile

VOLUME RESIDENZIALE

Superficie residenza $\text{Mq.74.48} \times 3.05 = \text{mc.227.16} < \text{mc.236.25}$ ammissibile

Superficie coperta

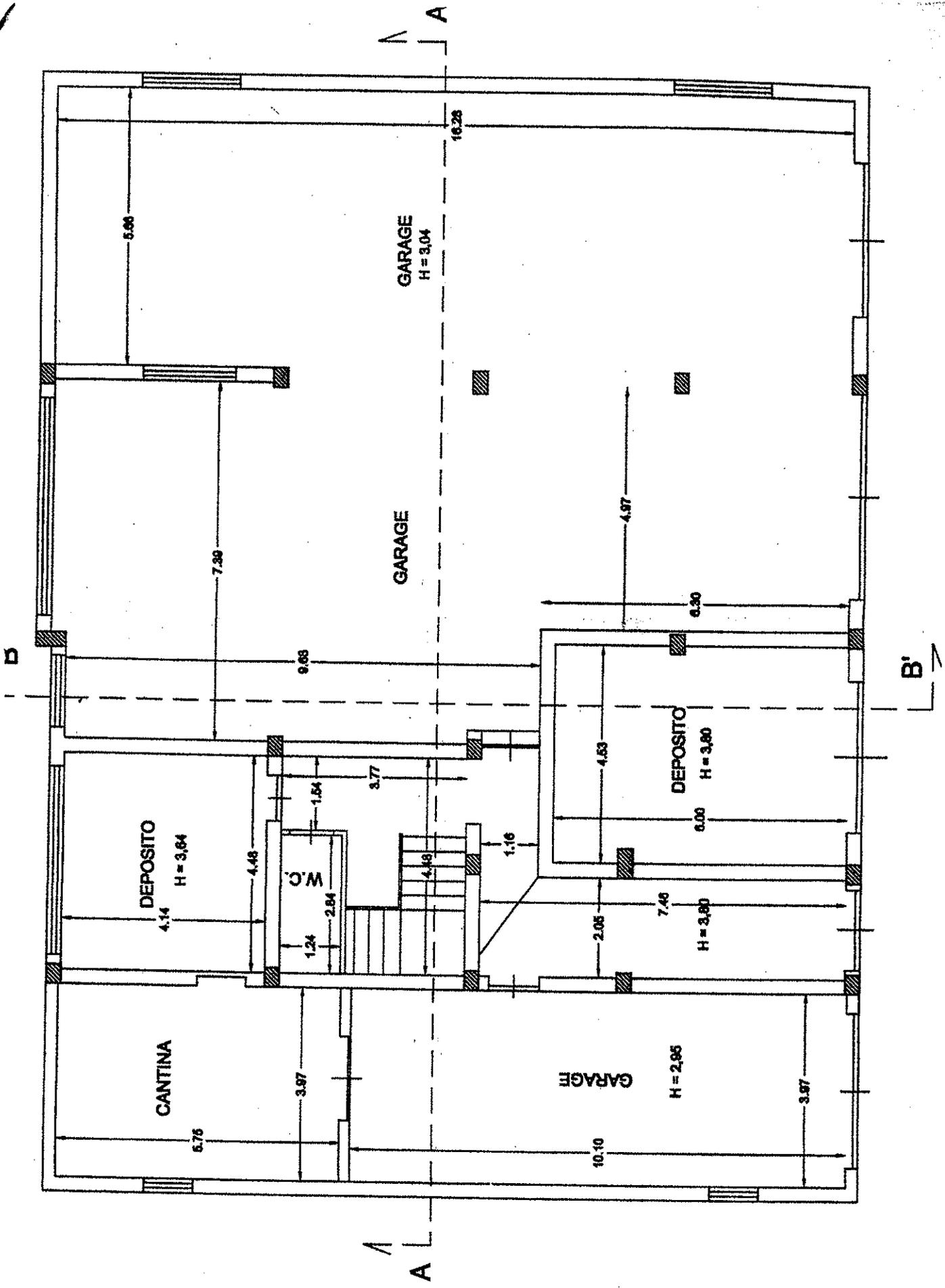
Piano terra mq.388.24 complessivi $< \text{mq.787.50}$ ammissibili

Per ogni altra indicazione si rimanda ai grafici progettuali allegati.

