



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.272/2014 Ruolo Generale Esecuzione

G.E. dott. MICHELE CUOCO

Attore principale: Banca Popolare Società Cooperativa.
procuratore e difensore avv. Paolo Della Peruta.

Convenuto principale: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Benevento, 07 maggio 2014

Il CTU
Elisabetta Piccirillo, *architetto*

Elisabetta Piccirillo, *architetto*, Via Sallaccione,3 - 82018 San Giorgio del sannio, BN

domicilio fiscale: Via Aldo Moro,63 bis – 82018 San Giorgio del Sannio BN - P.IVA 01542900624 - C.F. PCC LBT 79C61 A489L
E-Mail elisa.piccirillo@gmail.com - elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it - tel. 0824337083 cell. 349 4364496

SOMMARIO

| | | |
|------|--|----|
| 0. | PREMESSA | 1 |
| 0.1) | L'INCARICO DI CONSULENZA. | 1 |
| 0.2) | SOPRALLUOGHI..... | 2 |
| 0.3) | ACCESSI PRESSO PUBBLICI UFFICI. | 3 |
| 1.0 | RISPOSTA AL QUESITO. | 4 |
| 1.1) | “alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta individuazione di almeno tre confini ed alla formazione,ove è opportuno, di uno o più lotti per la vendita,[...]” | 4 |
| 1.2) | “all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile [...]” | 5 |
| 1.3) | “alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico [...]” | 7 |
| 1.4) | “all'identificazione catastale dell'immobile [...]” | 8 |
| 1.5) | “all'individuazione dello stato di possesso degli immobili [...]” | 8 |
| 1.6) | “alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con la procedura” | 9 |
| 1.7) | “ad acquisire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione [...]” | 9 |
| 1.8) | “alla individuazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.” | 10 |
| • | CRITERI DI STIMA UTILIZZATI | 10 |
| • | le fonti di informazione utilizzate per la stima. | 11 |
| • | calcolo delle superfici per ciascun immobile..... | 11 |
| 1.8) | “nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per quote indivise;precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando,in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura” | 15 |
| 3.0) | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... | 17 |

0. PREMESSA.

0.1) L'INCARICO DI CONSULENZA.

Il giorno 08 aprile 2014, la sottoscritta Elisabetta Piccirillo, architetto - residente in San Giorgio del Sannio alla Via Sallaccione n°3, iscritta all'Ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Benevento al n°937, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso il Tribunale di Benevento - si presentava presso il Tribunale Ordinario di Benevento dove prestava il prescritto giuramento innanzi all'ill.mo sig. G.E. dott. Michele Cuoco, accettando l'incarico di consulente tecnico d'ufficio della causa in epigrafe.

Il sig. G.E. incaricava la scrivente di rispondere al seguente quesito [v. allegato 1]:

"Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente (Montesarchio, Foglio 30, Part. 106, Sub. 11-14):

- a. *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta individuazione di almeno tre confini ed alla formazione,ove è opportuno, di uno o più lotti per la vendita,[...];*
- b. *all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione [...];*
- c. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, [...]. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi[...];*
- d. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto,[...];*
- e. *all'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di rilascio e la scadenza del contratto,[...];*
- f. *alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con la procedura;*
- g. *ad acquisire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione[...];*

- h. *alla individuazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*
- i. *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura".*

Il sig. G.E. fissava per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e intervenuti, udienza del 20.06.2014. Inoltre, disponeva che il CTU depositasse in cancelleria e comunicasse alle parti, la perizia 45 giorni prima della suddetta udienza (07.05.2014). [v. allegato 1].

0.2) SOPRALLUOGHI.

A seguito di formale comunicazione inviata alle parti il 12.04.2014 ,a mezzo raccomandata [v. allegato n.2]. la sottoscritta fissava il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 24 aprile 2014.

In data 24.04.2014, alle ore 16,30, il ctu si recava in Montesarchio (BN), alla via San Rocco,34, presso i luoghi per cui è causa, dove incontrava il convenuto [REDACTED] ed il suo procuratore e difensore l'avv. Ettore Marcarelli, risultava assente il procuratore e difensore della parte attrice. La scrivente effettuava un sopralluogo presso i luoghi di causa, dopo aver visionato gli immobili oggetto di stima, consistenti in un deposito al piano terra ed appartamento al piano primo appartenenti allo stesso edificio, decideva di fissare un ulteriore sopralluogo per il giorno 29.04.2014, per poter effettuare un

dettagliato rilievo metrico e fotografico. Le operazioni terminavano alle ore 17,30 [cfr. allegato 3: verbale di sopralluogo del 24.04.2014].

In data 29.04.2014, alle ore 11,00, la sottoscritta si recava nuovamente presso i luoghi per cui è causa, per poter effettuare il suddetto rilievo metrico e fotografico dei cespiti immobiliari in questione. Era presente il convenuto XXXXXXXXXX il quale ha accompagnato la scrivente in tutte le operazioni di rilievo, risultavano assenti i rappresentanti delle parti. Il sopralluogo termina alle 12,30 [cfr. allegato 3: verbale di sopralluogo del 29.04.2014].

3

0.3) ACCESSI PRESSO PUBBLICI UFFICI.

In data 17.04.2014 la sottoscritta si recava presso l'Agenzia del Territorio di Benevento (Catasto Urbano e Terreni), dove estraeva in copia la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico *de quo*, consistente nella mappa e visure catastali del foglio 30 del comune censuario di Montesarchio, particelle 106, subalterno 14, ed ex subalterno 11 attualmente sub.20,21,22 [v. allegato n.4].

In data 30.04.2014 il ctu si recava presso il comune di Montesarchio, dove richiedeva la seguente documentazione relativa all'immobile per cui è causa [v. allegato n.5], poi ritirata il giorno 06.05.2014:

- concessione edilizia;
- concessioni o permessi in sanatoria; eventuale certificato di abitabilità;
- certificato di destinazione urbanistica [v. allegato 6].

Rispetto alla documentazione richiesta, il Comune rilasciava copia degli atti presenti nel proprio archivio, nonché un certificato del Responsabile del Procedimento [v. allegato 7].

1.0 RISPOSTA AL QUESITO.

"Provveda il tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificati catastalmente (Montesarchio, Foglio 30, Part. 106, Sub. 11-14):

4

1.1) "ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO CON ESATTA INDIVIDUAZIONE DI ALMENO TRE CONFINI ED ALLA FORMAZIONE, OVE È OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, [...]";

I beni oggetto di indagine consistono in un locale deposito al piano terra di una unità immobiliare sita in Montesarchio alla via San Rocco, 34, ed una porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione al primo piano della suddetta unità immobiliare.

Il locale deposito sito al piano terra è censito al Catasto sul foglio di mappa n. 30, particella 106 sub. 20, 21, 22 (ex subalterno 11 divisione del 27.02.2013 n. 4279.1/2013 in atti dal 27.02.2013), intestato [redacted] (nato a [redacted] [v. allegato n.4].

La p.lla 106 sub. 20 ha accesso dalla via San Rocco, e confina con il sub. 12 intestato a [redacted], sub. 21 e 22 intestati a [redacted] ed infine con sub. 8 parti comuni.

Il subalterno 21 ha accesso dal sub. 8 (parte comune) e dalla p.lla 779; confina con la stessa e con la p.lla 106 sub. 10, intestate a [redacted] nato a [redacted] con il sub. 20 intestata a [redacted] ed infine con sub. 8 parti comuni.

Il subalterno 22 ha accesso dalla p.lla 8, confina con la via San Rocco, con lo stesso sub. 8 parti comuni ed il sub. 20 intestato a [redacted]

Il locale deposito può essere venduto come un unico lotto comprensivo di tutti e tre i sub. (cioè sub. 20, 21, 22), come si presenta allo stato attuale, "LOTTO 1" depositando una nuova planimetria catastale, oppure, considerando l'attuale divisione catastale (che però non rispecchia lo stato di fatto), in più lotti:

"LOTTO 2" costituito dal sub. 20;

"LOTTO 3" costituito dal sub. 21;

"LOTTO 4" costituito dal sub. 22.

Il fabbricato ad uso abitazione è censito al Catasto sul foglio di mappa n.30, particella n. 106 sub. 14, intestato a [REDACTED] [REDACTED], confinante con sub. 13 e 15 di [REDACTED] [REDACTED] e sub.8 parti comuni[v. allegato n.4].

L'abitazione può essere venduta come singolo lotto, "LOTTO 5".

5

1.2) "ALL'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE [...]"

Le unità immobiliari oggetto della presente consulenza sono costituite da una porzione di fabbricato ad uso deposito al piano terra di un immobile presumibilmente risalente alla seconda metà dell'ottocento, ed una porzione di fabbricato ad uso abitazione appartenente allo stesso edificio. Si tratta di un edificio con configurazione planimetrica regolare, che si sviluppa su tre livelli in elevazione (piano terra, piano primo e secondo). Gli accessi principali, deposito e ingresso alle abitazioni, sono dalla Via San Rocco.

Il fabbricato ha una struttura in muratura portante con alcune componenti in calcestruzzo armato, questi ultimi risalenti quasi certamente ad un intervento di consolidamento statico avvenuto dopo il terremoto; mentre la copertura risulta essere a falde inclinate. Le finiture esterne sono caratterizzate da intonaco civile, probabilmente non arricchito da materiale isolante, il prospetto principale presenta decori con cornici, lesene e marcapiani che scandiscono la facciata; inoltre è presente un basamento in pietra, i portoni sono in legno e gli infissi in pvc.

