

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:
CONTRO:

N° Gen. Rep. 11/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. MICHELE MONTELEONE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Struttura al grezzo - area pertinenziale

Esperto alla stima: Arch. Paolo Pastore
Codice fiscale: PSTPLA67M01A783W
Email: paolopastore67@gmail.com
Pec: pastore.paolo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037**Lotto:** 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale**Corpo:** Struttura al grezzo**Categoria:** Bene futuro [F/3]

-

- Foglio di mappa n. 9, particella 1238, via Nazionale Sannitica snc, categoria F/3

Corpo: Area pertinenziale

-

- Foglio di mappa n.9, particella n.1237, via Nazionale Sannitica snc, qualità vigneto, classe 01, superficie catastale 1400,00 mq, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 13,74.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037**Lotto:** 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale**Corpo:** Struttura al grezzo**Possesso:** Occupato dal debitore**Corpo:** Area pertinenziale**Possesso:** Occupato dal debitore**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037**Lotto:** 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale**Corpo:** Struttura al grezzo - area pertinenziale**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 Creditori Iscritti**

.

Bene: Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037**Lotto:** 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale**Corpo:** Struttura al grezzo**Creditori Iscritti :****Corpo:** Area pertinenziale**Creditori Iscritti :**

5 Comproprietari

Beni: Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - Struttura al grezzo - area pertinenziale

Corpo: Struttura al grezzo

Comproprietari: Nessuno

Corpo: area pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale

Corpo: Struttura al grezzo

Misure Penali: No

Corpo: area pertinenziale

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale

Corpo: Struttura al grezzo

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: area pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Nazionale Sannitica snc - Castelvenere (BN) - 82037

Lotto: 001 - Struttura al grezzo con area pertinenziale

Valore complessivo intero: 126.500,00



Beni in **Castelvenere (BN)**
Via Nazionale Sannitica snc

Lotto: 001 - Struttura al grezzo - Area pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Struttura al grezzo

Bene futuro [F] sito in Via Nazionale Sannitica snc

Note: Unità in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio di mappa n. 9, particella 1238, indirizzo via Nazionale Sannitica, comune C280, categoria F/3

Derivante da: Costituzione del 31/12/2007- Pratica n.BN0401567 in atti dal 31/12/2007 Costituzione (n.3435.1/2007)

Confini: Nord-Nord/Ovest strada Nazionale Sannitica; Nord-Est con , particella n.911; Sud-Est particella n.1237 stessa ditta; Ovest-Sud/Ovest particella n.1293 con ;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sagoma del fabbricato in corso di costruzione risulta essere errata .

Descrizione delle opera da sanare: correzione della sagoma del fabbricato .

Spese catastali per elaborazione, consegna di tipo mappale e di docfa per elaborato planimetrico per la correzione della sagoma del fabbricato in corso di costruzione:

€ 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Area pertinenziale

Area pertinenziale sita in Via Nazionale Sannitica snc

Quota e tipologia del diritto: - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria C280, foglio di mappa n. 9, particella 1237, qualità vigneto, classe 01, superficie catastale 1400,00 mq, reddito dominicale: € 23,86, reddito agrario: € 13,74.



Derivante da: Tipo mappale del 26/11/2007 pratica n. BN0324082 in atti dal 26/11/2007(n.324082.1/2007)

Confini: Nord-Nord/Ovest particella n.1238 stessa ditta; Est-Nord/Est, particella n.840, con _____; Sud-Sud/Est, particella n.702, con _____; Ovest-Sud/Ovest, particella n.1241 con _____

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare particella n.1238 è ubicata lungo via Nazionale Sannitica che è la strada di accesso al paese da Sud-Ovest. La particella n.1237 non ha accesso alla via Nazionale Sannitica se non attraversando la corte della particella n.1238. La zona in cui si trovano i beni eseguiti è semi-centrale urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di ville e villini. Il centro del paese è facilmente raggiungibile anche a piedi

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale ed agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: stazionamento autobus extraurbani, farmacia, centro sportive.

Caratteristiche zone limitrofe: B1 ed agricole

Importanti centri limitrofi: Telese Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Rascolagatti.

Attrazioni storiche: Borgo Antico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS di Telese Terme/ Cerreto a km 3,7 – Strada Statale 372 Telesina a Km 2,5

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Struttura al grezzo

Occupato dal debitore _____

Identificativo corpo: area pertinenziale

Occupato dal debitore _____

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI : Nulla

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: Struttura al grezzo -area pertinenziale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: Struttura al grezzo -area pertinenziale

Titolare/Proprietario: _____, in
forza di atto di donazione con rogito del Notaio Gabriele Marinaro, in data 06/02/1986,
repertorio n. 5986; trascritto a Benevento, in data 24/02/1986, al n. 1836 reg.part.
- Particella originaria n.59 del foglio di mappa n.9 di Castelvenere.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Struttura al grezzo

Numero pratica: n.27/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione fabbricato rurale per abitazione

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Strutture al grezzo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità della sagoma rispetto al P. di C. n.27/2005. Mancanza di deposito sismico e del collaudo statico della struttura presso il Genio Civile di Benevento come da comunicazione del Responsabile del Procedimento presso gli Uffici Provinciali dello stesso Ente Regionale con protocollo n.032369 del 23/06/2023 in risposta alla richiesta con email certificata del sottoscritto datata 12/06/2023 protocollo n.299760.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria -Deposito sismico in sanatoria e collaudo strutturale

opere da sanare: € 13.000,00

Oneri Totali: € **13.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Struttura al grezzo – Area Pertinenziale

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.5 del 31/03/2015 pubblicato sul BURC n.25 del 20/04/2015
Zona omogenea:	Zona elementari ZTO B1 e F4
Norme tecniche di attuazione:	<p>ARTICOLO 37 ZTO B 37.1. Zone elementari ZTO B La ZTO B è suddivisa in due sottozone elementari: B1 e B2. Nelle zone si applicano le disposizioni 27.1.1 e 27.1.2. in caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino. 37.2. Unità edilizie a uso produttivo specializzato esistenti ricadenti ZTO B Per dette utilizzazioni vale la disposizione 36.3. 37.3. Zona B1 satura Nella zona B1 sono incluse le aree B e C del PRG. La zona del tipo B1 è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione e della densità edilizie d'uso del suolo, che si è riscontrata. Modalità d'intervento: Intervento diretto. Destinazioni ammesse edifici esistenti e quelli da realizzare (articolo 11): A (tranne A4), B1, B2, B4, B7, B8, B9, B10, C. Categorie d'intervento (articolo 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, NE, RU. Sui lotti liberi attestati su strade pubbliche esistenti o di progetto del PUC e che costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di ricostituzione della cortina edilizia secondo le destinazioni predette e secondo i seguenti parametri: IF = 0,3-0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2o triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda. L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = 10 m.; DC=5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza) DS: dentro il centro abitato vale la norma dell'articolo 10 lettera A delle presenti norme (la fascia di rispetto non può essere inferiore a 5 metri dal ciglio stradale e comunque non inferiore a 2 metri dal limite interno del marciapiede se esistente). Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale. SOPRAELEVAZIONI = Disciplinate da API o RUEC ATTIVITÀ Commerciali 10% - 100% QST. (La percentuale fissata è 100%). L'API a decorrere dal 2o triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso. Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone B1 di realizzare superfici residenziali e commerciali senza limitazioni. Tale valore è volto all'impegno alla valorizzazione del tessuto urbano</p>



consolidato, rendendo flessibile l'attuazione delle previsioni. Va rispettato il carico urbanistico fissato dalle norme e dal RUEC della funzione commerciale, ecc. In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico è ammessa la monetizzazione disciplinata dal RUEC. AP = 3 mq/ab. per parcheggi pubblici, verde pubblico o funzionali all'allestimento di strade del tipo "boulevard" con "green way". Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per l'allestimento di tali opere come disciplinato dai commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4., 32.2. interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri: IF = 0,3-0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,35 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda. L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = 10 m. DS: dentro il centro abitato vale la norma dell'articolo 10 lettera A delle presenti norme (la fascia di rispetto non può essere inferiore a 5 metri dal ciglio stradale e comunque non inferiore a 2 metri dal limite interno del marciapiede se esistente). Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale. DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza). ARTICOLO 54 Disciplina della zona elementare del tipo F4 Aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali. Modalità d'intervento: Intervento indiretto d'iniziativa privata (PUA) su lotti esistenti maggiori o uguali di mq. 4000. Intervento diretto su lotti esistenti minori di mq. 4000. Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A (10% QST), B, C, D, E2, G1, H. Categorie d'intervento (art.12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE. Parametri: IT = 0,15-0,6 mq/mq per interventi indiretti. (Il valore fissato è 0,25 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. IF = 0,30 mq/mq. IF = 0,15 - 0,7 mq/mq per interventi diretti. (Il valore fissato è 0,30 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. AP = DM 1444/68 – Leggi regionali 1/2000 – 14/1982 HE = 10,5-13 m. alla linea di gronda. L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m. DE = 20 m. DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza) DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4. Per le aree F4 attestata sulla Strada 87 interne al centro abitato la distanza degli edifici dalle



	strada è 20 m.. La fascia di 20 m. è partecipe del calcolo della QST e utilizzabile secondo il comma 28.6 per marciapiede, fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, pista carrabile complementare, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico. Le suddette aree non sono soggette al vincolo previsto dall'art. 10 della legge 21/11/2000 n° 353.
--	---

Note sulla conformità:**Struttura al Grezzo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Struttura al grezzo**

Una parte del lotto in oggetto è costituito da un fabbricato in corso di costruzione, identificato catastalmente con la particella n.1238 del foglio di mappa n.9 di Castelvenere. L'accesso al lotto è garantito da un cancello in metallo a doppio battente posto nell'angolo nord-ovest della stessa particella.

Attraverso una rampa in conglomerato cementizio, delimitata da muretti in c.a., si accede all'immobile. Il fabbricato, da approvazione, ha una destinazione ad uso abitativo e pertinenziale. All'attualità quest'ultimo si presenta allo stato grezzo e privo di ogni rifinitura. Il fabbricato si eleva per un solo piano ed è seminterrato rispetto al livello stradale. La struttura portante è sostituita da un telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e la tamponatura in tufo segato e malta cementizia. Il solaio di copertura è in latero-cemento e l'estradosso è privo di ogni protezione alle intemperie. L'accesso a tale terrazzo avviene attraverso n.2 rampe di scale speculari. L'aria di pertinenza anteriore al fabbricato è delimitata su due lati da muretti e sul lato strada da rete metallica sorretta da pali in legno. La particella deriva dalla n.59, unitamente alla particella n.1237, sfruttata volumetricamente totalmente per la realizzazione dell'immobile. Per la realizzazione è stato asservito terreno individuato catastalmente con la particella n. 193 del foglio di mappa n.4 di Castelvenere. La particella è interessata da attraversamento dell'infrastruttura fognaria comunale, come da comunicazione del Responsabile del Servizio del commune di Castelvenere con protocollo n. 5979 del 31/07/2023 in risposta alla pec del sottoscritto del 13/06/2023. Con ulteriore comunicazione tramite email certificate, datata 06/10/2023, protocollo n.7778, si è richiesto, all'Ufficio Lavori Pubblici di Castelvenere, una planimetria dove fosse indicato il tracciato dell'infrastruttura fognaria principale ricadente nei beni in oggetto e delle distanze minime da rispettare per le nuove costruzioni, importanti per la valutazione del bene; Email alla quale non vi è stata alcuna risposta da parte dell'Ente. La destinazione d'uso delle particelle all'epoca del rilascio del P. di C. era in zona En.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva del fabbricato di circa mq **176,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato grezzo privo di ogni rifinitura ed impianti.