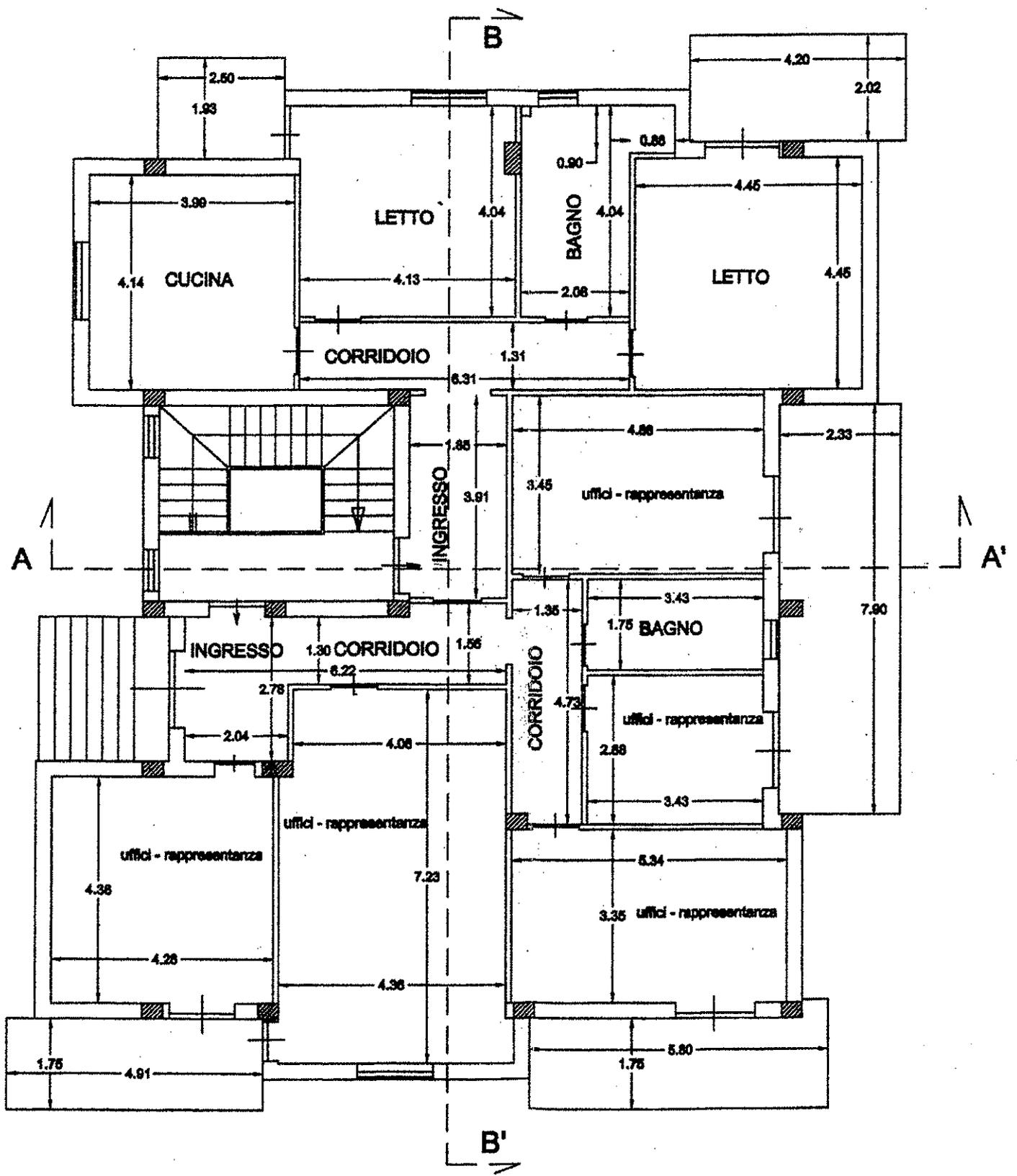
Il CTP del [redacted] Ing. Alessandro Rainone

[redacted]