Dalla via San Rocco, prospetto principale dell'edificio, attraversando il portone principale, superato un androne comune, si accede ad una scalinata in pietra che conduce agli appartamenti del piano primo del piano secondo. Il prospetto principale è caratterizzato da altri due portoni posti rispettivamente sul lato destro e sinistro della facciata uno dei quali è l'accesso al deposito oggetto di stima.

Tale deposito risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali, infatti non è suddiviso in tre ambienti ma risulta essere un unico deposito a servizio della

comunicante officina, [REDACTED] anche l'accesso non è dalla via San Rocco bensì dalla suddetta officina (sub.12). Al deposito si può accedere anche dal androne interno al palazzo, sub. 8, infatti due porte collegano rispettivamente il sub.22 e il sub. 21. Gran parte del deposito, precisamente sub. 20 e 22, è occupato da scaffalature in ferro che partendo da terra arrivano al solaio, per un'altezza di circa 4,4 mt (altezza interna del deposito), come collegamento tra gli scaffali a circa 2,65 mt vi è una "passerella" anch'essa in ferro ancorata a quest'ultimi, che crea una sorta di soppalco fatiscente e pericolante, alla quale si accede da una precaria scala a chiocciola. Va precisato che tale "passerella" non costituisce una struttura ma fa parte degli scaffali e quindi con essi va rimossa. Mentre nella parte di deposito corrispondente il sub. 21 è presente un soppalco anch'esso dalle condizioni statiche precarie e dall'accesso difficoltoso, viste le condizioni statiche fatiscenti e la mancanza di titoli abilitativi è opportuna la rimozione di detta struttura; inoltre è stata murata una porta che dava accesso ad un altro piccolo vano, al quale attualmente si può accedere solo dal cortile (p.lla 779).

L'appartamento al piano primo di detto immobile, dal quale si accede dall'androne e dalla scala in pietra ad uso comune, risulta essere diverso dalla pianta catastale, infatti l'ultimo vano è escluso dal resto dell'immobile ed è a servizio dell'appartamento del sig. [REDACTED] (sub. 13), collegato ad esso con una porta, inoltre nel suddetto vano, secondo la planimetria catastale ci dovrebbe essere un bagno, che invece manca anche se sono stati predisposti gli scarichi. Inoltre tale appartamento è collegato da una porta al sub.15, sempre di proprietà di [REDACTED]. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, risulta essere molto luminoso con tutti i balconi che affacciano sulla via San Rocco, ha un'altezza interna di 3,00 mt, il pavimento è costituito da parquet ad eccezione dei vani ripostiglio, cucina e del vano a servizio del sub.13 che sono rivestiti da un gres porcellanato; gli infissi sono in pvc con vetro-camera, l'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a gas metano e l'impianto idrico-sanitario è collegato alla fogna comunale.

1.3) "ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO [...]";

Per procedere nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, la scrivente ha preliminarmente inteso verificare la legittimità dell'edificio in questione, compreso le pertinenze e le superfetazioni, sia dal punto di vista urbanistico che per quanto riguarda le autorizzazioni sismiche.

L'immobile in questione insiste nella Zona Territoriale Omogenea "Br" "RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO ESISTENTE"; sempre nello stesso piano gli immobili, ad eccezione del sub.12, sono considerati "EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE";

Gli stessi immobili ricadono nel Piano di recupero di iniziativa pubblica, approvato con D.P.R.C. n. 8378 del 16.5.1996 pubblicato sul B.U.R.C. n. 41 del 8.7.1996 aventi tipologia costruttiva "RISTRUTTURAZIONE CO VINCOLO PARZIALE" ad eccezione del sub. 12 avente tipologia costruttiva "SOSTITUZIONE EDILIZIA" .

L'intero territorio comunale è sottoposto alla normativa del Piano Territoriale Paesistico dell'ambito del Massiccio del Taburno, in particolare gli immobili suddetti ricadono nella zona:

"RUA", RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE[v. allegato 6].

I beni oggetto d'indagine fanno parte di un immobile ante 1967. Attualmente agli atti del Comune non risultano essere presenti pratiche riguardanti le unità immobiliari interessate dalla perizia, in quanto potrebbero essere andate distrutte a causa dell'incendio che ha interessato la sede municipale, come si evince dalla dichiarazione rilasciata dal U.T. del Comune di Montesarchio[v. allegato 7].

Si precisa che da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Montesarchio relative alle altre unità immobiliari costituente l'edificio, la scrivente, ha riscontrato che l'intero l'immobile è stato oggetto di intervento di risanamento strutturale dopo il terremoto del 1980, ai sensi della L. 219/81 con buono contributo n. 145 del 31.12.1988.

1.4) "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE [...]";

La consulenza ha come oggetto due cespiti immobiliari appartenenti allo stesso edificio insistente nel comune di Montesarchio alla via San Rocco,34, e precisamente di una porzione di fabbricato urbano ad uso abitazione al primo piano, intestato a [REDACTED]; e un locale deposito a piano terra intestato a [REDACTED] (nato a [REDACTED] censiti al Catasto sul foglio di mappa n.30 del Comune censuario di Montesarchio (BN), entrambi parti in causa nel presente procedimento [v. allegato 4]:

- a seguito del frazionamento del 27/02/2013 n. 4279.1/2013 il subalterno 11 (categoria C/2, classe 2, consistenza mq 213, rendita € 451,02) è stato diviso nel sub. 20, sub 21, sub 22;
- particella n.106, sub. 20 categoria C/2, classe 2, consistenza 66 mq, rendita € 139,75;
- particella n.106, sub. 21 categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita € 220,22;
- particella n.106, sub. 22 categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, rendita € 91,72.
- particella n.106, sub. 14 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 526,79;

1.5) "ALL'INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI [...]";

L'unità immobiliare censita in catasto al foglio 30, p.lla 106,sub. 14 intestata a [REDACTED] è attualmente occupata dal sig. [REDACTED] senza alcun contratto di affitto o di locazione. Si precisa che allo stato attuale il vano posto a confine con il sub.13 è di fatto inglobato nello stesso.

I locali depositi posti al piano terra e censiti catastalmente al foglio 30 p.lla 106 sub.20,21 e 22 di proprietà di [REDACTED] risultano essere occupati dalla società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via [REDACTED] con contratto a titolo gratuito[v. allegato 8].

1.6) *“ALLA SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, DISTINGUENDO E INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL’ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI CON LA PROCEDURA”;*

Sui beni oggetto di causa gravano i seguenti oneri giuridici:

ISCRIZIONE N. 13284/1590 del 16.12.2011 nascente da atto di mutuo in Notar Francesco Iazeolla del 07.12.2011.

A favore: Banca Popolare di Novara S.p.A.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Debitore non datore: [REDACTED]

Mutuo di euro 255.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 510.000,00.

TRASCRIZIONE N. 12248/9196 del 12.11.2013 nascente dal pignoramento n.2696/2013 del 17.10.2013 – Tribunale di Benevento.

A favore: Banca Popolare di Novara S.p.A.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

1.7) *“AD ACQUISIRE OGNI INFORMAZIONE CONCERNENTE L’IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE [...]”;*

Non risulta essere costituito nessun condominio quindi non risultano esserci spese fisse di gestione.

Inoltre come si legge dal certificato ipo-catastale, al sig. [REDACTED] l’immobile al Foglio 30, p.lla 106 sub. 14 era pervenuto con atto di donazione del 27.01.1994 trascritto il 10.02.1994 ai nn.1297/1131, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

Al sig. [REDACTED], l’immobile al Foglio 30, p.lla 106 ex sub. 11 (ora sub. 20,21,22) era pervenuto con atto di donazione del 27.01.1994 trascritto il

10.02.1994 ai nn.1297/1131, da potere di [REDACTED]

Al suddetto [REDACTED], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita del 14.01.1972 trascritto il 01.02.1972 ai nn.1117/1012, da potere di [REDACTED] [v. allegato 9].

1.8) *“ALLA INDIVIDUAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, IL CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL’IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO ALTRESI ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D’USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI;”*

- *CRITERI DI STIMA UTILIZZATI*

Il criterio estimativo utilizzato in questa sede è fondato sul metodo di stima *sintetico-comparativa* (stima sintetica in base alle quotazioni di mercato). Le indagini sono state attivate su due fronti, attraverso informazioni assunte da operatori commerciali che trattano e scambiano giornalmente immobili, e indagini indirette, attraverso parametri tecnico economici bibliografici aggiornati al secondo semestre del 2013. Nel caso specifico sono state considerate le obiettive caratteristiche degli immobili, quali l’ubicazione, l’accessibilità, la agevole utilizzabilità di collegamenti viari e di altre infrastrutture o servizi pubblici. L’indagine di mercato è stata rivolta verso cespiti aventi analoga destinazione d’uso e caratteristiche similari. Si ricorda che si tratta di cespiti immobiliari che fanno parte di un immobile presumibilmente risalente alla seconda metà dell’ottocento un immobile che, presenta un indubbio valore in quanto edificio storico. Inoltre, l’area su cui insiste è adiacente al centro storico. La zona dove insiste l’immobile è centrale rispetto ai principali servizi offerti dal

comune di Montesarchio (tra cui il municipio che dista 300 mt; le farmacie rispettivamente a 240 mt e 300 mt; banche 300 mt).