Impianti: Nessuno



Descrizione: Area pertinenziale

L'altra porzione del lotto in oggetto è un'area di terreno classificata a vigneto, identificato catastalmente con la particella n.1237 del foglio di mappa n.9 di Castelvenere. L'accesso al lotto avviene dalla via Nazionale Sannitica -attraversando la particella n.1238- dopo aver superato un cancello posto nell'angolo nord-ovest della predetta particella. Attraverso una rampa in parte in conglomerato cementizio, delimitata da muretti in c.a., si accede alla particella di terreno n.1237 nella quale sono presenti piante da frutto di vario genere. La particella è interessata da attraversamento dell'infrastruttura fognaria comunale principale, come da comunicazione del Responsabile del Servizio del Comune di Castelvenere con protocollo n. 5979 del 31/07/2023 in risposta alla pec del sottoscritto del 13/06/2023. Lungo il confine sud-sud/est scorre un torrente da cui è vietata ogni nuova costruzione per una fascia di profondità di limite del demanio di mt. 10,00 (L.R. n. 14/82). Anche l'accesso all'altra arteria stradale, Via Variante, è inibito oltre che dalla presenza dello stesso torrente anche da particelle di proprietà altrui, quali la n.700 ed altre dello stesso foglio di mappa. Anche gli altri lati della particella in oggetto sono interclusi da proprietà recintate altrui pertanto tale particella si considera quale area pertinenziale al fabbricato esistente, individuato con la particella n.1238. La particella originaria da cui derivano entrambe le attuali n. 1237 e 1238 è la n.59 sfruttata volumetricamente integralmente per la realizzazione dell'immobile antistante. La destinazione d'uso delle particella all'epoca del rilascio del P. di C. era in zona En (Agricola). All'attualità la particella ricade per mq. 176,00 in zona elementare ZTO B1 e per i restanti mq. 1224,00 in zona elementare ZTO F4.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva dalla particella : mq 1400,00 di cui 176,00 in B1 e mq. 1224,00 in F4.

Condizioni generali dell'immobile: terreno con presenza di alberi da frutta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si è tenuto conto della superficie coperta del fabbricato al grezzo che è di mq. 176,00, comprensivo della cortile esclusiva .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Struttura al grezzo comprensiva di corte	sup reale lorda	176,00	1,00	176,00
suolo in ZTO F4	sup nominale	1.224,00	1,00	1.224,00
Suolo in ZTO B1	sup nominale	1.100,00	1,00	1.100,00
		2.500,00		2.500,00



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**-Struttura al grezzo**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre2 -Anno 2022

Zona: rurale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata, per il fabbricato esistente nel suolo in oggetto, con il criterio di tipo sintetico-comparativo adottando la superficie lorda in mq quale parametro tecnico. Il criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare de-quo è quello desunto dalla banca dati dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che rappresenta principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari. Pertanto il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda, espressa in mq ed il valore di mercato minimo, espresso in €/mq, (€/mq. 950,00) ridotto di un mezzo perchè la struttura è al grezzo e priva di ogni rifinitura, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

Mentre la valutazione delle due zonizzazioni del PUC sono basate su una stima sintetico-comparativa sui luoghi e sul confronto con i valori di accertamento sui trasferimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Benevento, vedi allegati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BN;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Il valore desunto dai valori OMI è il minimo ridotto al 50% (in corso di costruzione) per la zona di interesse Castelvenere è pari ad €/mq 475,00 ;

Altre fonti di informazione: Sono stati considerati, ai fini di una corretta stima, anche i valori di mercato di immobili simili desunti da indagini condotte telematicamente da agenzie immobiliari. Il valore di mercato per un immobile simile è pari a circa euro 900,00 al mq..



8.3 Valutazione corpi:**Struttura al grezzo - area pertinenziale.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Struttura al grezzo comprensiva di corte	176,00	€ 475,00	€ 83.600,00
Suolo in F4	1.224,00	€ 10,00	€ 12.240,00
Suolo in B1	1.276,00	€ 35,00	€ 44.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.500,00
Valore corpo			€ 140.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Struttura al grezzo - area pertinenziale	Bene futuro [F]	2.500,00	€ 140.500,00	€ 140.500,00

Note esplicative :**Suolo appartenente alla Zonizzazione F4 :**

Visto che a seguito delle richieste di parte eseguita per la revisione della stima in oggetto si è proceduto con un incontro con i responsabili dello Ufficio Tecnico del Comune di Castelvenere in data 04/10/2023 per alcuni chiarimenti ;

Visto che a suggellare quanto discusso nel meeting in Comune il sottoscritto inviava in data 06/10/2023 (prot.nn.7778-7779) n. 2 email certificate all'indirizzo PEC dell'Ente ;

Viste le richieste di queste due istanze: una all'Ufficio Lavori Pubblici per ottenere informazioni e posizione della fogna comunale che attraversa trasversalmente i beni oggetto di esecuzione e l'altra all'Ufficio Tecnico in merito alla modifica in corso del PUC per la zonizzazione F4 e per comprendere specificatamente nella zona B1 (particella già edificata dei beni oggetto di esecuzione) cosa si possa realmente ancora sfruttare da un punto di vista edificatorio a carattere residenziale ;

Visto che a tutt'oggi nessuna risposta alle due istanze via posta certificata sia stata ricevuta dal sottoscritto tecnico da parte degli uffici comunali di Castelvenere ;

Visto che nel frattempo, con delibera Comunale n. 83 del 20 ottobre scorso, il Consiglio Comunale di Castelvenere ha approvato adeguamento del PUC (Piano Regolatore) in cui retrocede a zona agricola (E/5) l'intera fascia a servizi (F4) nella località oggetto di esecuzione ad esclusione di porzione della particella (interclusa) n. 1237 del foglio di mappa n.9 che fa parte di questa stima ;



Visto che la cittadinanza aveva 60 giorni per fare osservazioni a tale provvedimento di retrocessione del suolo alla destinazione precedente all'ultimo PUC e tenuto conto che la scadenza per i ricorsi sarà il prossimo 04/01/2024 ;

Visto che la porzione della particella n. 1237, oggetto di esecuzione, resterebbe l'unica in Zonizzazione di Servizio F4 ;

Visto che questa particella non ha accesso da strade pubbliche se non attraverso viabilità privata -nel terreno già edificato oggetto di esecuzione- che scavalca anche il tragitto della fogna comunale principale ed essendo in confine con un torrente e con altre due proprietà laterali private in Zonizzazione Agricola pur essendo in F4 a causa delle distanze minime non ha possibilità di edificazione neanche per Servizi Pubblici risultando di fatto utilizzabile unicamente a parcheggio pubblico;

Per quanto esposto si valuta comunque come una zona F4 con un valore unitario massimo di euro 10,00 al mq

Suolo appartenente alla Zonizzazione B1 :

Visto che a seguito delle istanze di chiarimento disattese da parte del Comune di cui sopra e a seguito di un ulteriore approfondimento dell'intero Piano Regolatore e dei relativi Elaborati Accessori, **contrariamente alla definizione di ZONA SATURA per la B1 riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica** con una sorprendente definizione alla fine del PUC (precisamente alla pagina 73- Art.69) "*Le aree relative ai permessi di costruire PDC rilasciati e antecedenti all'adozione del PUC assumono valore di zona B1*" praticamente si concede ai terreni che ricadono in tale destinazione un **Indice di fabbricabilità di 0,40 mq/mq** , cioè significa una sagoma del 40% della superficie per un'altezza massima di ml. 10,50 ;

Visto che la porzione di suolo oggetto di esecuzione ricadente in zona B1 corrisponde a mq. 1276,00 e pertanto potrebbe ospitare una sagoma massima di mq. 510,40 ;

Visto che su questo terreno in esecuzione esiste già una sagoma di circa mq. 176,00 e tenuto conto di tutti i limiti imposti dalle distanze minime sia di Codice Civile che dal Piano regolatore in vigore dobbiamo considerare una riduzione parziale della sagoma massima realizzabile, nella sola direzione verso la strada pubblica da cui si accede al bene nonché anteriore a quanto già edificato, pertanto la sua capacità edificabile è ridotta del 30 % ;

Visto che la valutazione dei terreni edificabili a destinazione residenziale nel Comune di Castelvenero è tra i 50,000 ed i 60,00 euro ad unità di superficie -tenuto conto che ci troviamo nella località di ingresso al paese e non nel centro- si può scegliere il valore minore al quale applicare una riduzione del 30 % dovuta alla limitazione della sagoma realizzabile nel caso in oggetto rispetto alle norme del PUC in vigore;

La porzione di suolo ricadente in zona B1 di mq. 1276,00 viene stimata per un valore unitario di euro 35.00 al mq (euro 50,00 x 70%).



: 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 126.500,00

Data generazione: 20/12/2023

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Pastore



Pastore Arch. Paolo

Via Cupa dell'Angelo n. 14 - Benevento
Cell. 339/1441844 - tel. studio 0824/51167
Email : paolopastore@gmail.com
Pec: pastore.paoloarchiworldpec.it

Al Signor Sindaco del Comune di Castelvenere

- Ufficio Tecnico Comunale -

OGGETTO: Richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare Post legge 80 con numero di R.G. E. 11/2023.

Il sottoscritto **Architetto Paolo Pastore**, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' R.G.E. n.11/2023, -
contro

ch i e d e

a codesto Ufficio copia conforme o l'invio, tramite posta certificata, dei titoli autorizzativi relativi all'immobile, in corso di costruzione, identificato catastalmente con la particella n.1238 (ex 59), del foglio di mappa n. 9 di Castelvenere e, del certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle 1237-1238 (ex 59) del medesimo foglio di mappa intestati entrambi al signor _____ il

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Benevento li 24/05/2023

Firmato Arch. Paolo Pastore



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data mercoledì 24 maggio 2023 - 12:46

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 4081 del 24-05-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Richiesta documentazione**

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta documentazione' è stata protocollata con N° 4081 del 24-05-2023



Da "tecnicourbanistico" <tecnicourbanistico@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data lunedì 29 maggio 2023 - 11:45

Richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare Post legge 80 con numero di R.G.E. 11/2023

Si trasmette in allegato quanto richiesto.

Cordiali saluti.

Allegato(i)

PDC n. 27 del 2005 - Sig. _____ .pdf (820 KB)

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf (1810 KB)



COMUNE DI CASTELVENERE

PROVINCIA DI BENEVENTO

Data 21/11/2005

prot 6057

PRATICA EDILIZIA n°27

ANNO 2005

PERMESSO DI COSTRUIRE

(- Visto 20 D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 e s.m.i)

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia

VISTA la domanda di permesso di costruire dei Coniugi _____, nati rispettivamente a _____, entrambi residente in _____

con allegato progetto dell'Ing. _____, con studio in Castelvenere, per la realizzazione di un fabbricato rurale _____, sull'area identificata al catasto al fg. N° 9 mapp. la N° 59 - Accertato che i richiedenti hanno titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di proprietario come risulta dalla documentazione esibita.

Viste le leggi 17/08/1942, n°1150; 6/08/1967, n° 765; 28/01/1977, n° 10 e 28/02/1985, N° 47/85, il D.P.R n° 380/2001 successive modifiche e integrazioni;

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento;

Visto il parere dell'ufficiale Sanitario;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25/10/05 e di cui al verbale N° 09;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 /01/1989, n°13 come modificata dalla legge 27/02/89, n°62 ed il D.M. 14 /06/89 n° 236, la legge 20/03/1971. n°118 il D.P.R. 27/04/1978, n°384 la legge - quadro 5/02/92, n°104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24/03/89 n°122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5/03/1990, n°46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6/12/91, n. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 9/01/91, n.10 e le relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26/08/1993, n. 412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1/03/1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Visto il nuovo codice della strada approvato con D.Lgs. 30/04/1992, n°285 integrato e corretto con D. Lgs 10/09/1993, n. 360;

Visto il Regolamento di esecuzione del Codice della Strada approvato con D:P.R. 16/12/1992, n. 495 integrato e corretto con D.P.R 26/04/1993, n. 147;

Visto l'art. 4 del decreto legge 5/10/1993, n. 398, così come sostituito con la legge di conversione 4/12/1993, n. 493;

Visto il Testo Unico D.P.R. 6/6/01 N° 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: fabbricato rurale

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell' art. 9 della legge 28/01/1977, n°10 e del D.P.R. 380/01 e s.m.i ;



RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai Coniugi _____, nati rispettivamente a _____, entrambi residente in _____, nella

qualità di proprietario, e di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatte salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 21/11/2006, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 21/11/2008;

se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

PRESCRIZIONI GENERALI

1) nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2) i diritti di terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

3) in corso d'opera potranno apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, N°47, che comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, della superfici utili e della destinazione d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett c) della legge 5 agosto 1978, n° 457, dovranno essere preventivamente concesse al Comune.

4) dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n° 1086; al D.M. 14 febbraio 1992 (G.U. 18 marzo 1992, n. 65 SO.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 24/ giugno 1993, n° 37406/STC (S.O.G.U n 191 del 16/8/1993, n. 74) e in particolare:

a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

5) la Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.

6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come regola deve avvenire, la ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi;

8) in tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n° 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n°1086.

10) nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del Direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.

11) nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente;

12) non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse

necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 1,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole;

14) ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n°10 recanti "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, 412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della L. 10/918 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico),

15) per gli allacci alle reti della fognatura e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.

Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C. che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.

16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutele cautele (nell'osservanza delle Vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati.

L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti.

18) il concessionario, il Direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della legge 28/02/1985, n° 47, l'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.