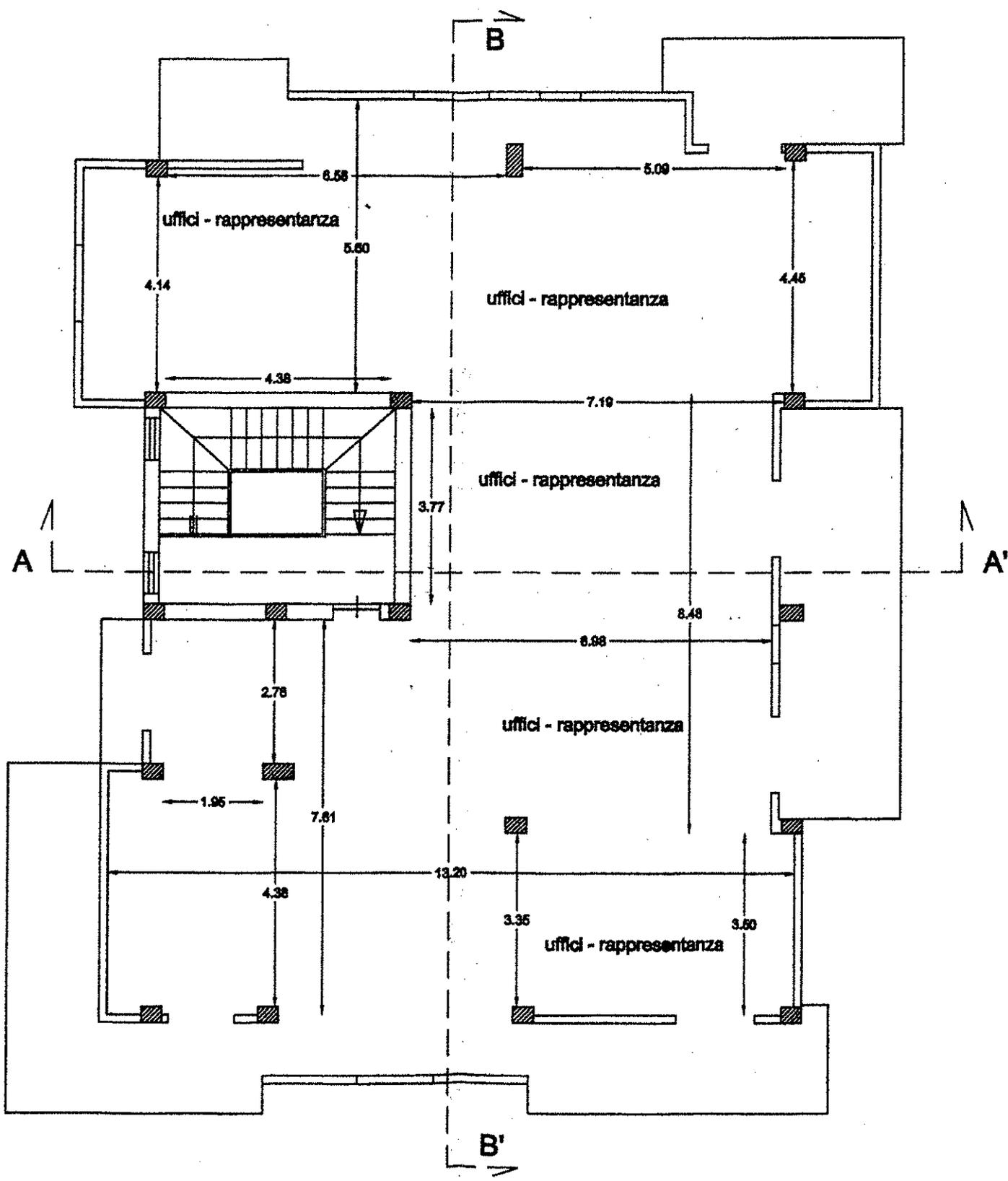
piante