- *LE FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA.*

Tra i dati bibliografici, quelli che risultano maggiormente attendibili sono quelli dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia delle Entrate, relativamente al comune di Montesarchio, individua 3 ambiti urbani. L'edificio rientra nell'ambito "Centrale/Centro". Per tale zona, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate individuano un valore di mercato che oscilla tra € 800/mq e € 1.100/mq. Tali quotazioni prevedono inoltre per locale magazzino un valore che oscilla tra € 310 e € 375/mq.

Nel caso di specie si ritiene congruo il valore € 950/mq per l'appartamento e di 375/mq per il deposito[v. allegato 10].

- *CALCOLO DELLE SUPERFICI PER CIASCUN IMMOBILE.*

1. Per il "LOTTO 1" DEPOSITO (consistenza sub. 20,21 e 22):

S = Superficie netta dell'intero deposito = mq 213;

VUs = Valore di mercato unitario al metro quadrato deposito/magazzino = 375 €/mq

V = Valore di mercato stimato = (VUs x S) = (€/mq 375 x mq 213) = € 79.875

Valore di mercato stimato all'attualità = € 79.875.

La stima succitata dovrà essere deprezzata in funzione dei seguenti fattori:

- D1) spese tecniche per la scia;
- D2) spese aggiornamento catastale;
- D3) spese di rimozione del soppalco in ferro che occupa la parte del deposito corrispondente al sub.21, date le condizioni statiche non ottimali e non essendoci alcun titolo abilitativo. Per la quantificazione di

dette opere si fa riferimento al tariffario dalla Regione Campania Opere Pubbliche anno 2013.

Per cui si ha:

$$D1 = € 2.000,00.$$

$$D2 = € 1.000,00.$$

$$D3 = € 3.986,74.$$

In definitiva, la stima dell'immobile è pari a: $V - (D1 + D2 + D3) = € 79.875 - (€ 2.000,00 + € 1.000,00 + € 3.986,74) = \underline{€ 72.888,26}$.

2. Per il "LOTTO 2" DEPOSITO (consistenza sub.20):

S = Superficie netta deposito = mq 66;

VUs = Valore di mercato unitario al metro quadrato deposito/magazzino = 375 €/mq

V = Valore di mercato stimato = (VUs x S) = (€/mq 375 x mq 66) = € 24.750,00

Valore di mercato stimato all'attualità = € 24.750,00.

La stima succitata dovrà essere deprezzata in funzione dei seguente fattori:

- D1) spese tecniche per la scia.
- D2) spese per le opere murarie per riportare lo stato catastale. Per la quantificazione di dette opere si fa riferimento al tariffario dalla Regione Campania Opere Pubbliche anno 2013.

Per cui si ha:

$$D1 = € 2.000,00.$$

$$D2 = € 472,04.$$

In definitiva, la stima dell'immobile è pari a: $V - (D1 + D2) = € 24.750,00 - (€ 2.000,00 + € 472,04) = € 22.277,96$.

3. Per il "LOTTO 3" DEPOSITO (consistenza sub.21):

S = Superficie netta deposito = mq 104;

VUs = Valore di mercato unitario al metro quadrato deposito/magazzino = 375 €/mq

V = Valore di mercato stimato = (VUs x S) = (€/mq 375 x mq 104) = € 39.000

Valore di mercato stimato all'attualità = € 39.000,00.

La stima succitata dovrà essere deprezzata in funzione dei seguente fattori:

- D1) spese tecniche per la scia;
- D2) spese di rimozione del soppalco in ferro che occupa la parte del deposito corrispondente al sub.21, date le condizioni statiche non ottimali e non essendo alcun titolo abilitativo.
- D3) spese per le opere murarie e ripristino porta. Per la quantificazione di dette opere si fa riferimento al tariffario dalla Regione Campania Opere Pubbliche anno 2013.

Per cui si ha:

D1 = € 2.000,00.

D2 = € 3.986,74.

D3 = € 1.018,87.

In definitiva, la stima dell'immobile è pari a: $V - (D1 + D2 + D3 + D4) = € 39.000 - (€ 2.000,00 + € 3.986,74 + € 1.018,87) = € 31.994,39$.

4. Per il "LOTTO 4" DEPOSITO (consistenza sub.22):

S = Superficie netta deposito = mq 37;

VUs = Valore di mercato unitario al metro quadrato deposito/magazzino = 375 €/mq

V = Valore di mercato stimato = (VUs x S) = (€/mq 375 x mq 37) = € 13.875

Valore di mercato stimato all'attualità = € 13.875.

La stima succitata dovrà essere deprezzata in funzione dei seguenti fattori :

- D1) spese tecniche per la scia.
- D2) spese per le opere murarie per ripristinare lo stato catastale.

Per la quantificazione di dette opere si fa riferimento al tariffario dalla Regione Campania Opere Pubbliche anno 2013.

Per cui si ha:

D1 = € 2.000,00.

D2 = € 472,04.

In definitiva, la stima dell'immobile è pari a: $V - (D1 + D2) = € 13.875,00 - (€ 2.000,00 + € 472,04) = € 11.402,96.$

5. Per il "LOTTO 5" APPARTAMENTO:

S1 = Superficie netta abitazione = mq 205,5;

S2 = Superficie balconi = mq 11,00;

S = Superficie totale commerciale = S1 + S2 = mq 211,5

Per i balconi si applica il coefficiente di differenziazione per "balconi e terrazze scoperte" pari allo 0,25, secondo la Norma UNI 10750.

VUs = Valore di mercato unitario al metro quadrato abitazione = 950 €/mq

VUsb = Valore di mercato unitario al metro quadrato balconi = 950€/mq x 0,25
= € 237,5 €/mq.

V = Valore di mercato stimato = [(VUs x S1) + (VUsb x Sb)] = [(€/mq 950 x mq 205,5) + (€/mq 237,5 x mq 11)] = € 195.225 + € 2612,5 = € 197.837,5.

Valore di mercato stimato all'attualità = € 197.837,5.

La stima succitata dovrà essere deprezzata in funzione dei seguenti fattori:

- D1) spese tecniche per la scia;
- D2) adeguamento degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e termico);
- D3) lavori di ripristino dello stato catastale mediante la demolizione tramezzatura e rifacimento divisorio con sub. 13 e sub.15; realizzazione vano bagno. Per la quantificazione di dette opere si fa riferimento al tariffario dalla Regione Campania Opere Pubbliche anno 2013.

Per cui si ha:

D1 = € 2.000,00.

D2 = € 1.000,00.

D2 = € 4.433,25.

In definitiva, la stima dell'immobile è pari a: $V - (D1 + D2 + D3) = € 197.837,5 - (€ 2.000 + € 1.000 + € 4.433,25) = \underline{€ 190.404,25}$.

1.8) "NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER QUOTE INDIVISE; PRECISI INFINE SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE PARTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA".

I sub.20,21,22 "LOTTO 1"; risultano essere di [REDACTED] per 1000/1000, in quanto, pur essendo in comunione dei beni, trattandosi di divisione ereditaria non cade in comunione con il coniuge. Detto lotto è divisibile secondo il catastale "LOTTO 2"; "LOTTO 3"; "LOTTO 4".

Il sub.14 "LOTTO 5" risulta essere di [REDACTED] per 1000/1000, in quanto, pur essendo in comunione dei beni, trattandosi di divisione ereditaria non cade in comunione con il coniuge. Detto lotto non è divisibile.

Ritenendo di aver espletato il proprio compito e restando a disposizione per quant'altro fosse ulteriormente richiesto dall'Autorità Giudiziaria, in fede.

Elisabetta Piccirillo, architetto

3.0) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



FOTO 1: Vista generale dell'immobile dalla via San Rocco.



FOTO 2: Ingresso principale.



FOTO 3: Ingresso del deposito da via S. Rocco



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.272/2013 Ruolo Generale Esecuzione

G.E. dott.ssa SERENA BERRUTI

Attore principale: Banca Popolare Società Cooperativa.
procuratore e difensore avv. Paolo Della Peruta.

Convenuto principale: [REDACTED]
procuratore e difensore avv. Ettore Marcarelli.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Benevento, 11 luglio 2016

II CTU
Elisabetta Piccirillo, *architetto*



Elisabetta Piccirillo, *architetto*, Via Sallaccione,3 - 82018 San Giorgio del sannio, BN

domicilio fiscale: Via Aldo Moro,63 bis - 82018 San Giorgio del Sannio BN - P.IVA 01542900624 - C.F. PCC LBT 79C61 A489L
E-Mail elisa.piccirillo@gmail.com - elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it - tel. 0824337083 cell. 349 4364496



SOMMARIO

| | | |
|------|---------------------------------|---|
| 0. | PREMESSA..... | 1 |
| 0.1) | L'INCARICO DI CONSULENZA..... | 1 |
| 1.0 | ESPLETAMENTO DELL'INCARICO..... | 2 |



0. PREMESSA.

0.1) L'INCARICO DI CONSULENZA.

Il giorno 12 febbraio 2016, la dott.ssa Serena Berruti, disponeva alla sottoscritta Elisabetta Piccirillo, architetto - *residente in San Giorgio del Sannio alla Via Sallaccione n°3, iscritta all'Ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Benevento al n°937, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sez. civile) presso il Tribunale di Benevento* – in qualità di ctu nel procedimento in epigrafe, di procedere alla variazione catastale per poter procedere alla vendita del bene oggetto di consulenza in un unico lotto.