20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21) E' fatto obbligo, infine di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 Maggio 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n° 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".

c) alla legge 9 gennaio 1989, n°13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n°62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n° 236 (G.U. n° 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" nonché alla legge-quadro 5 febbraio 1992, n. 104;

d) alla legge 5 marzo 1990, N° 46 (G.U. n° 59 del 12 marzo) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1,2,6,7,9,10,11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n° 447 (G.U. n° 38 del 15 febbraio 1992);

e) alla legge 19 marzo 1990, n° 55 (G.U. n° 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale" e successive modificazione e integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dell'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n°55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali comunque denominate;

f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n° 57 del 8 Marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessioni edilizia relativa ai nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazioni all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impianto acustico.

22) dovranno essere rispettate tutte le norme , le procedure e le disposizioni di cui alla legge 626/96 e D.Legs 494/96- Il datore di lavoro , il progettista ed il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori sono responsabili per l'esatta esecuzione della L. 626/96 , del DL.Legs. 494/96;

23) dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui all'autorizzazione Provinciale per la ricerca delle acque sotterranee , prot. 27472 del 11/09/03;

24) il titolare della presente concessione, il progettista ed il Direttore dei lavori sono responsabili in merito all'esatta corrispondenza del progetto allo stato dei luoghi e di quanto dichiarato nella richiesta di concessione edilizia ed in tutti i documenti ed atti progettuali ad essa allegata.


Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia

EVENTUALE VOLTURA DI CONCESSIONE

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 24/01/2006 l' originale della presente concessione edilizia con n. _____ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e le prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

 IL DICHIARANTE

Comune di Castelvenere
- Provincia di BENEVENTO

PROGETTO: COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE PER ABITAZIONE.

DITTA:

UBICAZIONE: VIA SANNITICA.

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI CASTELVENERE
(Provincia di Benevento)

Progetto: Costruzione di un fabbricato rurale per abitazione.

Ubicazione: Via Sannitica.

Ditta: _____

RELAZIONE TECNICA

I coniugi _____ proprietari di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Castelvenere alla via Sannitica, individuato al N.C.T. dalla particella n. 59 del foglio 09, sono venuti alla determinazione di costruire sul menzionato fondo un fabbricato rurale per abitazione.

Per la redazione del progetto hanno dato incarico al sottoscritto ing.

_____ iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Benevento al n° _____ di redigere un progetto, che, previo sopralluogo ed opportuni rilievi, redige la presente relazione tecnica a corredo dello stesso.

Il fabbricato sarà realizzato sulla particella 59 del foglio 9 conformemente a quanto previsto negli art. 25 e 26 delle N.A. allegate al P.R.G. comunale. Il fabbricato sarà costituito dal solo piano seminterrato, in parte di altezza netta pari a mt. 2.80, in cui sarà ubicato una cucina, una camera da letto e un bagno ed un locale deposito per mezzi ed attrezzi agricoli, nella restante parte troveranno posto autorimessa, cantina ed un locale da adibire a servizi tecnici, i locali saranno di altezza netta pari a mt. 2.20. A lavori ultimati si avrà un ingresso per la parte agricola indipendente da quella abitativa. Si precisa che le aperture saranno di luce tali da fornire il soleggiamento degli ambienti ed avranno dimensioni comunque non inferiori ad 1/8 della superficie illuminante.

I lavori a farsi consistono in:

- scavo di fondazione eseguito con mezzi meccanici;



- vespaio di pietrame calcareo;
- fondazioni con travi rovesce in conglomerato cementizio armato;
- struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in conglomerato cementizio armato;
- solaio piano in c.a.p. con travetti e pignatte;
- copertura piana in c.a.p. opportunamente coibentata ed impermeabilizzata;
- tompagnatura esterna con mattoni forati dello spessore cm 30;
- I tramezzi interni saranno costituiti da mattoni forati in laterizio;
- intonaco a stucco eseguito all' interno e in malta cementizio fratazzata di colore chiaro all' esterno;
- pavimento con piastrelle di grés per l'autorimessa ed i locali depositi, mentre il pavimento sarà in monocottura per le zone abitative.
- impianto idrico eseguito sottotraccia con tubazioni in rame e/o PVC e collegato all'acquedotto comunale;
- impianto elettrico eseguito sottotraccia conforme alle norme vigenti CEI ENPI e legge 46/90.
- Le acque di scarico saranno convogliate nella fognatura comunale.
- Gli infissi interni ed esterni, ed ogni altro materiale saranno conformi alle caratteristiche del luogo
- Le distanze dai confini saranno conformi allo strumento urbanistico vigente.

I lavori a farsi saranno conformi a quanto previsto dal regolamento edilizio, dalle N.d.A. allegate al P.R.G. e dalle normative vigenti.

Le distribuzioni degli ambienti e le loro dimensioni sono riportate negli elaborati grafici allegati.



DATI URBANISTICI

Superficie del lotto

Foglio 9 p.lla n.59 = mq. 2.500 zona En

Superficie asservita (proprietà di _____)

Foglio 4 p.lla n.193 = mq. 3.540 zona En

Superficie totale mq 2.500 + mq 3.540 = mq 6.040

In tale zona le N.A. del P.R.G. prevedono:

If = 0.10 mc/mq per accessori rurali e 0.03 mc/mq per le abitazioni.

H = 8.00 mt.

De = H, con un minimo di mt. 10,00

Dc = H/2, con un minimo di mt. 5,00

In base agli indici e alle superfici di cui innanzi si può realizzare:

mq. 2.500 x 0.10 mc/mq = mc. 250,00 per accessori rurali

mq. 6.040 x 0.03 mc/mq = mc. 181,20 per abitazione

Vt = 250,00 + 181,20 = mc. 431,20

Piano seminterrato

Volume in progetto per uso agricolo:

8,40 x 5,10 = mq. 42,84

7,10 x 5,40 = mq. 38,34

Sommano mq. 81,18 x 3,00 = mc. **243,54**

Quindi mc. 243,54 < mc. 250,00

Volume in progetto per uso abitazione:

5,00 x 5,10 = mq. 25,50

6,30 x 5,40 = mq. 34,02



Sommano mq. $59,52 \times 3,00 =$ mc. **178,56**

Quindi mc. $178,56 <$ mc. $181,20$

$V_t = 243,54 + 178,56 =$ mc. $422,10$

Le superfici che possono essere portate in detrazione ai sensi dell'art.3 delle N.A. sono:

-Per autorimessa $1/20 \times 422,10 =$ mq. $21,10$

-Per cantina $1/30 \times 422,10 =$ mq. $14,07$

-Per servizi tecnici $1/70 \times 422,10 =$ mq. $6,03$

Le superfici previste in progetto sono:

-Per autorimessa $5,00 \times 4,00 =$ mq. $20,00 <$ mq. $21,10$

-Per cantina $3,50 \times 4,00 =$ mq. $14,00 <$ mq. $14,07$

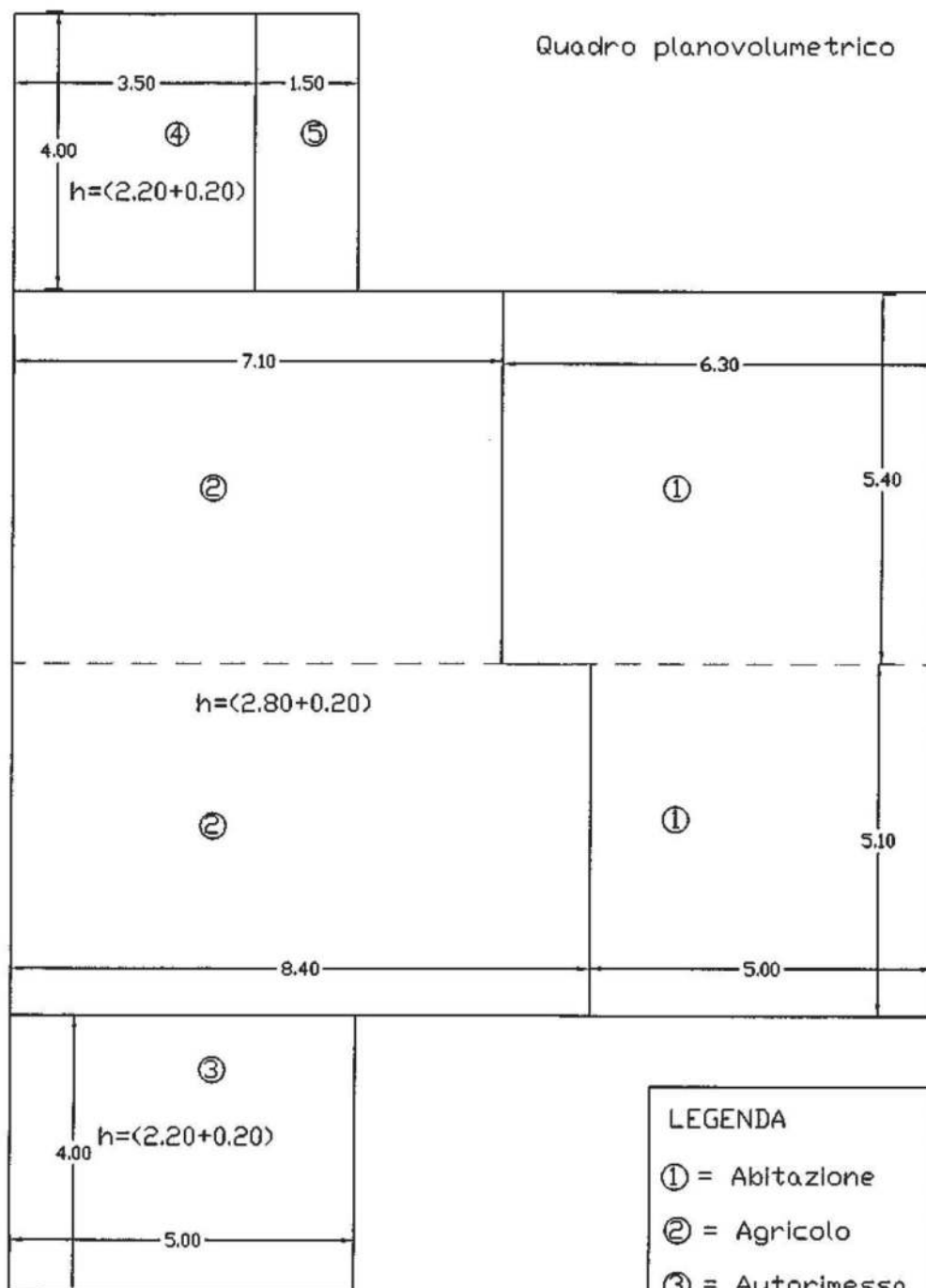
-Per servizi tecnici $1,50 \times 4,00 =$ mq. $6,00 <$ mq. $6,03$

Tanto ad evasione dell'incarico conferitomi.

Castelvenere 07/10/2005

 **IL TECNICO**

Quadro planovolumetrico



LEGENDA

- ① = Abitazione
- ② = Agricolo
- ③ = Autorimessa
- ④ = Cantina
- ⑤ = Serv.tecnici



Comune di Castelvenere
Provincia di BENEVENTO

PROGETTO: COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE PER ABITAZIONE.

DITTA: _____

UBICAZIONE: VIA SANNITICA.