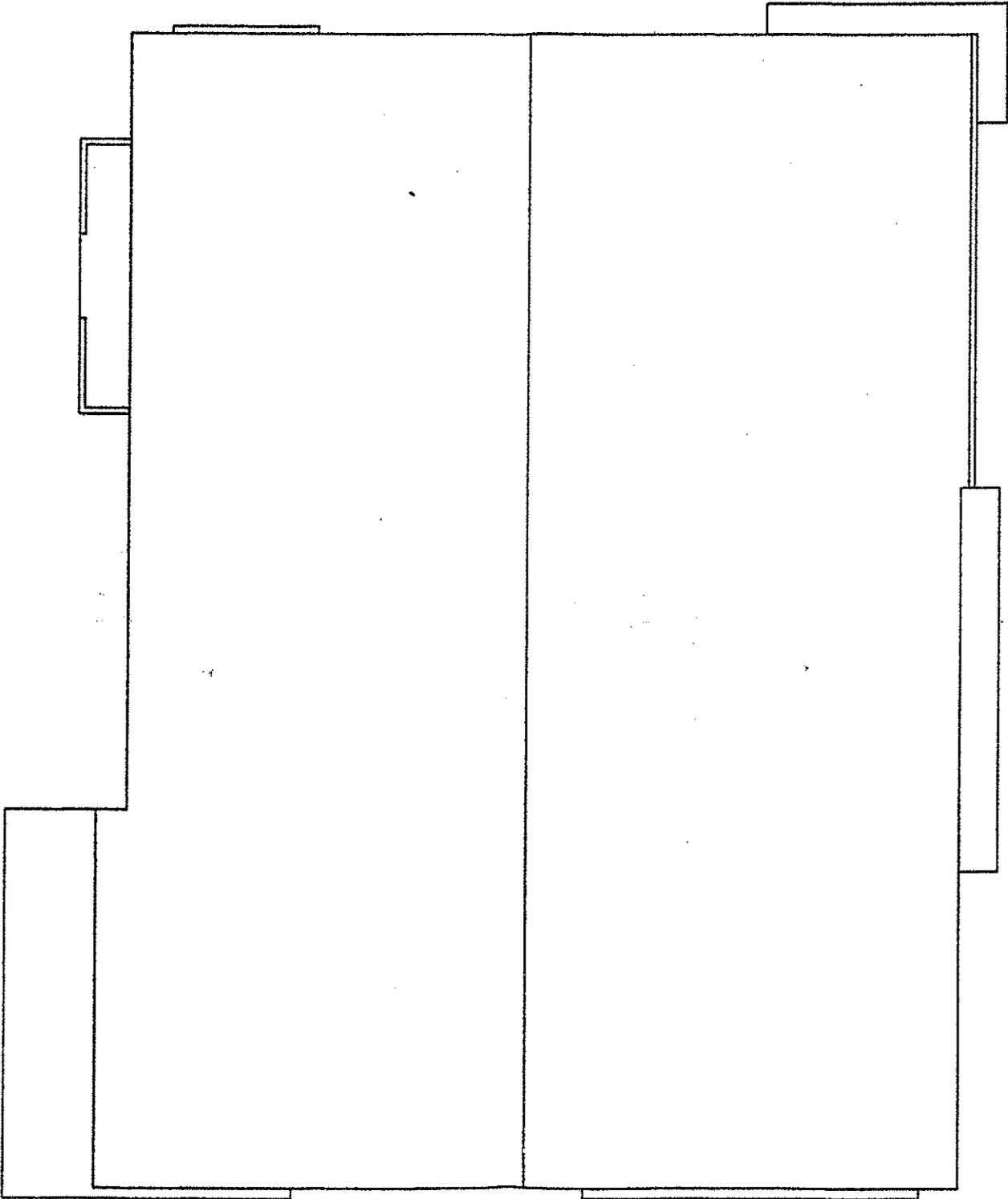


Piano Terra



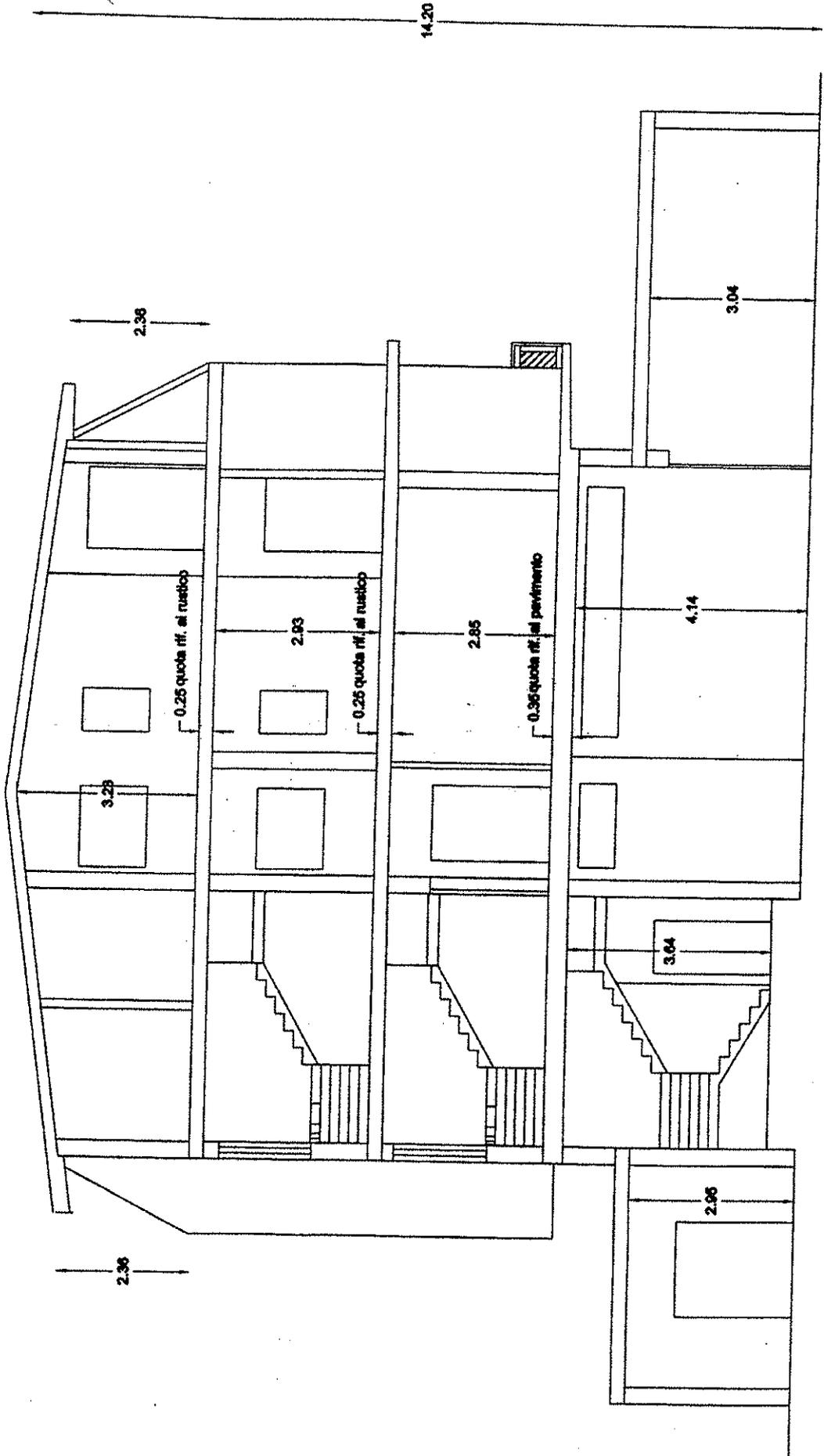