Il sig. G.E., precisamente, incaricava la scrivente di [v. allegato 1]:

"dispone che il ctu provveda alla variazione della planimetria catastale e a compimento delle eventuali ulteriori modifiche catastali necessarie alla vendita del magazzino come lotto unico.."

Inoltre il sig. G.E. rinviava udienza al 15.07.2016. [v. allegato 1].



1.0 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.

"dispone che il ctu provveda alla variazione della planimetria catastale e a compimento delle eventuali ulteriori modifiche catastali necessarie alla vendita del magazzino come lotto unico.."

L'immobile oggetto di ctu consiste in un locale deposito posto al piano terra di una unità immobiliare sita in Montesarchio alla via san Rocco,34, censito in catasto al foglio 30, part. 106 sub. 20-21-22. Intestato a [REDACTED]

n.34.

Per consentire la vendita del suddetto deposito come unico lotto occorre effettuare una fusione catastale e trasformarlo in un unico subalterno.

Per poter procedere all'adempimento alla fusione dei sub. 20-21-22, la scrivente ha dovuto preliminarmente presentare presso il Comune di Montesarchio la "CILA", "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata", documentazione necessaria sia per poter trasmettere presso L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale - Territorio di Benevento, la variazione catastale in oggetto, sia per garantire la regolarità edilizia al bene oggetto di consulenza.

Il giorno 30.06.2016 si recava presso ufficio tecnico del Comune di Montesarchio dove presentava la suddetta CILA, protocollo n. 10651 [v. allegato 2].

Il giorno 30.06.2016 il ctu trasmetteva telematicamente presso L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale - Territorio di Benevento, la richiesta con gli elaborati grafici per poter unire i suddetti sub. 20-21-22 in un unico subalterno.

Tale richiesta sarà accolta con esito positivo il giorno 0.07.2016, l'immobile oggetto di ctu risulta adesso essere censito al Catasto al foglio 30, particella 106 sub. 28, con consistenza C/2. [v. allegato 3]

Il giorno 09.07.2016 veniva trasmessa al comune di Montesarchio l'avvenuta variazione catastale, con una "comunicazione di fine lavori relativi alla CILA", nella quale si precisa che, per tale tipo di intervento oggetto non è necessario richiedere l'agibilità, così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. n. 380. [v. allegato 4]

Ritenendo di aver espletato il proprio compito e restando a disposizione per quant'altro fosse ulteriormente richiesto dall'Autorità Giudiziaria, in fede.

Elisabetta Piccirillo, architetto



ALLEGATO n.1:

Incarico posto dal G.E. al ctu





TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento numero: 272/2013

Oggi 12 febbraio 2016 dinanzi al giudice dell'esecuzione, dott.ssa Serena Berruti, con l'assistenza del cancelliere sottoscritto, sono presenti:

Avv.to Della Peruta Paolo per il creditore procedente, il quale preso atto delle risultanze della ctu chiede che sia effettuata la variazione della planimetria catastale e comunque siano effettuate le modifiche catastali necessarie per porre in vendita il lotto 1 come lotto unico (comprensivo dei sub 20/21/22).

Il Ge rinvia dispone che il ctu provveda alla variazione della planimetria catastale e a compimento delle eventuali ulteriori modifiche catastali necessari alla vendita del magazzino come lotto unico liquida fin d'ora a titolo di acconto la somma di euro 500,00 ponendola a carico del creditore procedente e rinvia all'udienza del 15/07/2016 ore 11.45

IL GIUDICE



ALLEGATO n.2:

Cila



b) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere oggetto della presente comunicazione di inizio lavori

- b.1 non riguardano parti comuni
- b.2 riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale
- b.3 riguardano parti comuni di un **fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio**, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità
- b.4 riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

c) Rispetto della normativa sulla privacy

di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

COMUNICA

d) Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori

l'inizio dei lavori per interventi di edilizia libera

- d.1 per la cui realizzazione **non sono necessari altri atti di assenso** (ad es. autorizzazione paesaggistica, ecc.)
- d.2 per la cui realizzazione **sono necessari altri atti di assenso, già rilasciati dalle competenti amministrazioni**
- d.3 per la cui realizzazione **si richiede l'acquisizione d'ufficio, da parte dello sportello unico, degli atti di assenso necessari**. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento può essere iniziato dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti.

e) Qualificazione dell'intervento

che la presente comunicazione riguarda:

- e.1 nuovi interventi di cui all'[articolo 6, comma 2, lettere a\) ed e-bis\) del d.P.R. n. 380/2001](#) e che:
- e.1.1 i lavori avranno inizio in data | | | | | | | | | | (opzioni d.1, d.2)
- e.1.2 i lavori avranno inizio dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti. (opzione d.3)
- e.2 intervento in corso di esecuzione, iniziato in data | | | | | | | | | | , di cui all'[art. 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001](#), con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento di €333,00
- e.3 intervento realizzato in data | | | | | | | | | | , di cui all'[articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001](#), con pagamento di sanzione e pertanto si allega a ricevuta di versamento di €1000,00

e che inoltre riguarda: (solo nel caso di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive - SUAP)

- e.4 attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato ai sensi degli [articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010](#)
- e.5 attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario ai sensi dell'[articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010](#)



f) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile sito in (via, piazza, ecc.) VIA SAN ROCCO n. 34
scala _____ piano T interno _____ C.A.P. | 8 | 2 | 0 | 1 | 6 | censito al catasto fabbricati terreni
foglio n. 30 map. 106 (se presenti) sub. ^{20,21,22} _____ sez. _____ sez. urb. _____
avente destinazione d'uso LOCALE DEPOSITO (Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.)

g) Tecnici incaricati

di aver incaricato, in qualità di progettista, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

g.1 di aver incaricato in qualità di altri tecnici, i soggetti indicati alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

g.2 che gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori (*)

h) Impresa esecutrice dei lavori

h.1 che i lavori sono eseguiti / sono stati eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

h.2 che, in quanto opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, i lavori sono eseguiti / sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne (*)

i) Comunicazione antimafia

Dichiarazione per i casi previsti dall'art. 67 del D. Lgs 159 del 06/09/2011

che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs 06/09/2011, n. 159.;

Data e luogo

29.06.2016



DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Cognome e Nome PICCIRILLO ELISABETTA
Iscritto all'ordine/collegio degli Architetti PPC di BENEVENTO al n. | 9 | 3 | 7 | |

N.B. : Tutti gli altri dati relativi al progettista (anagrafici , timbro ecc.) sono contenuti nell'allegato "Soggetti coinvolti"

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

che le opere in progetto sono subordinate a **comunicazione di inizio lavori** in quanto rientrano nella seguente **tipologia di intervento**:

- 1.1 **interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b\) del d.P.R. n. 380/2001](#), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio**
[\(articolo 6, comma 2, lettera a\) del d.P.R. n. 380/2001\)](#)

- 1.2 **modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa**
[\(articolo 6, comma 2, lettera e-bis\) del d.P.R. n. 380/2001\)](#)

e che consistono in:

L'intervento, così come richiesto dal G.E. dott.ssa Serena Berruti del Tribunale di Benevento, (la quale ha incaricato l'arch. Elisabetta Piccirillo in qualità di ctu nel procedimento

n. 272/2013 di effettuare l'unione catastale v.allegato) riguarda la variazione catastale del detto deposito che attualmente risulta essere censito al Catasto sul foglio di mappa

n. 30, particella 106 sub. 20,21,22 intestato Tale intervento prevede quindi, l'unione dei predetti sub. 20,21,22 in un unico subalterno al fine di poter rendere possibile

la vendita del bene come unico lotto. Non è prevista per tale variazione catastale alcuna opera edilizia ad eccezione della chiusura di un vano porta che collega l'attuale sub 20 con il sub. 12.

2) Calcolo del contributo di costruzione

che l'intervento da realizzare

- 2.1 è a titolo gratuito,

- 2.2 è a titolo oneroso in quanto rientra negli **interventi di manutenzione straordinaria** (di cui all'[articolo 6, comma 2, lettera a del d.P.R. n. 380/2001](#)) e comporta aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile; pertanto **allega il prospetto di calcolo preventivo** del contributo di costruzione, a firma di tecnico abilitato, e **la ricevuta di versamento** del contributo di costruzione

3) Atti di assenso già acquisiti

che sono stati acquisiti i seguenti atti di assenso, necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio e obbligatori ai sensi delle normative di settore:

| Tipologia di atto | Autorità competente al rilascio | Prot. n. | Data di rilascio |
|-------------------|---------------------------------|----------|------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

4) Atti di assenso da acquisire

che la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione:

| Tipologia di atto |
|-------------------|
| |
| |
| |
| |



N.B. I quadri 3) e 4), in quanto variabili, possono essere articolati nel modo che si ritiene più appropriato, seguendo lo schema della relazione di asseverazione contenuta nei moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) edilizia.

ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA

Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo,

ASSEVERA

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Data e luogo
29.06.2016

il progettista
ctu



QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ DISPONIBILE E ALLEGATA

| Atti in possesso del Comune e di altre amm.ni (*) | Atti allegati (*) | Denominazione allegato | Quadro informativo di riferimento | Casi in cui è previsto l'allegato |
|---|-------------------------------------|--|-----------------------------------|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Soggetti coinvolti | g), h) | Sempre obbligatorio |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria | - | (*) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Copia del documento di identità del/i titolare/i | - | Sempre obbligatorio |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro | - | Sempre obbligatorio |
| | <input type="checkbox"/> | Ricevuta di versamento a titolo di oblazione | | Se l'intervento è in corso di esecuzione ovvero se l'intervento è stato già realizzato |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Copia dei documenti d'identità dei comproprietari | e) | Se gli eventuali comproprietari dell'immobile hanno sottoscritto gli elaborati allegati |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione | f) | Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Notifica preliminare | - | Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione dell'articolo 99, comma 1, del d.lgs. n. 81/2008 e la notifica non è stata già trasmessa |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto | - | Sempre obbligatori |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore (specificare) | 3) | |



INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento: I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la presente comunicazione viene resa.