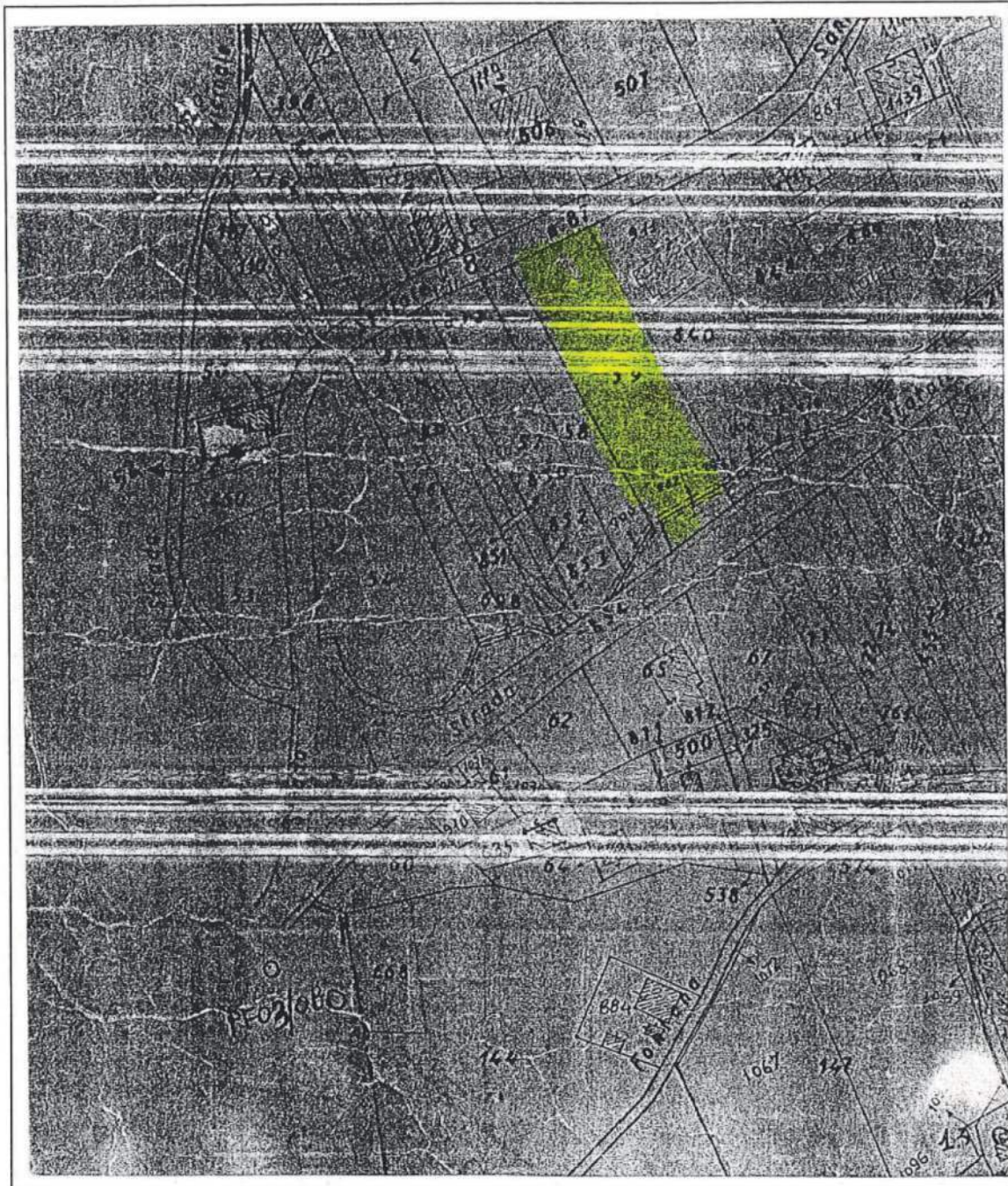
GRAFICI DI PROGETTO

PLANIMETRIA

Scala 1:2000

FOGLIO 09

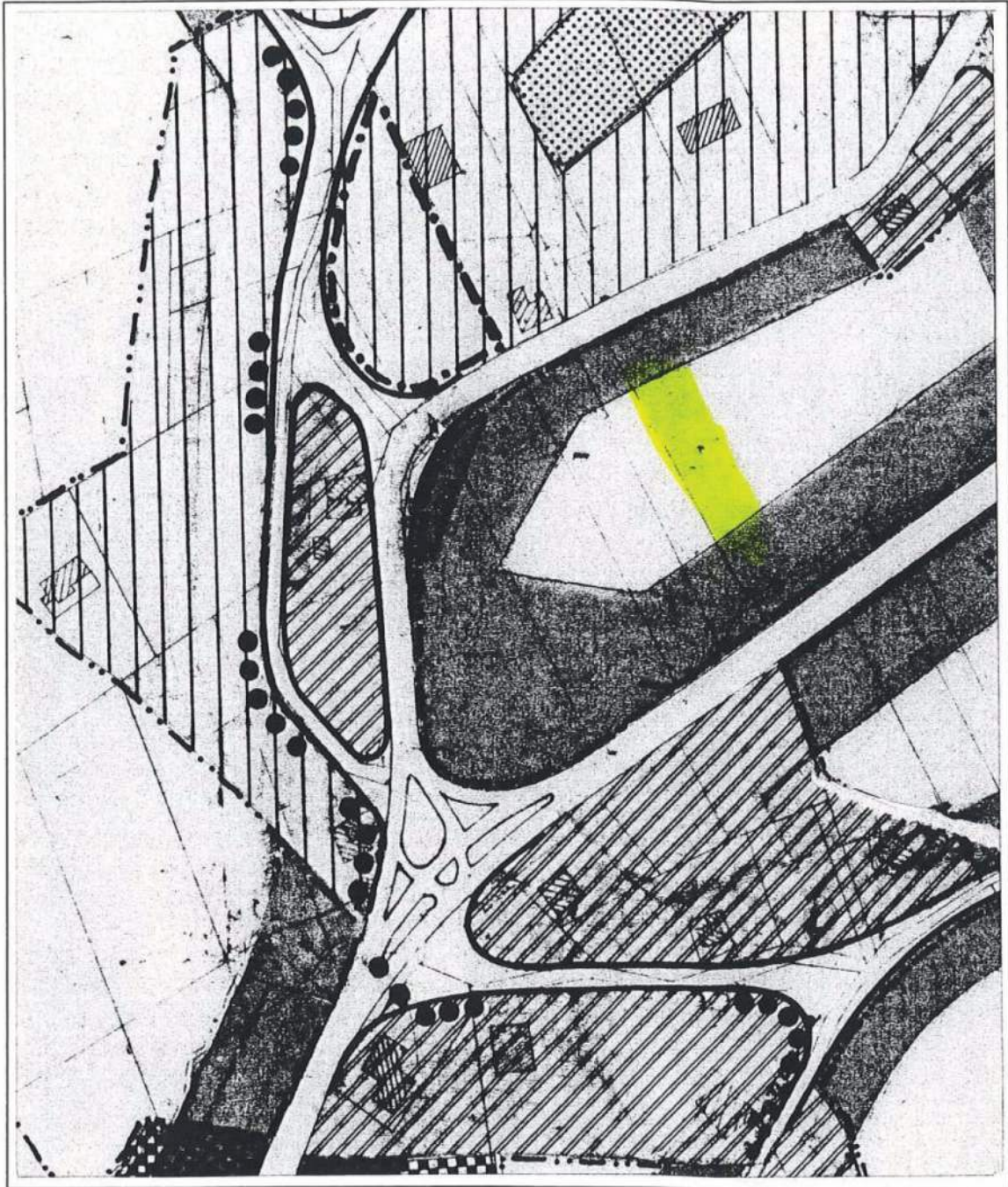
Particella 59



Comune di Castelvenero

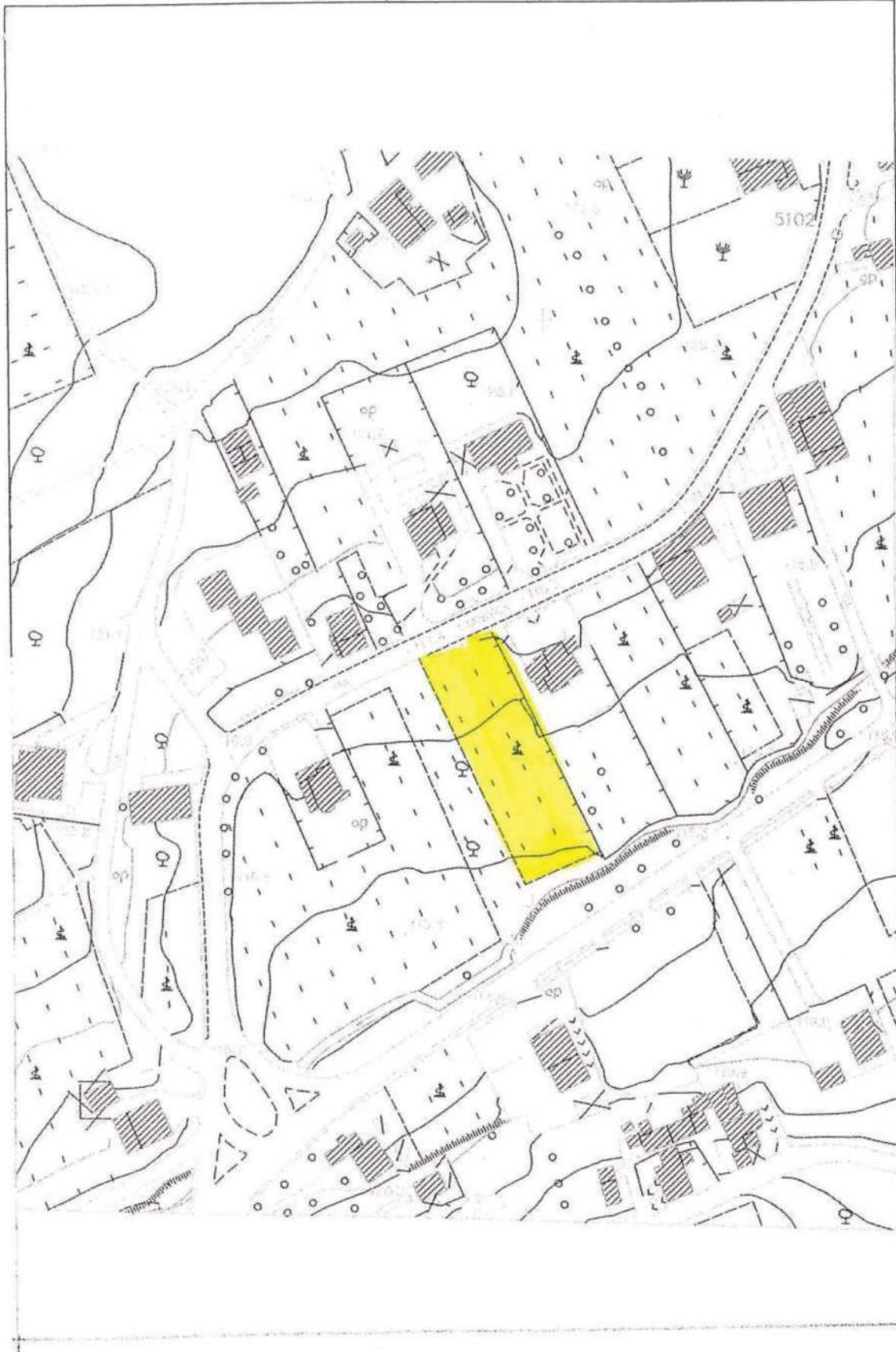
Stralcio P.R.G.

Scala 1:2000



Comune di Castelvenere

STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO
(Scala 1:2000)