Piano Primo



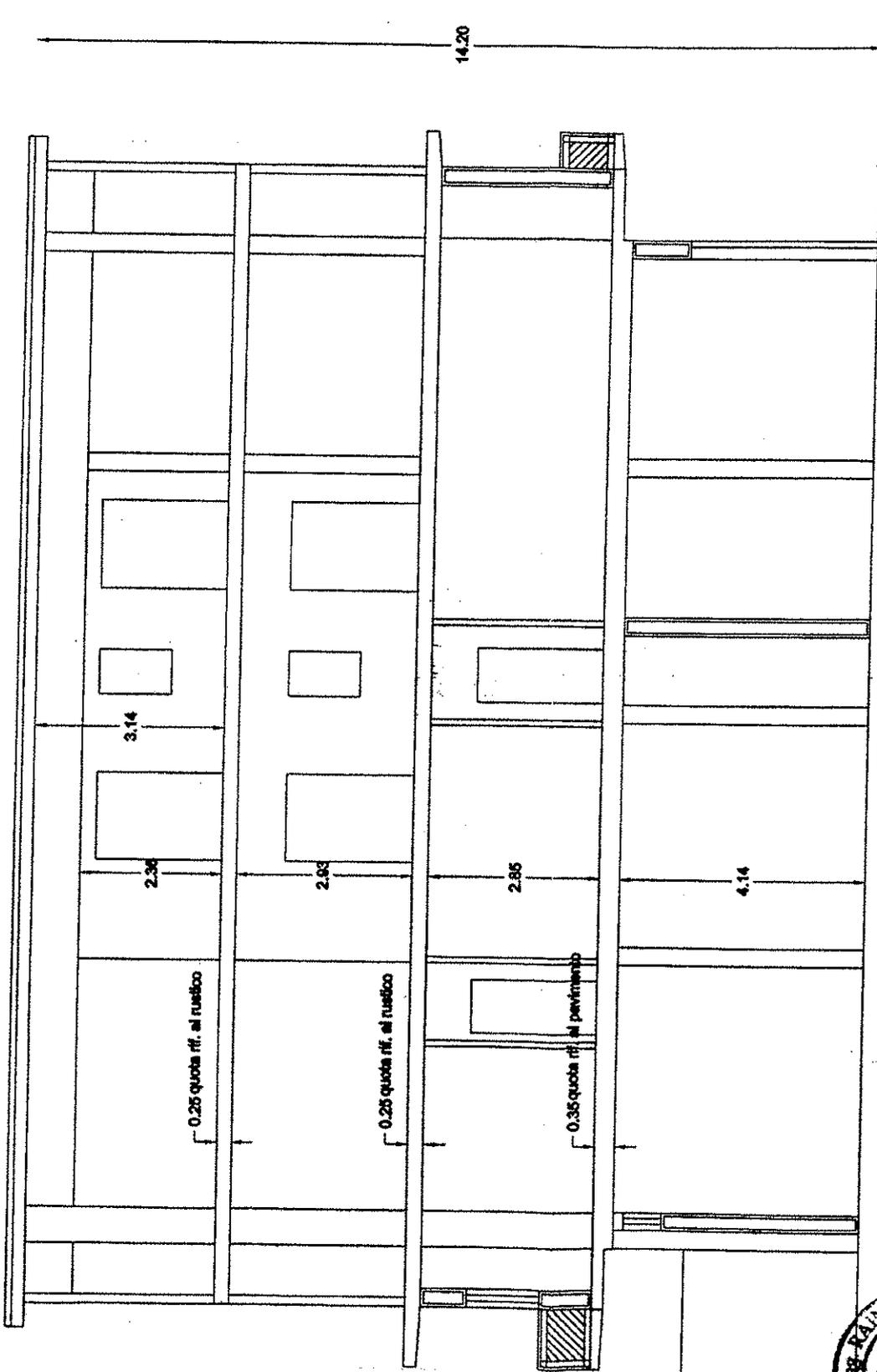