Modalità: Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione: I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'[art. 71 del d.P.R. n. 445/2000](#).

Diritti: Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'[art. 7 del d.lgs. n. 196/2003](#) rivolgendo le richieste al SUAP/SUE.

Titolare: SUAP/SUE di _____

TUTELA DELLA SALUTE E DELLA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO (3)

[D. lgs. 9 aprile 2008, n. 81](#)

| CASI | | ADEMPIMENTI | | | | |
|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| N. imprese | Uomini/ Giorno (u/g) | Verifica Documentazione | Invio Notifica Preliminare | Nomina Coordinatore Progettazione | Nomina Coordinatore Esecuzione | Piano di Sicurezza e Fascicolo opera (a cura del Coordinatore) |
| 1 | Meno di 200 u/g | SI | NO | NO | NO | NO |
| 1 | Più di 200 u/g | SI | SI | NO | NO | NO |
| 2 o più imprese | _____ | SI | SI | SI | SI | SI |

Cognome e Nome _____ in qualità di committente / titolare responsabile dei lavori

Iscritto all'ordine/collegio ⁽⁴⁾ _____ di ⁽⁴⁾ _____ al n. ⁽⁴⁾ _____

residente in _____ prov. | ____ / stato _____

indirizzo _____ n. _____ C.A.P. _____

PEC / posta elettronica _____ Telefono fisso / cellulare _____

(4) Da compilare solo nel caso in cui il presente allegato sia presentato dal responsabile dei lavori

Il titolare/responsabile dei lavori dichiara che l'intervento descritto nella comunicazione di inizio lavori, di cui il presente allegato costituisce parte integrante,

non ricade nell'ambito di applicazione del Titolo IV del d.lgs. n. 81/2008

ricade nell'ambito di applicazione del Titolo IV del d.lgs. n. 81/2008 e pertanto:

relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici

dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

dichiara che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'[art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008](#) circa l'idoneità tecnico professionale della/e impresa/e esecutrice/i e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della

³ Gli adempimenti in materia di salute e sicurezza nei cantieri differiscono, ai sensi degli articoli 90 e 99 del d.lgs. n. 81/2008, principalmente in base al numero di imprese esecutrici dei lavori e all'entità presunta del cantiere, misurata in uomini-giorno (ad es. se la durata stimata dei lavori è di 25 giorni e la squadra di lavoro è composta da 3 uomini, l'entità del cantiere è di 75 uomini-giorno):

- se i lavori sono eseguiti da una sola impresa:
 - e l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno:
 - a. e i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008, il titolare/responsabile dei lavori è tenuto a verificare la documentazione dell'impresa (iscrizione alla Camera di commercio, DURC e autocertificazioni relative al contratto collettivo applicato e al possesso dei requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008).
 - b. ma i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008, il titolare/responsabile dei lavori è tenuto a verificare la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008 circa l'idoneità tecnico professionale dell'impresa esecutrice e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti dell'impresa esecutrice.
 - e l'entità presunta del cantiere è pari o superiore ai 200 uomini-giorno, il titolare/responsabile dei lavori è tenuto a verificare la documentazione di cui alla lettera b. di cui sopra. Inoltre, il titolare/responsabile dei lavori è tenuto all'invio della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008.
- se i lavori sono eseguiti da più di un'impresa, anche non contemporaneamente, il titolare/responsabile dei lavori è tenuto ad adempiere, nei confronti di ciascuna impresa, a tutti gli obblighi in materia di verifica della documentazione di cui sopra, in base alla casistica applicabile, nonché a inviare la notifica preliminare di cui all'articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008 e a nominare il coordinatore per la sicurezza, che rediga il piano di sicurezza e coordinamento e il fascicolo dell'opera.

previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/e impresa/e esecutrice/i

relativamente alla **notifica preliminare di cui all'[articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008](#)**

dichiara che l'intervento **non è soggetto** all'invio della notifica

dichiara che l'intervento **è soggetto** all'invio della notifica e pertanto

allega alla presente comunicazione la notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno (*)

indica gli estremi della notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno, già trasmessa in data _____ con prot./cod. _____

di essere a conoscenza che l'efficacia della presente comunicazione è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'[articolo 100 del d.lgs. n. 81/2008](#) o il fascicolo di cui all'[articolo 91, comma 1, lettera b\)](#), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva

_____ *Data e Luogo*

_____ *Firma*



Titolare: SUAP/SUE di _____

Pratica edilizia _____

del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Protocollo _____

da compilare a cura del SUE/SUAP

SOGGETTI COINVOLTI

1. TITOLARI (compilare solo in caso di più di un titolare – sezione ripetibile)

Cognome e Nome _____

in qualità di **PROPRIETARIO** della ditta / società ⁽¹⁾ _____

con codice fiscale / p. IVA ⁽¹⁾ |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

nato a _____ prov. **B** / **N** / stato **ITALIA** nato il _____

residente in _____ prov. **B** / **N** / stato **ITALIA**

indirizzo _____ C.A.P. **8 2 0 1 6** |

PEC / posta elettronica _____ Telefono fisso / cellulare _____

⁽¹⁾ Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o società

2. TECNICI INCARICATI (compilare obbligatoriamente)

Progettista delle opere architettoniche (sempre necessario)

incaricato anche come direttore dei lavori

Cognome e Nome **PICCIRILLO ELISABETTA** codice fiscale **P/C/C/L/B/T/7/9/C/6/1/A/4/8/9/L** |

nato a _____ prov. **A** / **V** / stato **ITALIA** nato il _____

residente in _____ prov. **B** / **N** / stato **ITALIA**

indirizzo _____ n. _____ C.A.P. |

con studio in **SAN GIORGIO DEL SANNIO** prov. **B** / **N** / stato **ITALIA**

indirizzo **VIA ALDO MORO** n. **63/bis** C.A.P. **8 2 0 1 8** |

Iscritto all'ordine/collegio **DEGLI ARCHITETTI PPC** di **BENEVENTO** al n. **9 3 7** |

Telefono _____ fax. _____ cell. _____

posta elettronica certificata **elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it**



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento numero: 272/2013

Oggi 12 febbraio 2016 dinanzi al giudice dell'esecuzione, dott.ssa Serena Berruti, con l'assistenza del cancelliere sottoscritto, sono presenti:

Avv.to Della Peruta Paolo per il creditore procedente, il quale preso atto delle risultanze della ctu chiede che sia effettuata la variazione della planimetria catastale e comunque siano effettuate le modifiche catastali necessarie per porre in vendita il lotto 1 come lotto unico (comprensivo dei sub 20/21/22).

Il Ge rinvia dispone che il ctu provveda alla variazione della planimetria catastale e a compimento delle eventuali ulteriori modifiche catastali necessari alla vendita del magazzino come lotto unico liquida fin d'ora a titolo di acconto la somma di euro 500,00 ponendola a carico del creditore procedente e rinvia all'udienza del 15/07/2016 ore 11.45