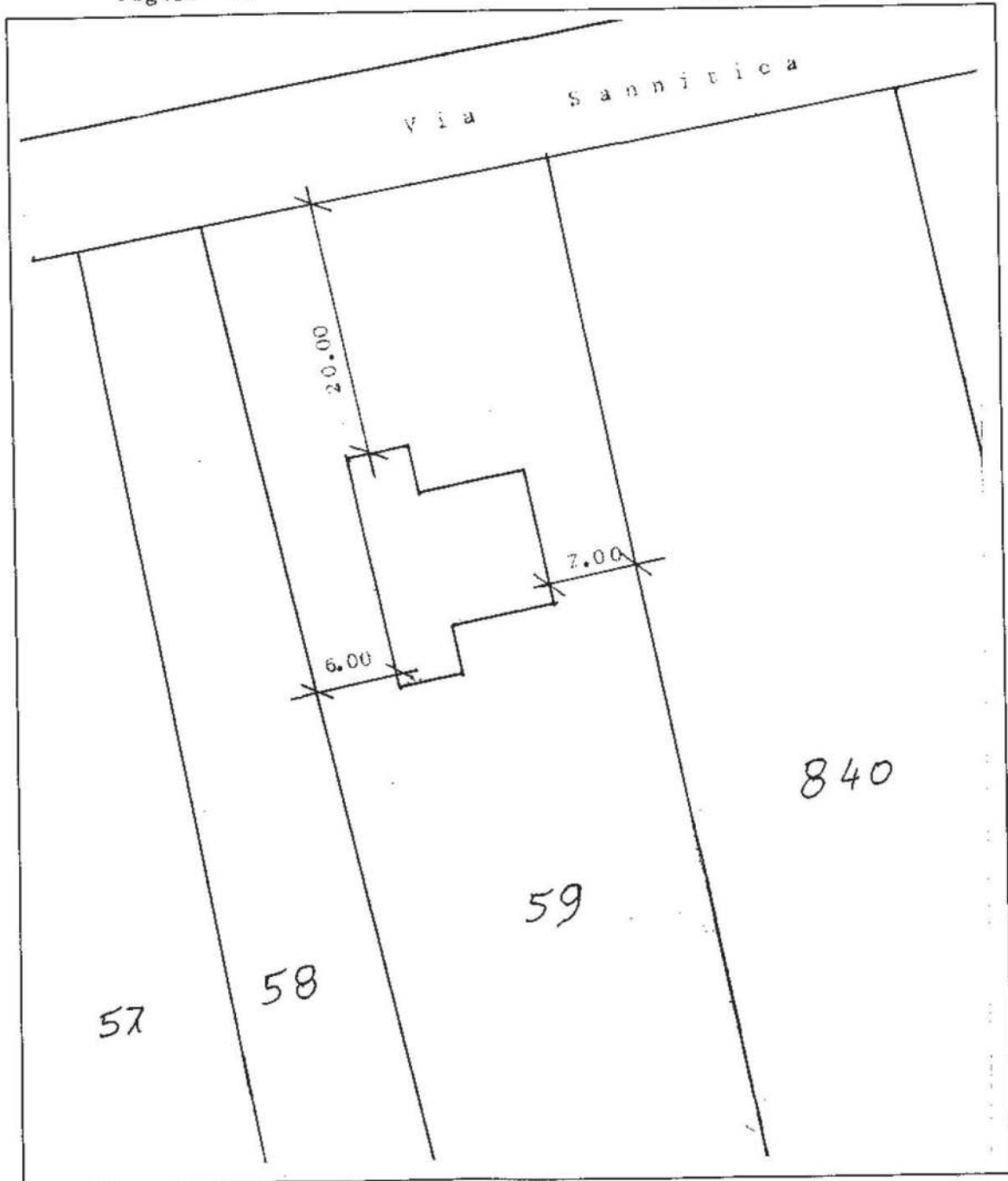


PLANIMETRIA

Scala 1:500

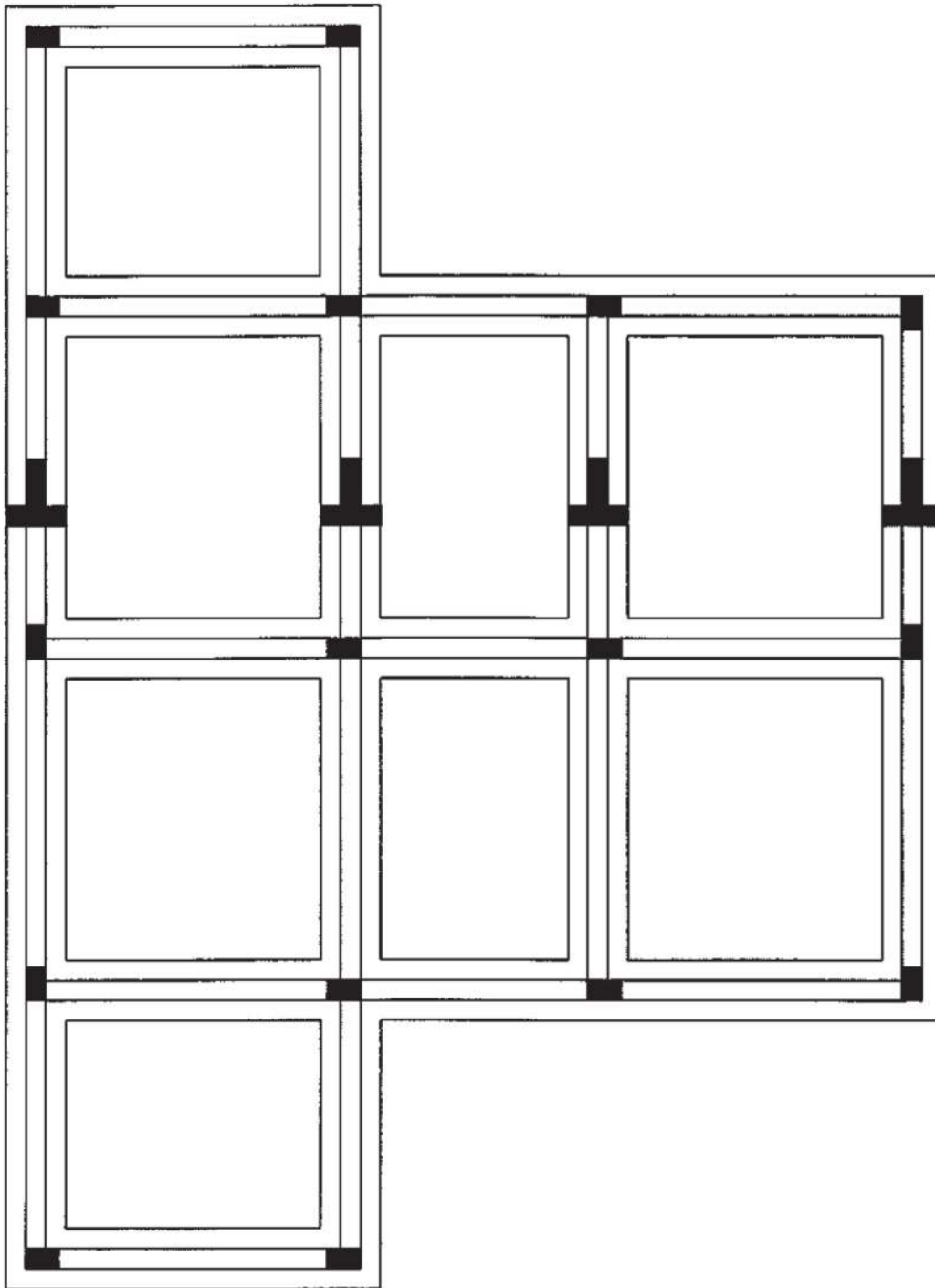
Foglio 09

Particella 59

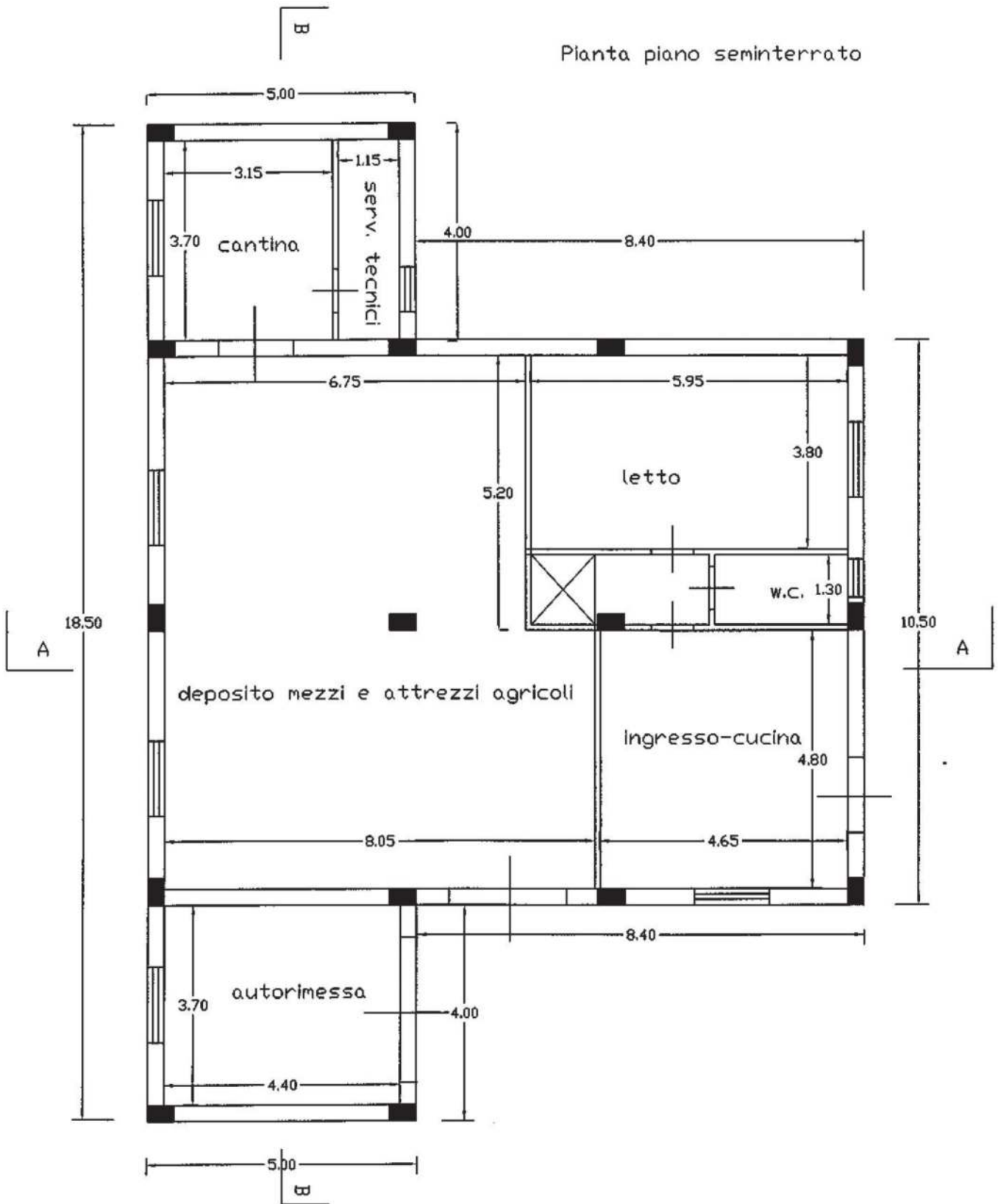


Comune di Castelvenere

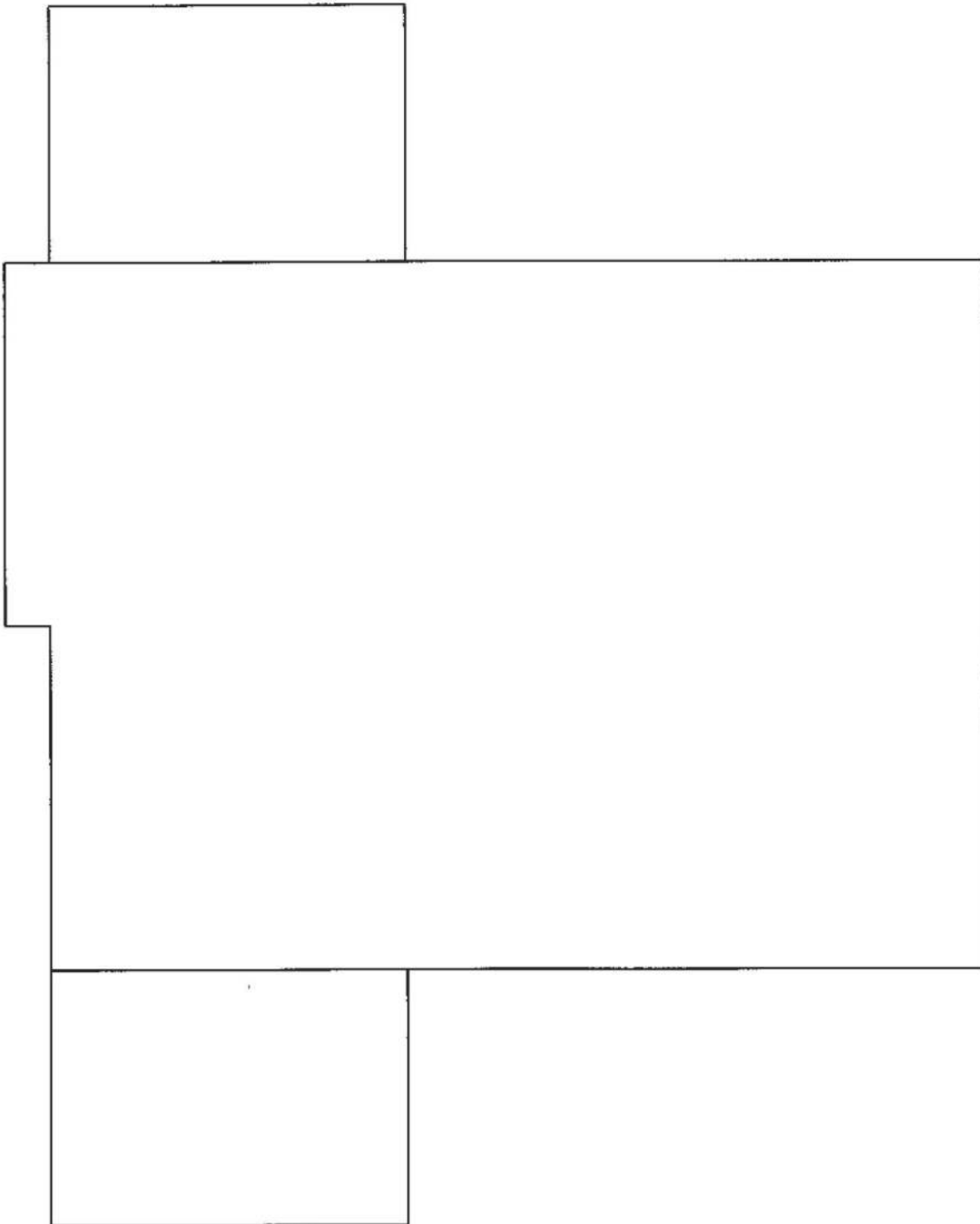
Pianta fondazione



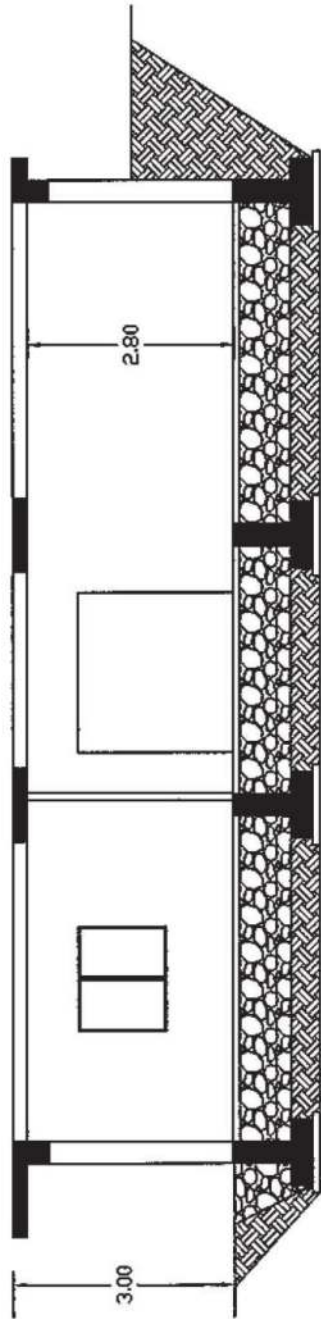
Pianta piano seminterrato



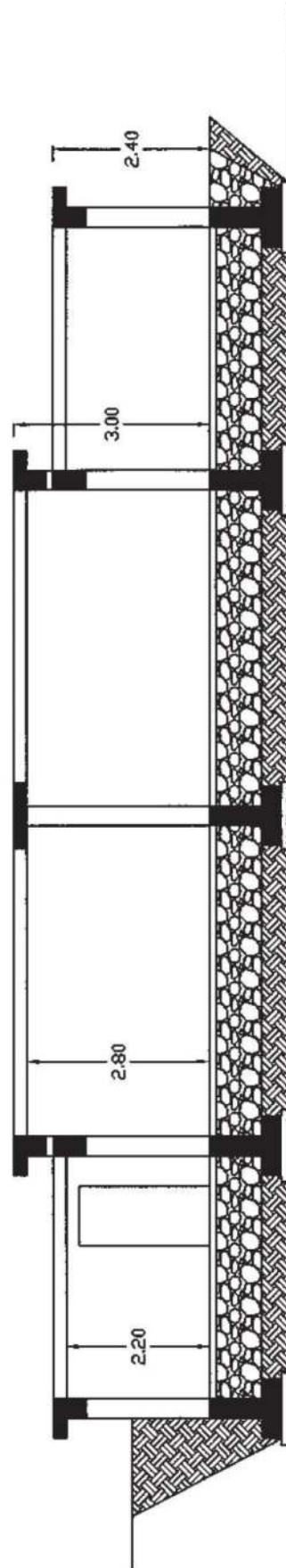
Pianta copertura



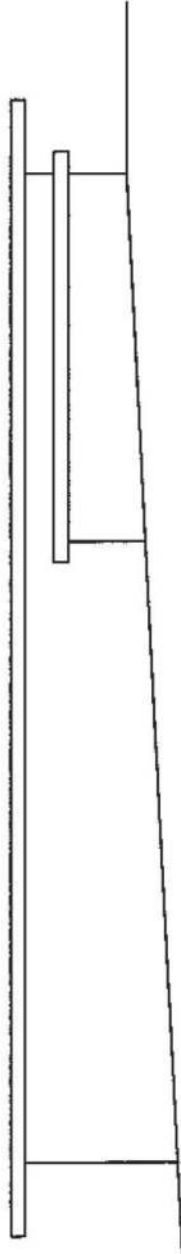
Sezione A-A



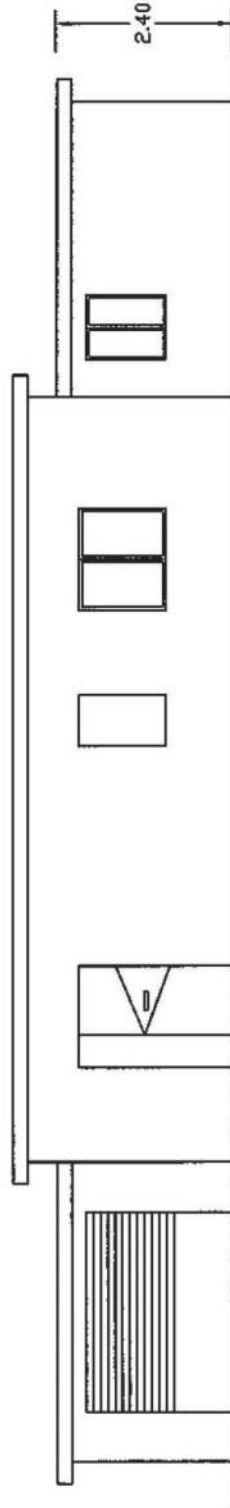
Sezione B-B



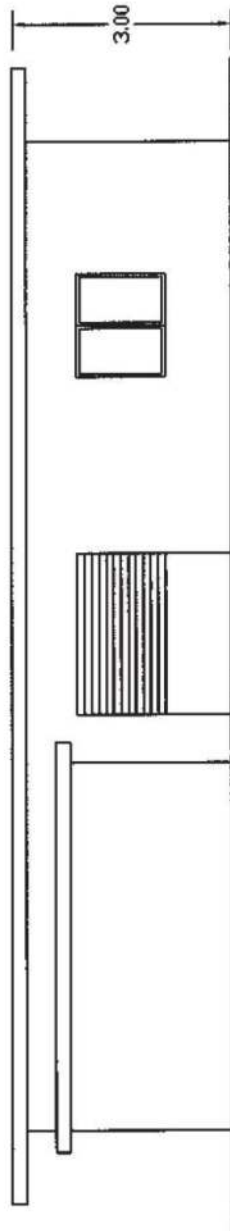
Prospetto nord



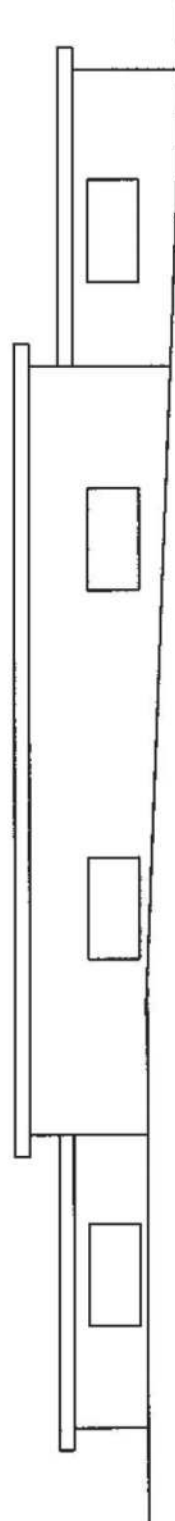
Prospetto est



Prospetto sud



Prospetto ovest





COMUNE DI CASTELVENERE

Provincia di Benevento

Piazza Municipio n. 1, 82037 (Benevento)
Tel. 0824 940210 Fax 0824 940539
P.IVA 00269900627 - C.F. 81002050623



Prot. n° 4154 del 29.05.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 comma 2° D.P.R. 06/06/2001 n° 380

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza dell'Arch. Paolo PASTORE, nominato Esperto Stimatore nel Giudizio all'R.G.E. n.11/2023, acquisita al protocollo generale dell'Ente il 24.05.2023 n. 4081, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'aree sotto indicate:

Foglio n° 9 p.lle n° 1237 e 1238;

Visto il Piano Urbanistico Comunale (PUC) APPROVATO con consiglio comunale N° 5 del 31/03/2015
Pubblicato sul BURC n° 25 del 20 aprile 2015;

Visto l'art. 30 comma 2° D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

Vista la L. n° 1150 del 1942; La L.R. 14/82; L.R. 16/2004; L.R. n° 9/1983 e il regolamento di attuazione per il governo del territorio n° 5/201;

Visto il Regolamento Urbanistico ed edilizio del Comune di Castelvenere;

Vista la L. n° 1150 del 1942; La L.R. 14/82; L.R. 16/2004; L.R. n° 9/1983 e il regolamento di attuazione per il governo del territorio n° 5/201;

CERTIFICA

Che la destinazione urbanistica dell'area richiesta, riportata in Catasto al Foglio n° 9 particella n° 1237 nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di Consiglio Comunale N° 5 del 31/03/2015, ricade per circa 176 mq in "Zone Elementari ZTO B1" con gli indici e le prescrizioni dell'art. 37.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si riportano di seguito, la rimanente parte ricade in "Zona Elementare F4" con gli indici e le prescrizioni dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si riportano di seguito;

Che la destinazione urbanistica dell'area richiesta, riportata in Catasto al Foglio n° 9 particella n° 1238 nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di Consiglio Comunale N° 5 del 31/03/2015, ricade interamente in "Zone Elementari ZTO B1" con gli indici e le prescrizioni dell'art. 37.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si riportano di seguito;

• ARTICOLO 37 ZTO B

37.1. Zone elementari ZTO B

La ZTO B è suddivisa in due sottozone elementari: B1 e B2.

Nelle zone si applicano le disposizioni 27.1.1 e 27.1.2. in caso di sovrapposizione con A4, R4, A3, R3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino.