Copertura

sezioni



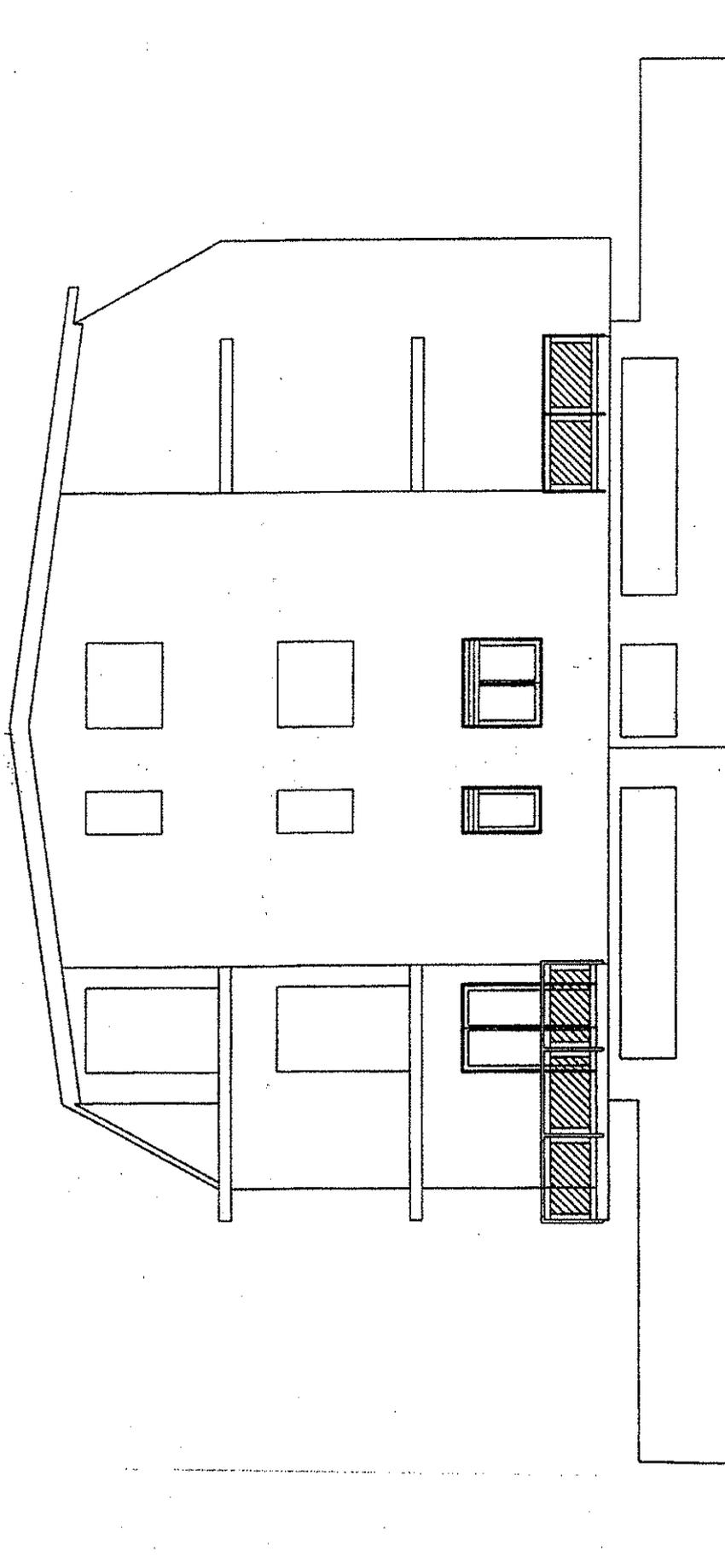