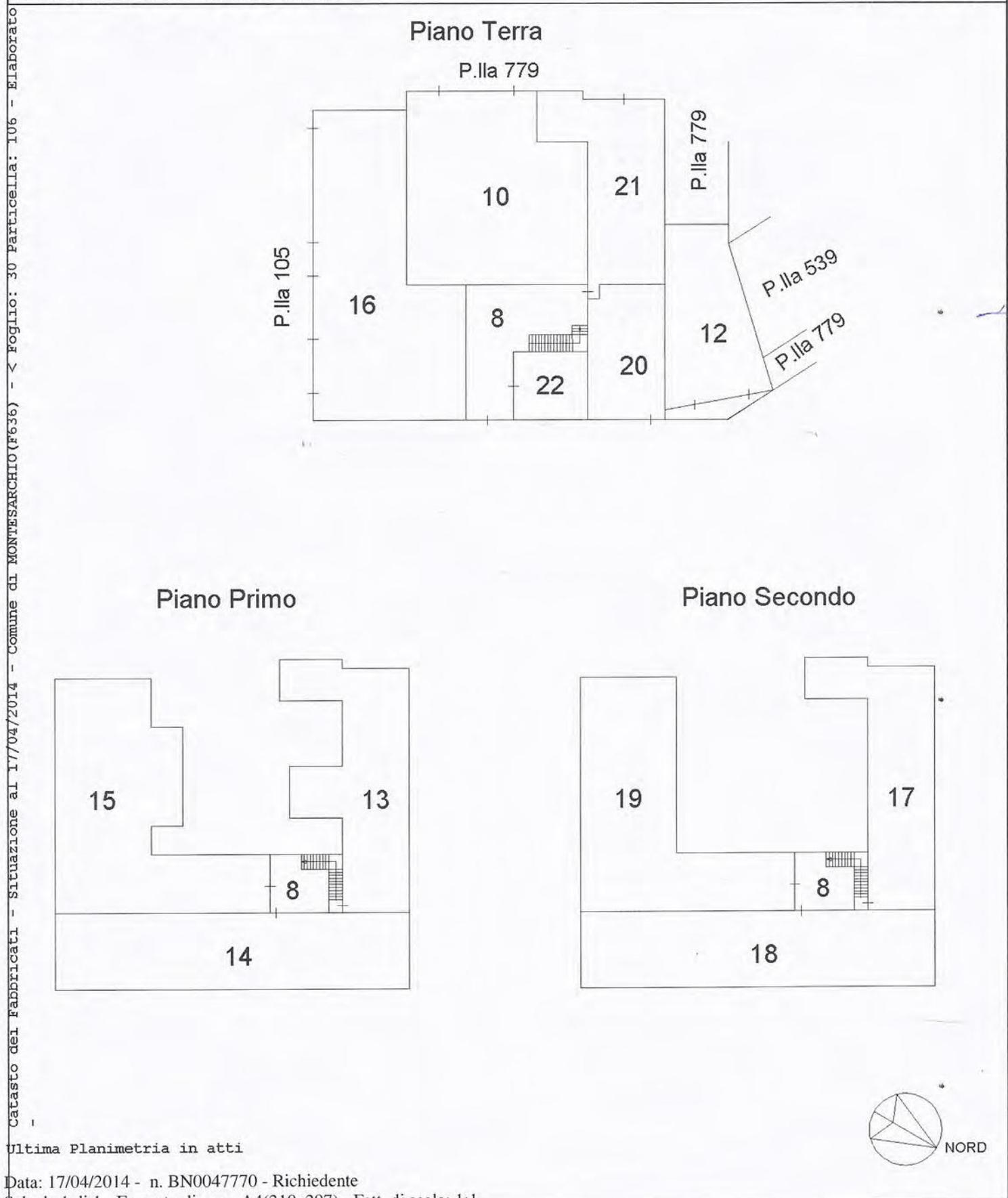
IL GIUDICE



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. Benevento N. 1274

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Benevento**

Comune di **Montesarchio** Protocollo n. BN0031723 del 27/02/2013
 Sezione: Foglio: **30** Particella: **106** Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - Situazione al 17/04/2014 - Comune di MONTESARCHIO(F636) - < Foglio: 30 particella: 106 - Elaborato Planimetrico

Firmato Da: PICCIRILLO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 60b0abd808963647b8f6166cd091ef498

Dichiarazione protocollo n. BN0031723 del 27/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesarchio

Via San Rocco

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 106
Subalterno: 20

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

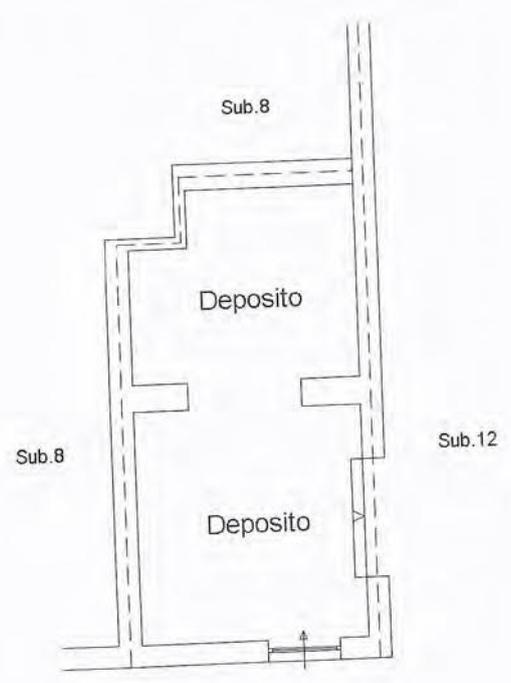
Prov. Benevento

N. 1274

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 4,40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2014 - Comune di MONTESARCHIO(F636) - < Foglio: 30 Particella: 106 - Subalterno 20 >
VIA SAN ROCCO SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 106
Subalterno: 21

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

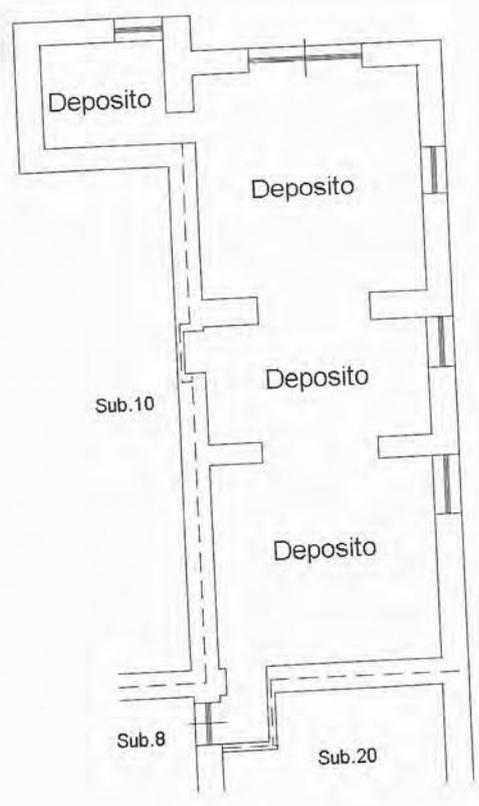
Prov. Benevento

N. 1274

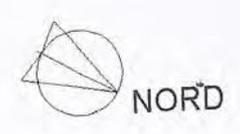
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H= 4,40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2014 - Comune di MONTESARCHIO(F636) - < Foglio: 30 Particella: 106 - Subalterno 21 >
VIA SAN ROCCO SNC piano: 1;



Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. BN0031723 del 27/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesarchio

Via San Rocco

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 106
Subalterno: 22

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Benevento

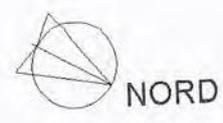
N. 1274

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/04/2014 - Comune di MONTESARCHIO (F636) - < Foglio: 30 Particella: 106 - Subalterno 22 >
VIA SAN ROCCO SNC piano: 1;

PIANO TERRA

H= 4,40



Ultima Planimetria in atti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Via San Rocco, 34 - Montesarchio (BN)

Pianta Stato di Fatto e Piante Catastali

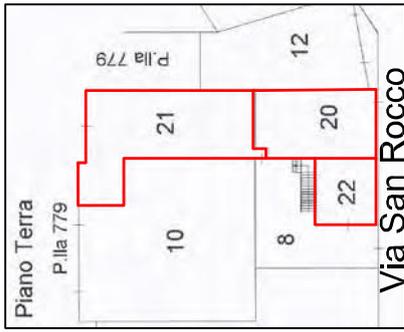
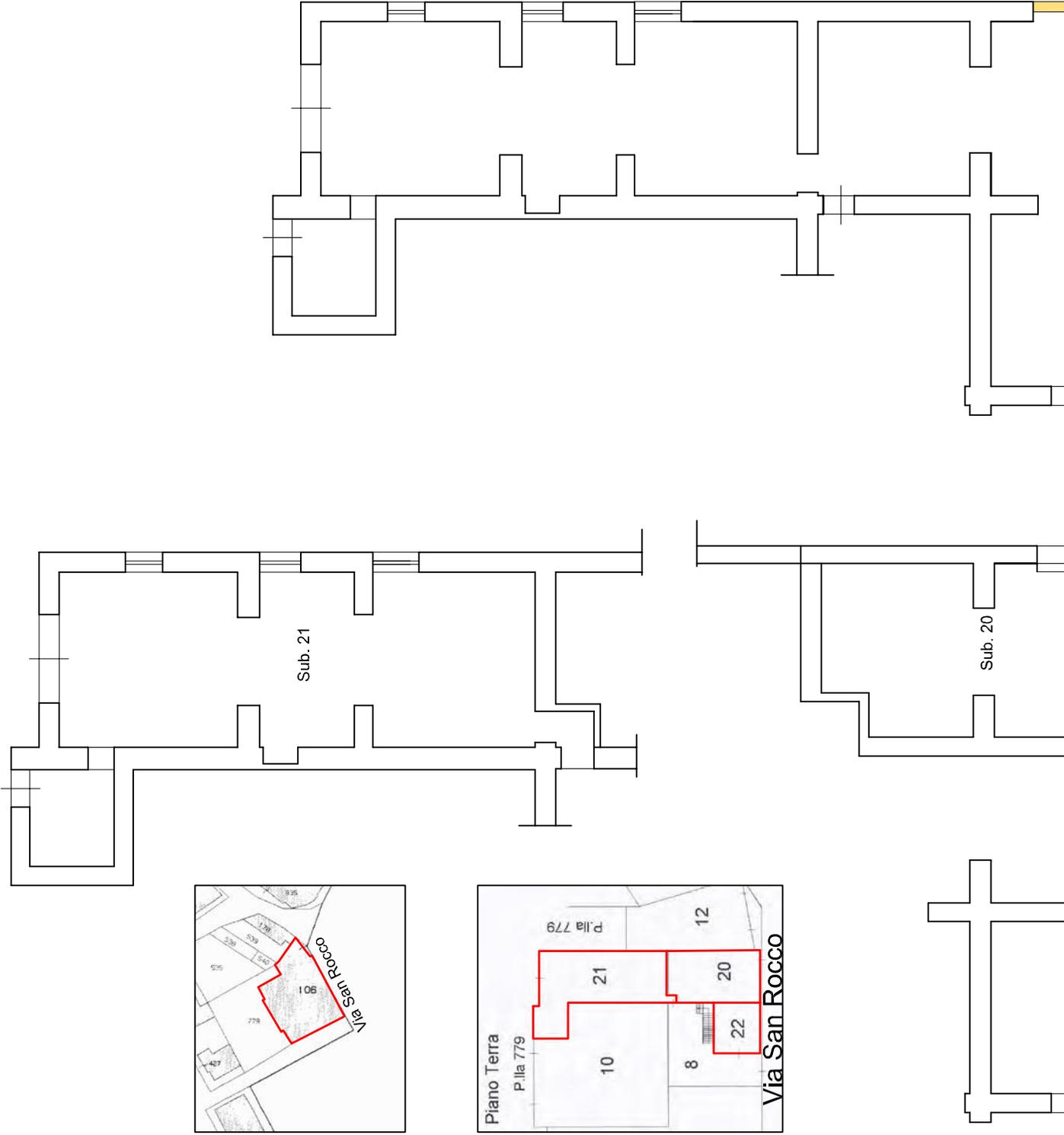
tel. 0824 337085 cell. 349 4364493 elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it - Partita IVA 01542900624