37.2. Unità edilizie a uso produttivo specializzato esistenti ricadenti ZTO B

Per dette utilizzazioni vale la disposizione 36.3.

37.3. Zona B1 saturata

Nella zona B1 sono incluse le aree B e C del PRG. La zona del tipo B1 è oggetto di conferma delle modalità di utilizzazione e della densità edilizie d'uso del suolo, che si è riscontrata.

- Modalità d'intervento: Intervento diretto.
- Destinazioni ammesse edifici esistenti e quelli da realizzare (articolo 11): A (tranne A4), B1, B2, B4, B7, B8, B9, B10, C.
- Categorie d'intervento (articolo 12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE, NE, RU.
- Sui lotti liberi attestati su strade pubbliche esistenti o di progetto del PUC e che costituiscono lotti interclusi sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o di ricostituzione della cortina edilizia secondo le destinazioni predette e secondo i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,4 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 10 m.;

DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza)

- DS: dentro il centro abitato vale la norma dell'articolo 10 lettera A delle presenti norme (la fascia di rispetto non può essere inferiore a 5 metri dal ciglio stradale e comunque non inferiore a 2 metri dal limite interno del marciapiede se esistente). Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.
- SOPRAELEVAZIONI = Disciplinate da API o RUEC
- ATTIVITÀ Commerciali 10% - 100% QST. (La percentuale fissata è 100%).

L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare la percentuale in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano.

La percentuale si riferisce ai nuovi manufatti da realizzare. Per quelli esistenti non esistono comunque limiti al cambiamento di destinazione d'uso.

Il valore massimo fissato evidenzia la possibilità nelle aree libere delle zone B1 di realizzare superfici residenziali e commerciali senza limitazioni.

Tale valore è volto all'impegno alla valorizzazione del tessuto urbano consolidato, rendendo flessibile l'attuazione delle previsioni. Va rispettato il carico urbanistico fissato dalle norme e dal RUEC della funzione commerciale, ecc. In caso d'impossibilità a reperire le aree a standard per rispettare il carico urbanistico è ammessa la monetizzazione disciplinata dal RUEC.

AP = 3 mq/ab. per parcheggi pubblici, verde pubblico o funzionali all'allestimento di strade del tipo "boulevard" con "green way".

Le aree della fascia di rispetto delle strade sono idonee per l'allestimento di tali opere come disciplinato dai commi 24.2.2., 24.2.3., 24.2.4., 24.2.5., 28.2., 31.4., 32.2.

interclusi sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di parcheggi privati, impianti sportivi o spazi a verde con i seguenti parametri:

IF = 0,3 – 0,7 mq/mq. (Il valore fissato è 0,35 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione delle previsioni edilizie e/o urbanistiche del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta. Ciò senza alterare il dato complessivo del dimensionamento del Piano. HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 10 m.