Sezione A-A'



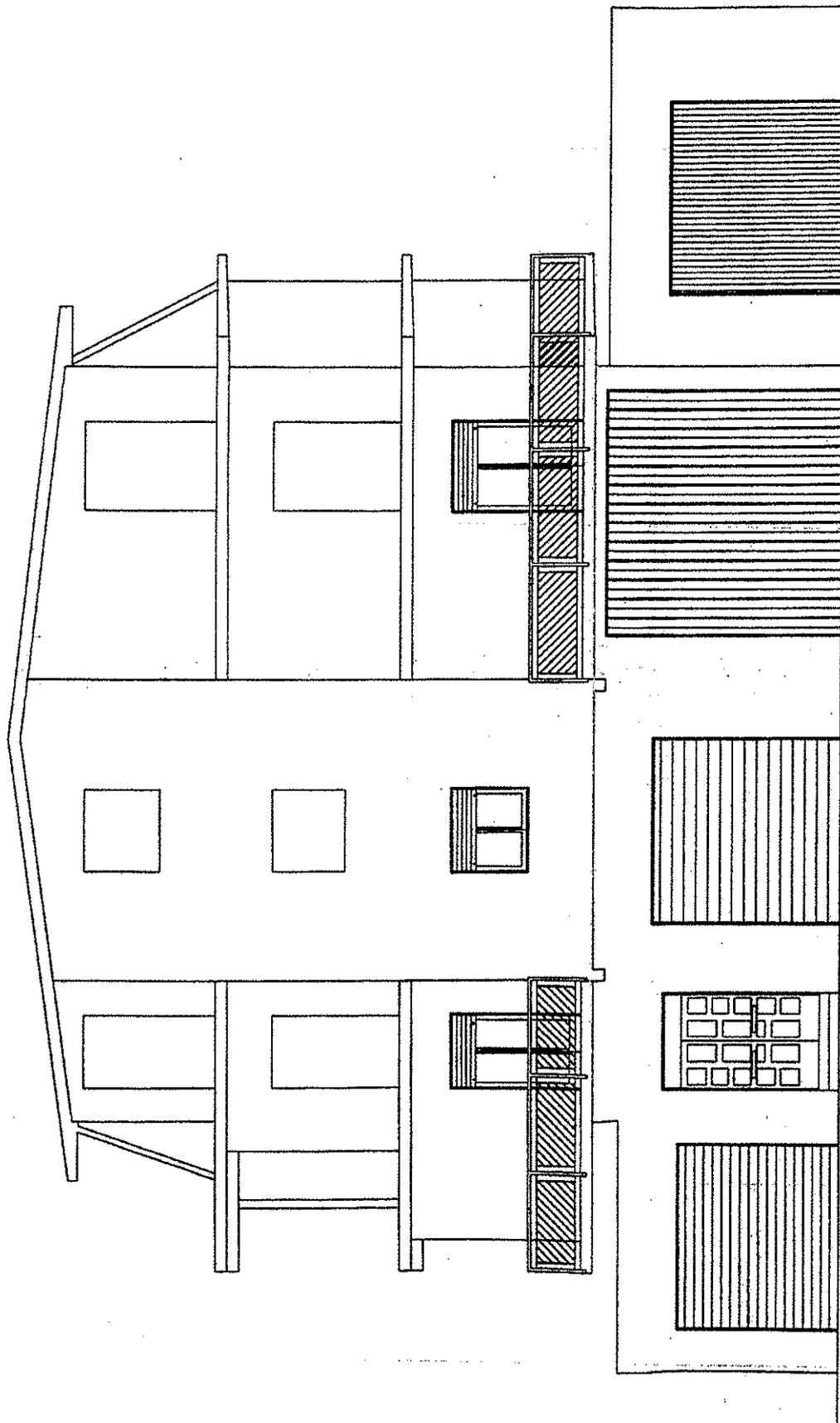
Sezione B-B'