Autorità Competente:
Tribunale di Benevento

G.E.:

Dott.ssa Serena Berruti

Procedimento:



ALLEGATO n.3:

Planimetria catastale – ricevuta variazione catastale



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Benevento N. 936

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Comune di Montesarchio

Sezione: Foglio: 30

Particella: 106

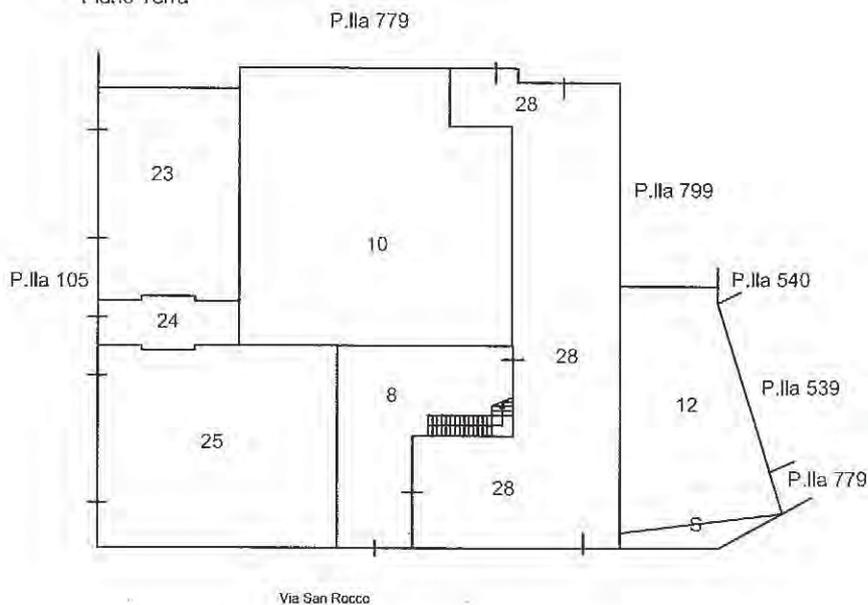
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

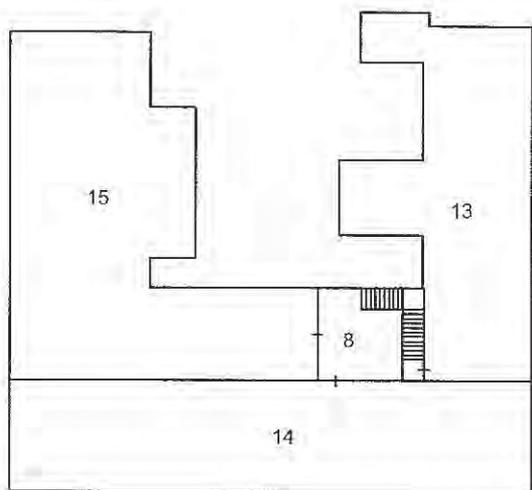
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

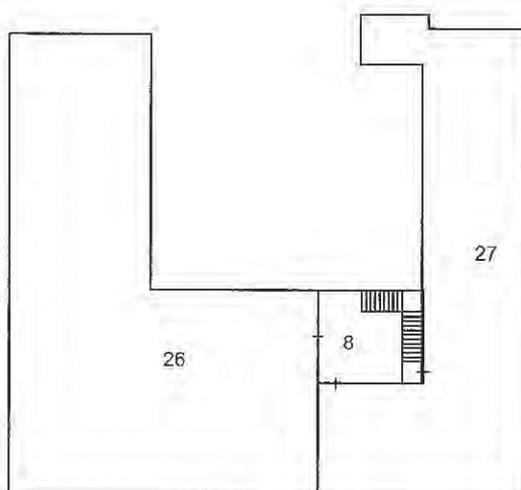
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 106
Subalterno: 28

Compilata da:

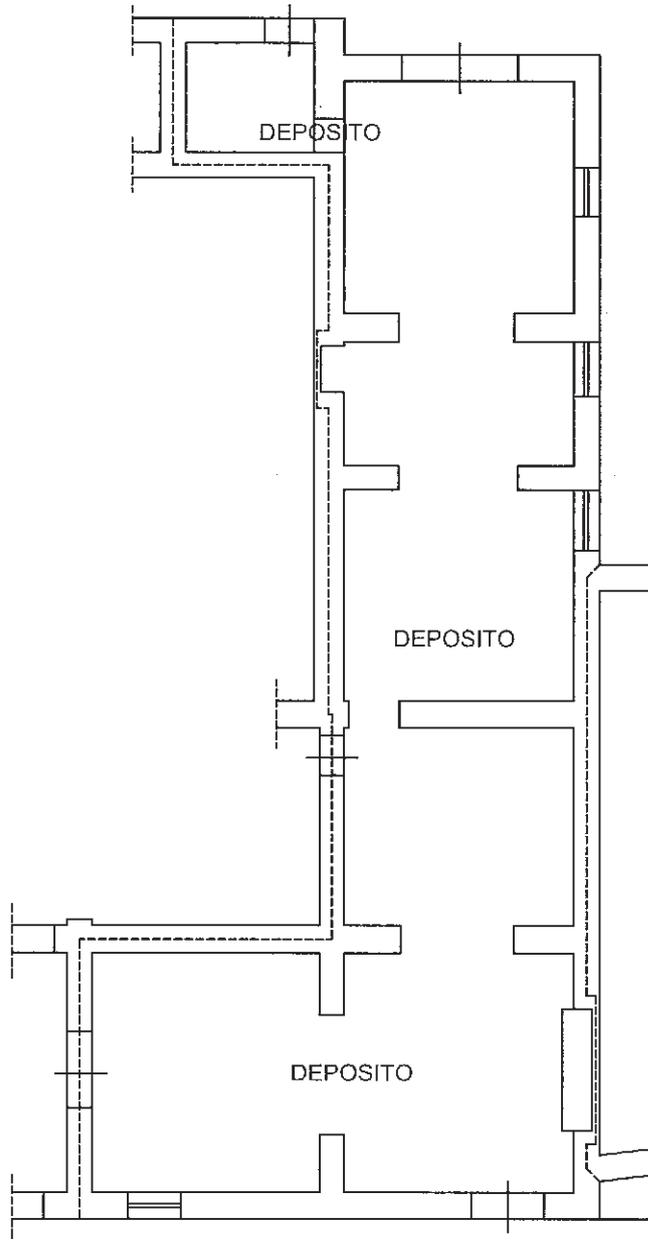
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Benevento

N. 936

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H = 4,40



Via San Rocco



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|---|--|--|
| Protocollo n.: BN0050053 Codice di Riscontro: 000A680P7 Operatore: MSTCLL Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Comune di MONTESARCHIO (Codice: Q3BW) Tipo Mappale n.: - Motivo della variazione: FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI | Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - |
|---|--|--|

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|--|
| Identificativo catastale | |
|--------------------------|--|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|----------------------------|----|------|-----|-------|
| 1 | S | | 30 | 106 | 20 | | | | | |
| 2 | S | | 30 | 106 | 21 | | | | | |
| 3 | S | | 30 | 106 | 22 | | | | | |
| 4 | C | | 30 | 106 | 28 | VIA SAN ROCCO n. SNC, p. T | U | C02 | 01 | 213 |



ALLEGATO n.4:

Comunicazione fine lavori CILA.



COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI REALIZZATI CON LA CILA

La sottoscritta Elisabetta Piccirillo, architetto,

COMUNICA

Ai sensi del art.6 del D.P.R. n. 380/2001 e in qualità di titolare della Cila, presentata presso il Vostro Ufficio Tecnico in data 30.06.2016 con Protocollo n.10651;

referita all'immobile sito in Montesarchio alla via San Rocco n.34 relativa all'intervento di unione catastale dei sub. 20-21-22 in un unico subalterno catastale, così come descritto nella CILA;

che in data 08.07.2016 sono stati uniti i suddetti subalterni, così come previsto nella CILA.

DICHIARA

Che per tali opere in oggetto non è necessario richiedere l'AGIBILITA', così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. n. 380.

Alla presente si allega:

Ricevuta dell'avvenuta variazione catastale;

la nuova planimetria catastale;

il certificato di AGIBILITA' rilasciato in data 08.05.1993.