- DS: dentro il centro abitato vale la norma dell'articolo 10 lettera A delle presenti norme (la fascia di rispetto non può essere inferiore a 5 metri dal ciglio stradale e comunque non inferiore a 2 metri dal limite interno del marciapiede se esistente). Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4 della componente strutturale.
- DC = 5 m. (è ammessa la costruzione in confine, o in aderenza).

• ARTICOLO 54 Disciplina della zona elementare del tipo F4

Aree finalizzate alla realizzazione di attrezzature direzionali e sociali.

- Modalità d'intervento:
Intervento indiretto d'iniziativa privata (PUA) su lotti esistenti maggiori o uguali di mq. 4000.
Intervento diretto su lotti esistenti minori di mq. 4000.
- Destinazioni ammesse per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in funzione delle previsioni del PUC (art. 11): A (10% QST), B, C, D, E2, G1, H.
- Categorie d'intervento (art.12) edifici esistenti: MO, MS, RC, RE.
- Parametri:
IT = 0,15 - 0,6 mq/mq per interventi indiretti. (Il valore fissato è 0,25 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.
- IF = 0,30 mq/mq.
IF = 0,15 - 0,7 mq/mq per interventi diretti. (Il valore fissato è 0,30 mq/mq.). L'API a decorrere dal 2° triennio, in ragione dell'intervallo stabilito, può modificare il valore dell'indice in funzione degli esiti di attuazione della previsione edilizia e/o urbanistica del PUC e di riscontri positivi del sistema comunale e territoriale di area vasta.

AP = DM 1444/68 -- Leggi regionali 1/2000 -- 14/1982

HE = 10,5- 13 m. alla linea di gronda.

L'altezza massima di 13 m. è ammessa in presenza di cortine edilizie esistenti che comprendono edifici con altezze maggiori di 10,5 m.

DE = 20 m.

DC = 10 m. (non è ammessa costruzione in confine o in aderenza)

DS: dentro il centro abitato a confine con il marciapiede. Fuori il centro abitato vale la disposizione del paragrafo 28.4.

Per le aree F4 attestate sulla Strada 87 interne al centro abitato la distanza degli edifici dalle strada è 20 m.. La fascia di 20 m. è partecipe del calcolo della QST e utilizzabile secondo il comma 28.6 per marciapiede, fascia alberata tipo boulevard, pista ciclopedonale, pista carrabile complementare, parcheggi pertinenziali e/o parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Le suddette aree non sono soggette al vincolo previsto dall'art. 10 della legge 21/11/2000 n° 353.

Si rilascia in carta libera a richiesta dell'interessato/a per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Casa Comunale, li 29 Maggio 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Pastore Arch. Paolo

Via Cupa dell'Angelo n. 14 – Benevento
Cell. 339/1441844 – tel. studio 0824/51167
Email : paolopastore@gmail.com
Pec: pastore.paoloarchiworldpec.it

Al Signor Sindaco del Comune di Castelvenere

- Ufficio Tecnico Comunale -

OGGETTO: Ulteriore richiesta di documentazione per Esecuzione
Immobiliare Post legge 80 con numero di R.G. E. 11/2023.

Il sottoscritto **Architetto Paolo Pastore**, nominato
Esperto Stimatore nel giudizio all' R.G.E. n.11/2023, -
a seguito di sopralluogo sui luoghi di esecuzione
in Castelvetere alla via Nazionale avendo ravvisato difformità rispetto alla
documentazione ricevuta

ch i e d e

a codesto Ufficio copia conforme o l'invio, tramite posta certificata, di
eventuali ulteriori titoli autorizzativi in variante al P. di C. n.27/2005,
inviato al sottoscritto con pec del 29/05/2023 dal UTC, relativi
all'immobile in corso di costruzione, identificato catastalmente con la
particella n.1238 (ex 59), del foglio di mappa n. 9 di Castelvenere intestati
al signor

Si chiede inoltre, avendo rilevato all'interno della proprietà un tombino in
metallo, probabilmente appartenente alla fogna comunale, se esiste un
attraversamento della stessa infrastruttura sulle particelle 1237 e 1238 del
foglio n.9 di Castelvenere(BN).

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Benevento li 13/06/2023



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data martedì 13 giugno 2023 - 12:45

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 4625 del 13-06-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Richiesta Ulteriore documentazione**

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta Ulteriore documentazione' è stata protocollata con N° 4625 del 13-06-2023



Da "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

A "comune castelvenere" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

Data venerdì 21 luglio 2023 - 13:02

Sollecito richiesta documentazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Pastore, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' RGE n.11/2023 (), sollecita la risposta , di quanto richiesto con pec del 13 giugno 2023, da parte del responsabile dell'UTC .
Distinti saluti, ,



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data lunedì 24 luglio 2023 - 09:25

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 5819 del 24-07-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Sollecito richiesta documentazione**

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Sollecito richiesta documentazione' è stata protocollata con N° 5819 del 24-07-2023





Prot. 5979 del 31.07.2023

Spett.le Arch. Paolo PASTORE
Via Cupa dell'Angelo n. 14 - Benevento
PEC: pastore.paolo@archiworldpec.it
PEO: paolopastore@gmail.com

Oggetto: Richiesta di Documentazione per Esecuzione Immobiliare, post legge 80, con numero di R.G.E. 11/2023. Immobile in corso di costruzione, identificato catastalmente con la particella n. 1238 (ex 59) del foglio di mappa n. 9 di Castelvenere (BN).

Con riferimento alla Vs. nota, acquisita al protocollo generale di questo Comune con il prot. 4625 del 13/06/2023, con la quale si chiedeva di specificare l'esistenza di attraversamento dell'infrastruttura fognaria sulle particelle 1237 e 1238 del foglio n. 9 di Castelvenere (BN),

COMUNICA

che le particelle 1237 e 1238 del foglio n. 9 di Castelvenere (BN) sono interessate da attraversamento dell'infrastruttura fognaria comunale.

Cordiali saluti.

Dalla Casa Comunale, li 31 Luglio 2023



Pastore Arch. Paolo

Via Cupa dell'Angelo n. 14 – Benevento
Cell. 339/1441844 – tel. studio 0824/51167
Email : paolopastore@gmail.com
Pec: pastore.paoloarchiworldpec.it

Regione Campania – Ufficio del Genio Civile di Benevento

OGGETTO: Richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare Post
Legge 80 con numero di R.G.E. 11/2023.

Il sottoscritto **Architetto Paolo Pastore**, nominato
Esperto Stimatore nel giudizio con R.G.E. n.11/2023, -
contro

chiede

a codesto Ufficio la visione e/o eventuale copia del deposito e del collaudo,
a nome del signor

, relativamente all'immobile
identificato catastalmente con la particella n.1238 (ex 59), del foglio di
mappa n. 9 di Castelvenere.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Benevento li 12/06/2023



Da "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

A "genio civile" <uod.501804@pec.regione.campania.it>

Data lunedì 12 giugno 2023 - 12:38

Richiesta documentazione

Si allega richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare Post Legge 80 con numero di R.G.E 11/2023.

Distinti Saluti .

Arch. Paolo Pastore

Allegato(i)

Richiesta Genio Civile.pdf (805 KB)





REGIONE CAMPANIA

Prot. 2023. 0321369 23/06/2023 11,45

Mitt. : 501804 Genio civile di Benevento; pre...

Dest. :

Classifica : 50.9.13. Fascicolo : 41 del 2017



Spett.le Arch.

Benevento (BN)

pastore.paolo@archiworldpec.it

Oggetto: L. 241/90 ss.mm.ii. e Regolamento regionale n. 4 del 21 aprile 2020
Richiesta di accesso ai documenti amministrativi.
Accesso n. **155/2023** - Preavviso di archiviazione.

In relazione alla Vostra istanza di accesso agli atti presentata in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Benevento e registrata al protocollo generale di questo Ente al n. 299760 del 12/06/2023, avente per oggetto la presa visione ed estrazione di copia del deposito sismico e del collaudo relativi all'immobile identificato catastalmente al fig. 9, particella 1238 del Comune di Castelvenere (BN), committente:

spiace comunicare che la ricerca d'archivio, sulla base dei dati forniti, non ha dato esito.

In mancanza di ulteriori eventuali comunicazioni, decorsi 10 giorni dal ricevimento della presente, il procedimento sarà archiviato.

All. 1 – Informativa per il trattamento dei dati personali da restituire debitamente sottoscritta.



Da "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>
A "comune.castelvenere" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>
Data venerdì 29 settembre 2023 - 19:06

Richiesta conferma Incontro

Il sottoscritto Architetto Paolo Pastore, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' RGE n.11/2023 - contro per chiarimenti in merito al CDU in allegato CHIEDE la conferma dell'incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per il giorno Mercoledì 04/10/2023 nelle ore pomeridiane dettate dal Dirigente. Si precisa di averlo concordato telefonicamente con il Geom.

Distinti saluti

Arch. Paolo Pastore

Allegato(i)

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf (1810 KB)



Pastore Arch. Paolo

Via Cupa dell'Angelo n. 14 – Benevento
Cell. 339/1441844 – tel. studio 0824/51167
Email : paolopastore@gmail.com
Pec: pastore.paoloarchiworldpec.it

Al Signor Sindaco del Comune di Castelvenere

- Ufficio tecnico comunale -

OGGETTO: Richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare Post legge 80 con numero di R.G. E. 11/2023.

Il sottoscritto **Architetto Paolo Pastore**, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' R.G.E. n.11/2023, -
contro

ch i e d e

a codesto Ufficio l'accesso agli atti, estraendone copia, per quanto concerne la retrocessione della zona F4 ad agricola relativamente alla fascia di terreno che ingloba la particella n.1237 del foglio di mappa n. 9 di Castelvenere oggetto di esecuzione congiuntamente alla part. n.1238. Da informazioni acquisite in loco si è venuto a conoscenza di tale circostanza per la quale sarebbe opportuno sapere l'esito ai fini della valutazione. All'uopo sarebbe necessario avere riscontro se esistono previsioni di interventi dell'ente sulla zona F4 in questione.

Si chiede quanto sia la fascia di rispetto stradale sulla particella n.1238.

Si chiede inoltre, essendo un fabbricato agricolo quello realizzato nella particella n.1238, vincolato dall'asservimento della intera particella ex 59 e della 193 del foglio n.4, se sia possibile -con l'entrata in vigore del nuovo PUC- ampliare in sagoma o sopraelevare la struttura esistente. Nel tal caso sarebbe opportuno comprenderne l'indice di fabbricabilità volumetrico .

Si fa presente che il conferimento d'incarico da parte del G.E è presente nelle precedenti richieste

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Benevento li 06/10/2023

Firmato



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data venerdì 6 ottobre 2023 - 13:07

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 7779 del 06-10-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Richiesta documentazione RGE 11/2023**

Si comunica che la documentazione da lei inviata con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta documentazione RGE 11/2023' è stata protocollata con N° 7779 del 06-10-2023



Pastore Arch. Paolo

Via Cupa dell'Angelo n. 14 - Benevento
Cell. 339/1441844 - tel. studio 0824/51167
Email : paolopastore@gmail.com
Pec: pastore.paoloarchiworldpec.it

Al Signor Sindaco del Comune di Castelvenere

- Ufficio Lavori Pubblici -

OGGETTO: Richiesta documentazione per Esecuzione Immobiliare post-legge 80 Num. R.G. E. 11/2023 del Tribunale di Benevento.

Il sottoscritto Architetto Paolo Pastore, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' R.G.E. n.11/2023, - _____ contro _____
facendo seguito alla Vs. prot 5979 del 31/07/2023,

ch i e d e

a codesto Ufficio una planimetria dove sia indicato il tracciato della dell'infrastruttura fognaria che attraversa le particelle n. 1237 e/o 1238 del foglio di mappa n. 9 di Castelvenere, tenendo ben presente della reale posizione dello stesso rispetto a punti di riferimento certi, non essendo riportato in mappa fedelmente il fabbricato in oggetto (particella n. 1238);
-inoltre è importante conoscere se esistono norme nel PUC vigente in merito alle distanze minime per nuove costruzioni rispetto a questo tracciato fognario (o di identica portata) oppure se ci si regola nel vostro territorio sulle norme nazionali.