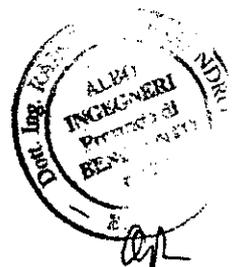
prospetti

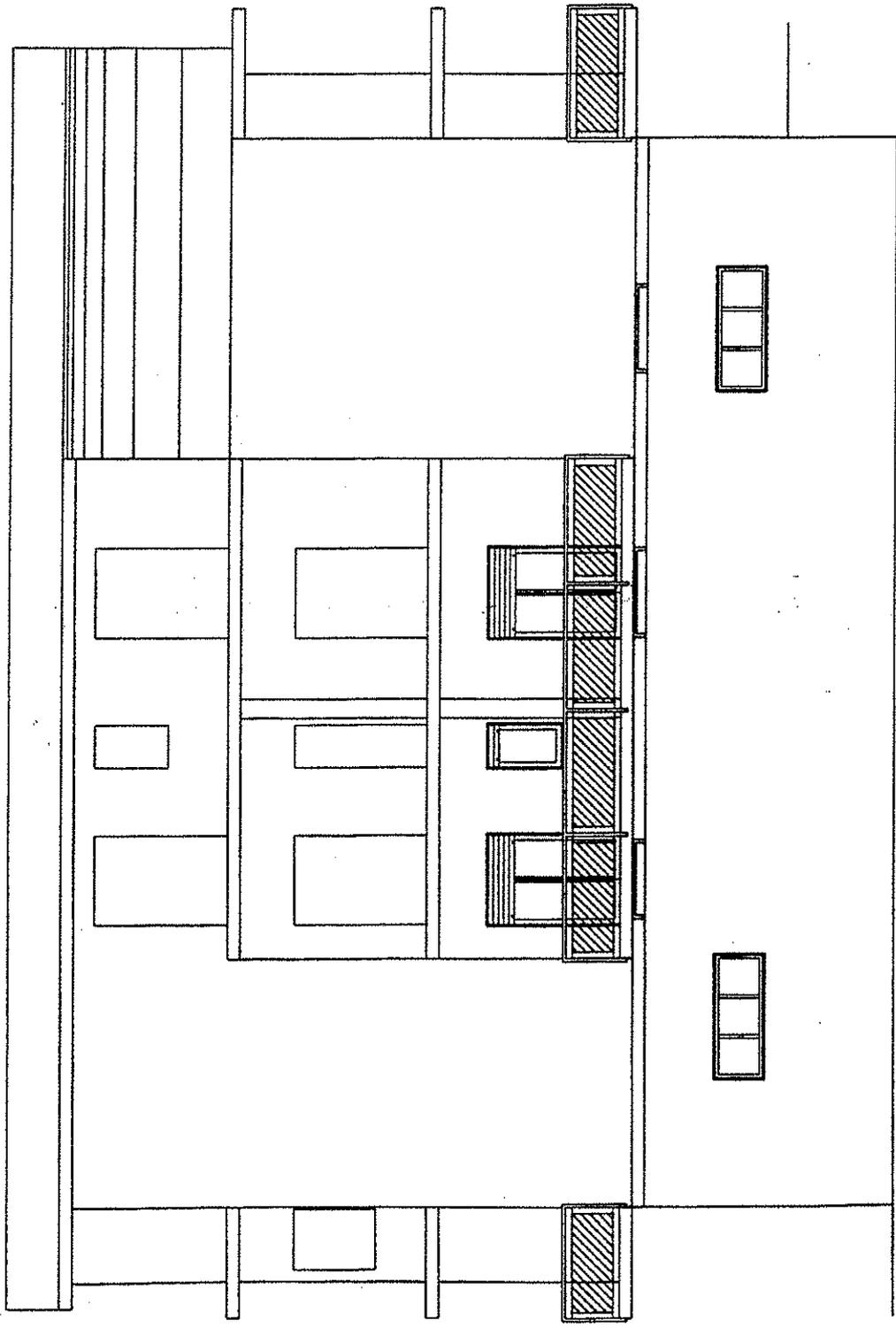


Prospetto posteriore

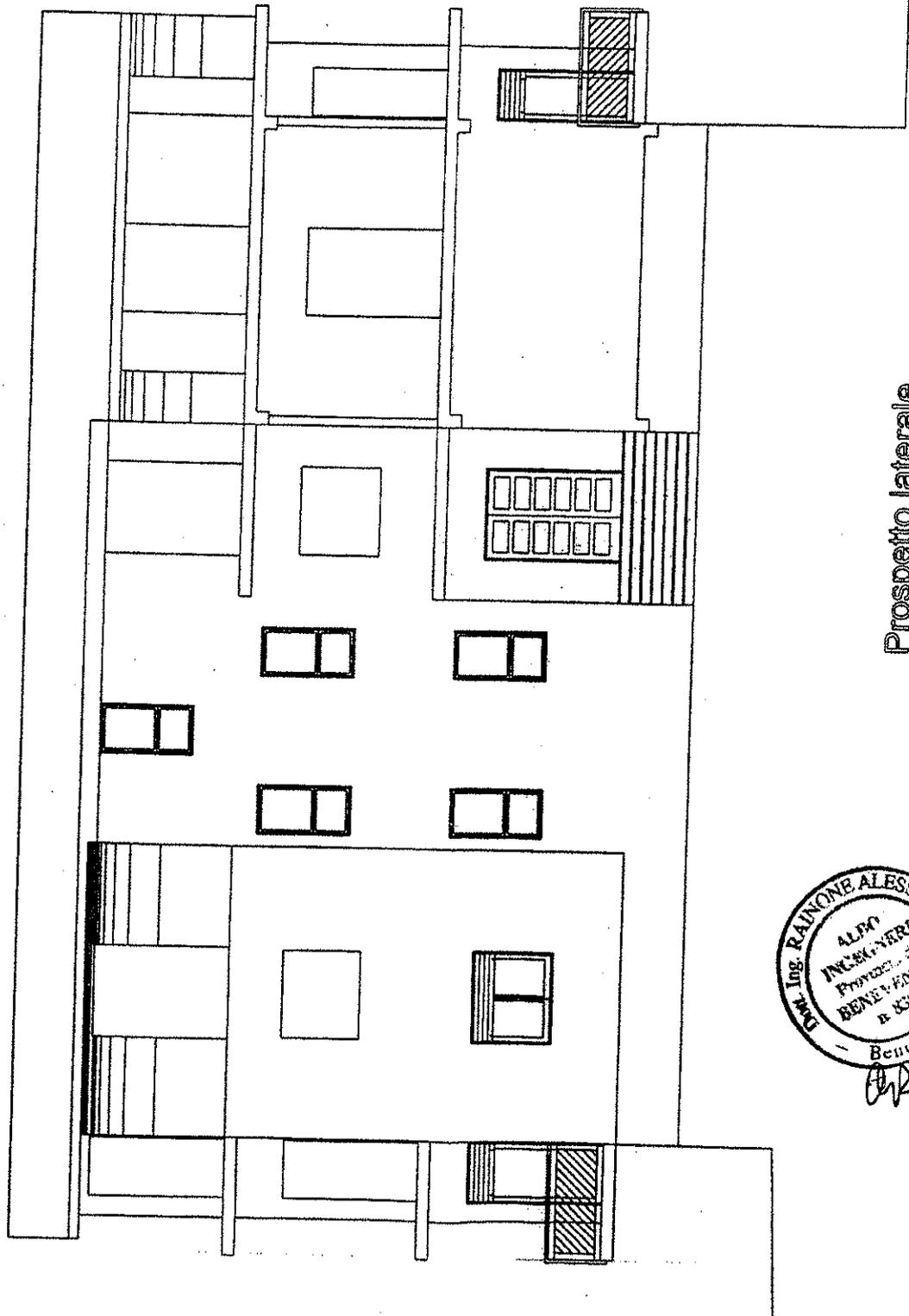


Prospetto anteriore





Prospecto laterale



Prospecto laterale



AR