ELISABETTA PICCIRILLO, architetto

82018 San Giorgio del Sannio, via A. Moro,57 – cell. 349 4364496 - tel 0824 3370836

elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it

elisabetta.piccirillo@gmail.com - partita IVA 015429 00624 - c.f. PCC LBT 79C 61A 489L



Protocollo n°: BN0050053/2016

Nome documento: NCV003

Numero pratica Sister: 0000000091348607

Tipo documento: VARIAZIONE DOCFA

Numero protocollo: BN0050053/2016

Data assegnazione: 7-07-2016

Ora assegnazione: 12.00.14



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

| | | |
|---|--|--|
| Protocollo n.: BN0050053 Codice di Riscontro: 000A680P7 Operatore: MSTCLL Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Comune di MONTESARCHIO (Codice: Q3BW) Tipo Mappale n.: - Motivo della variazione: FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI | Unità a destinazione ordinaria n.: 1 Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - |
|---|--|--|

UNITA' IMMOBILIARI

| | |
|--------------------------|--|
| Identificativo catastale | |
|--------------------------|--|

| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cons. |
|-------|-----|---------|--------|--------|------|----------------------------|----|------|-----|-------|
| 1 | S | | 30 | 106 | 20 | | | | | |
| 2 | S | | 30 | 106 | 21 | | | | | |
| 3 | S | | 30 | 106 | 22 | | | | | |
| 4 | C | | 30 | 106 | 28 | VIA SAN ROCCO n. SNC, p. T | U | C02 | 01 | 213 |



ELABORATO PLANIMETRICO

Comilato da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Benevento N. 936

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento**

Comune di Montesarchio

Sezione: Foglio: 30

Particella: 106

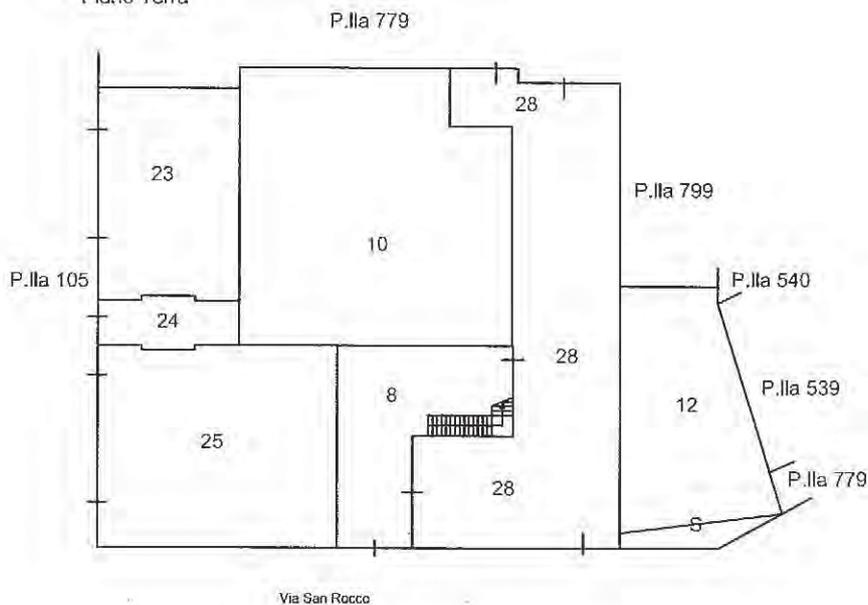
Protocollo n. del

Tipo Mappale n. del

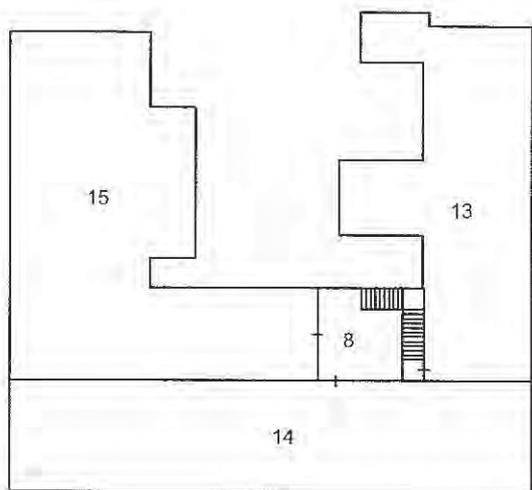
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

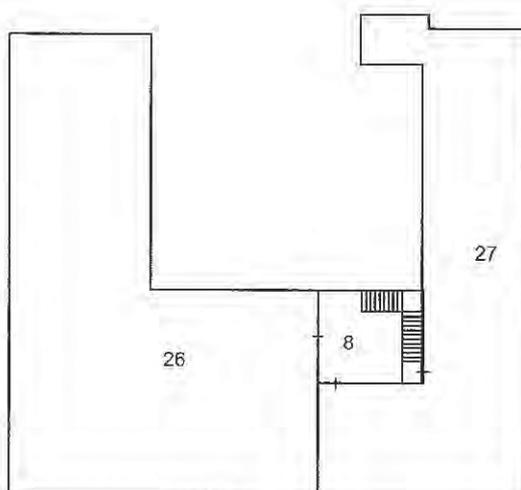
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Benevento

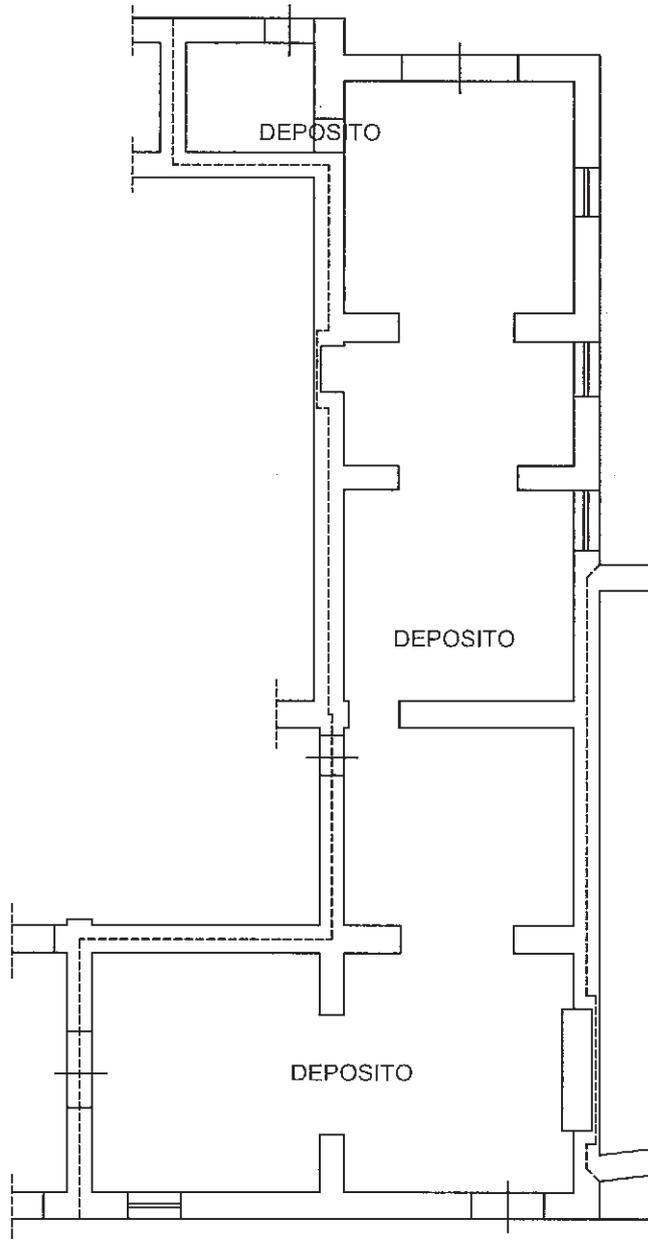
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montesarchio
Via San Rocco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 106
Subalterno: 28

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Benevento N. 936

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
H = 4,40



Via San Rocco



COMUNE DI MONTESARCHIO

(prov. di Benevento)

Lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO URBANO ALLA P.zza Tagiatelle-Via S.Rocco. Legge 219/81 art. 10. C.E. n° 145 del 31.12.1988

Ditta: [REDACTED]

Impresa: [REDACTED]

C E R T I F I C A T O di A G I B I L I T A '

Il sottoscritto DIRETTORE DEI LAVORI:

Visto che i lavori di che trattasi sono stati ultimati il giorno 12.11.1991 come da Certificato di ultimazione redatto il 15.07.1992; Verificato che i lavori sono quelli previsti in premessa e corrispondenti alle risultanze contabili;

C E R T I F I C A

che il fabbricato suindicato è agibile ad ogni effetto di legge per lo scopo per il quale è stato destinato in progetto e nei limiti delle ipotesi di calcolo.

Montesarchio, li 08.05.1993

Il Progettista Direttore dei Lavori



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it" <elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it>
Data sabato 9 luglio 2016 - 11:02

CONSEGNA: comunicazione fine lavori cila protocollo n.10651

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/07/2016 alle ore 11:02:06 (+0200) il messaggio
"comunicazione fine lavori cila protocollo n.10651" proveniente da "elisabetta.piccirillo@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "sue@pec.comune.montesarchio.bn.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec281.20160709110204.29613.03.1.67@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (937 bytes)
postacert.eml (1744 Kb)
smime.p7s (2 Kb)





FOTO 3: Particolare degli scaffali del deposito.



FOTO 4: Passerella che collega gli scaffali.



FOTO 5: Ingresso deposito sub.22 dall'androne.



FOTO 6: Ingresso deposito sub.21 dall'androne.