Si fa presente che il conferimento d'incarico da parte del G.E è allegato alle precedenti richieste

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Benevento li 06/10/2023

Firmato



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data venerdì 6 ottobre 2023 - 13:07

**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 7778 del 06-10-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Richiesta documentazione RGE 11/2023**

Si comunica che la documentazione da lei inviata con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta documentazione RGE 11/2023' è stata protocollata con N° 7778 del 06-10-2023



Da "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

A "comune castelvenere" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

Data giovedì 2 novembre 2023 - 10:10

Sollecito richiesta documentazione R.G.E. n.11-2023

Il sottoscritto Arch. Paolo Pastore, nominato Esperto Stimatore nel giudizio all' R.G.E. n.11/2023 - _____
contro _____, sollecita una risposta alle richieste di cui alle PEC del 06-10-2023, prot. n.7778 per l'Ufficio
Lavori Pubblici e, prot. n. 7779 per l' Ufficio Tecnico Comunale.
Distinti saluti
Arch. Paolo Pastore



Da "PROTOCOLLO" <protocollo@pec.comune.castelvenere.bn.it>

A "pastore.paolo@archiworldpec.it" <pastore.paolo@archiworldpec.it>

Data giovedì 2 novembre 2023 - 11:32

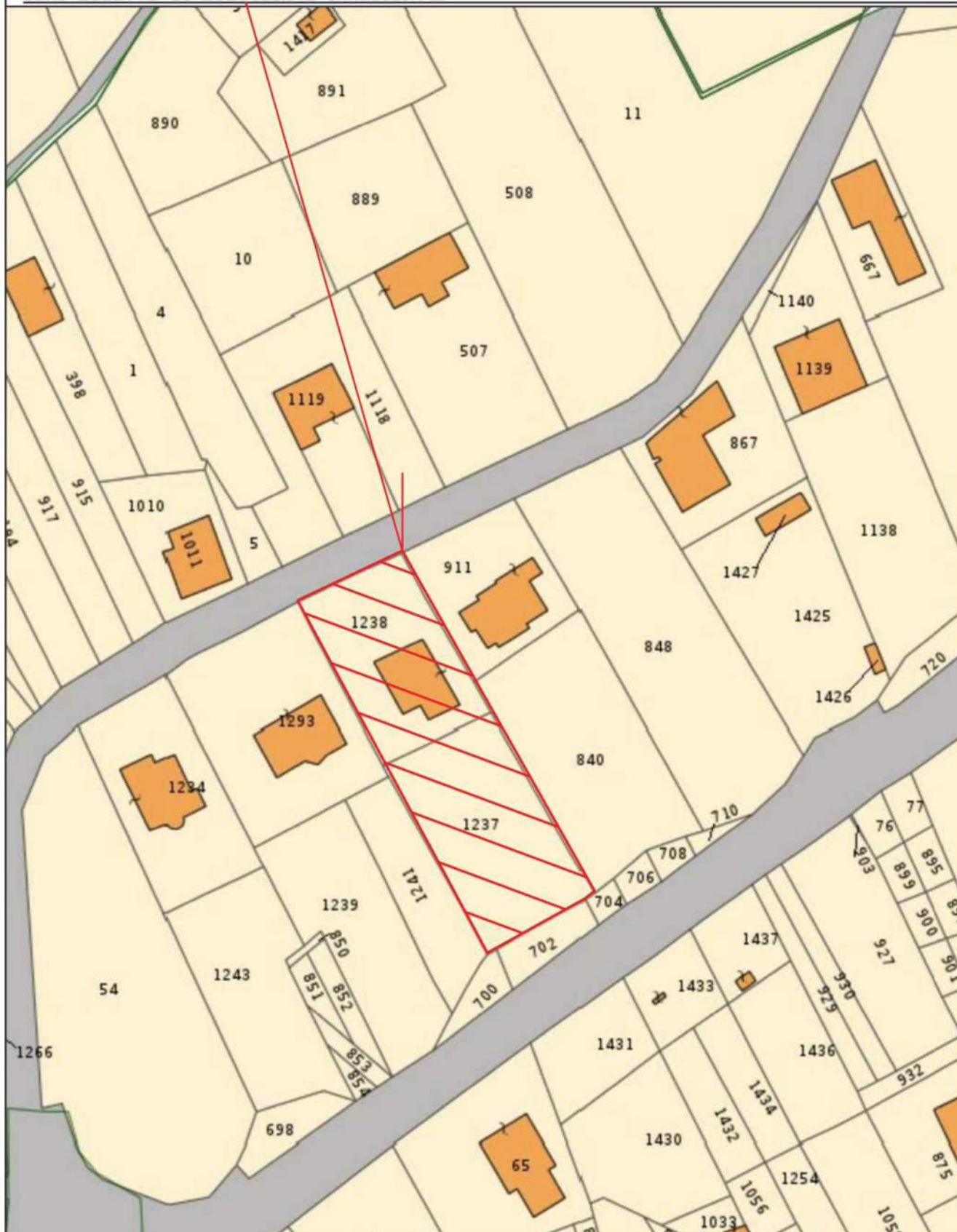
**Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 8454 del 02-11-2023 - POSTA CERTIFICATA:
Sollecito richiesta documentazione R.G.E. n.11-2023**

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Sollecito richiesta documentazione R.G.E. n.11-2023' è stata protocollata con N° 8454 del 02-11-2023



COMUNE DI CASTELVENERE - FOGLIO DI MAPPA N.9

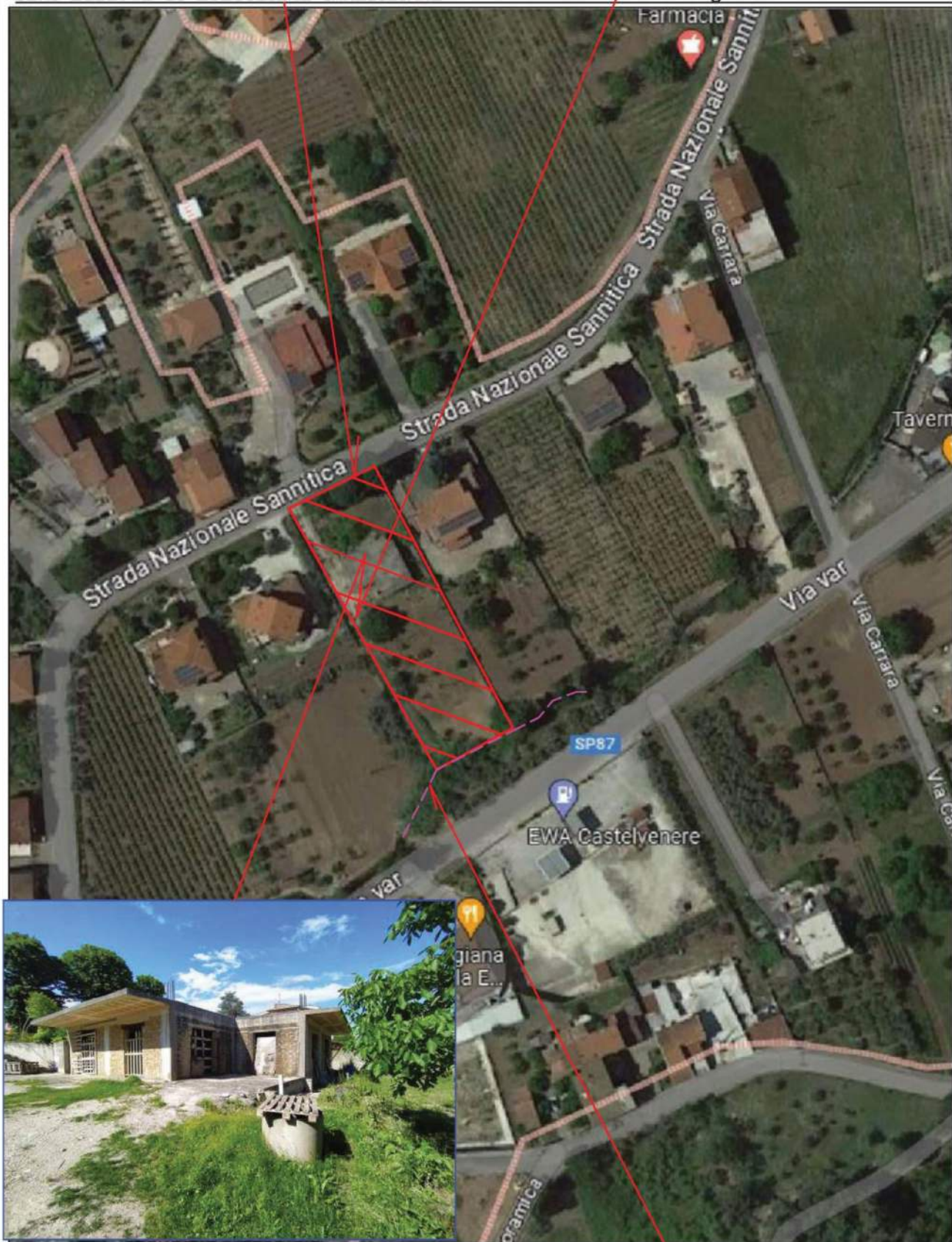
BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



COMUNE DI CASTELVENERE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

tombino rete fognaria



tracciato torrente



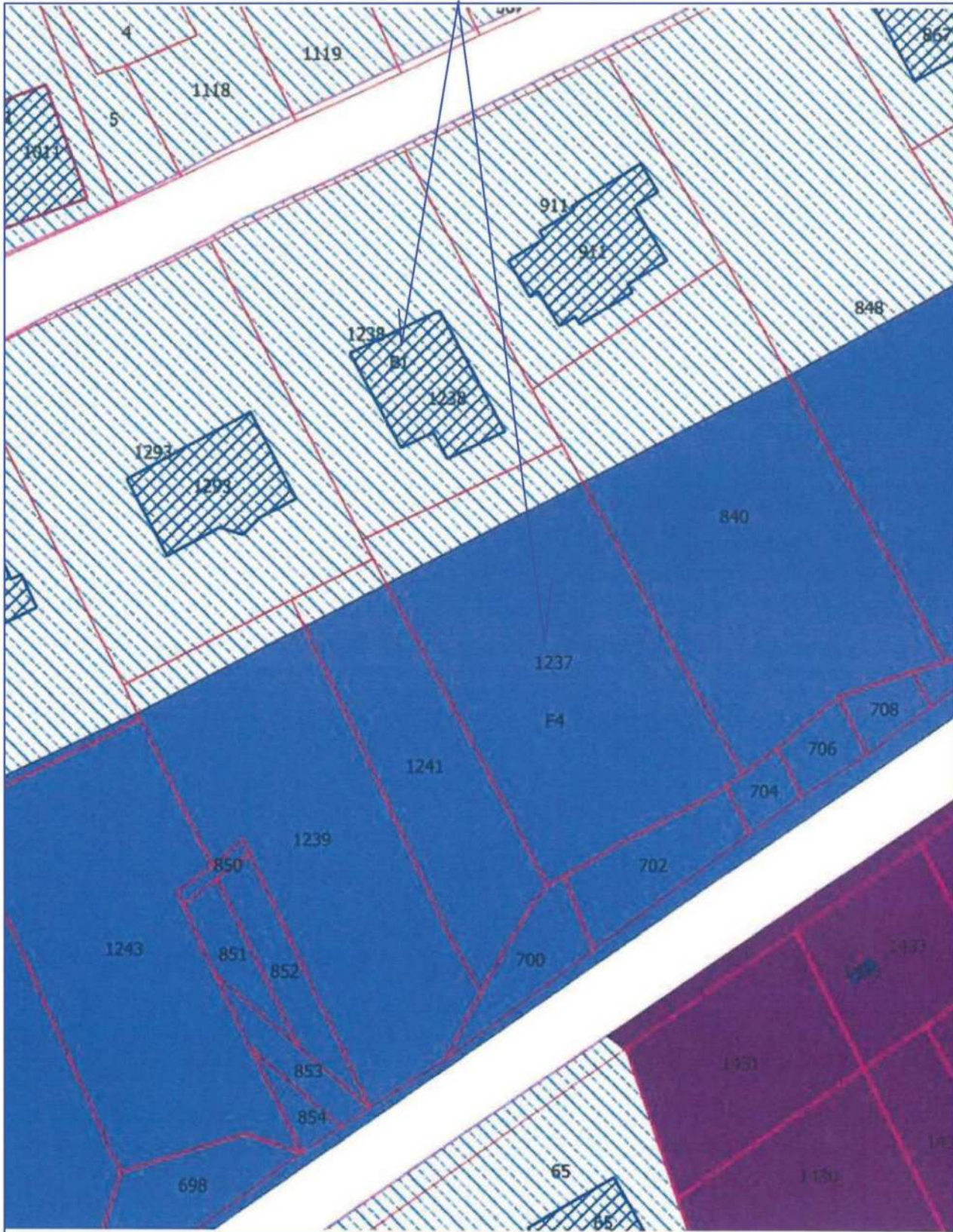
COMUNE DI CASTELVENERE(BN)
STRALCIO STIMATRIX forMaps

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



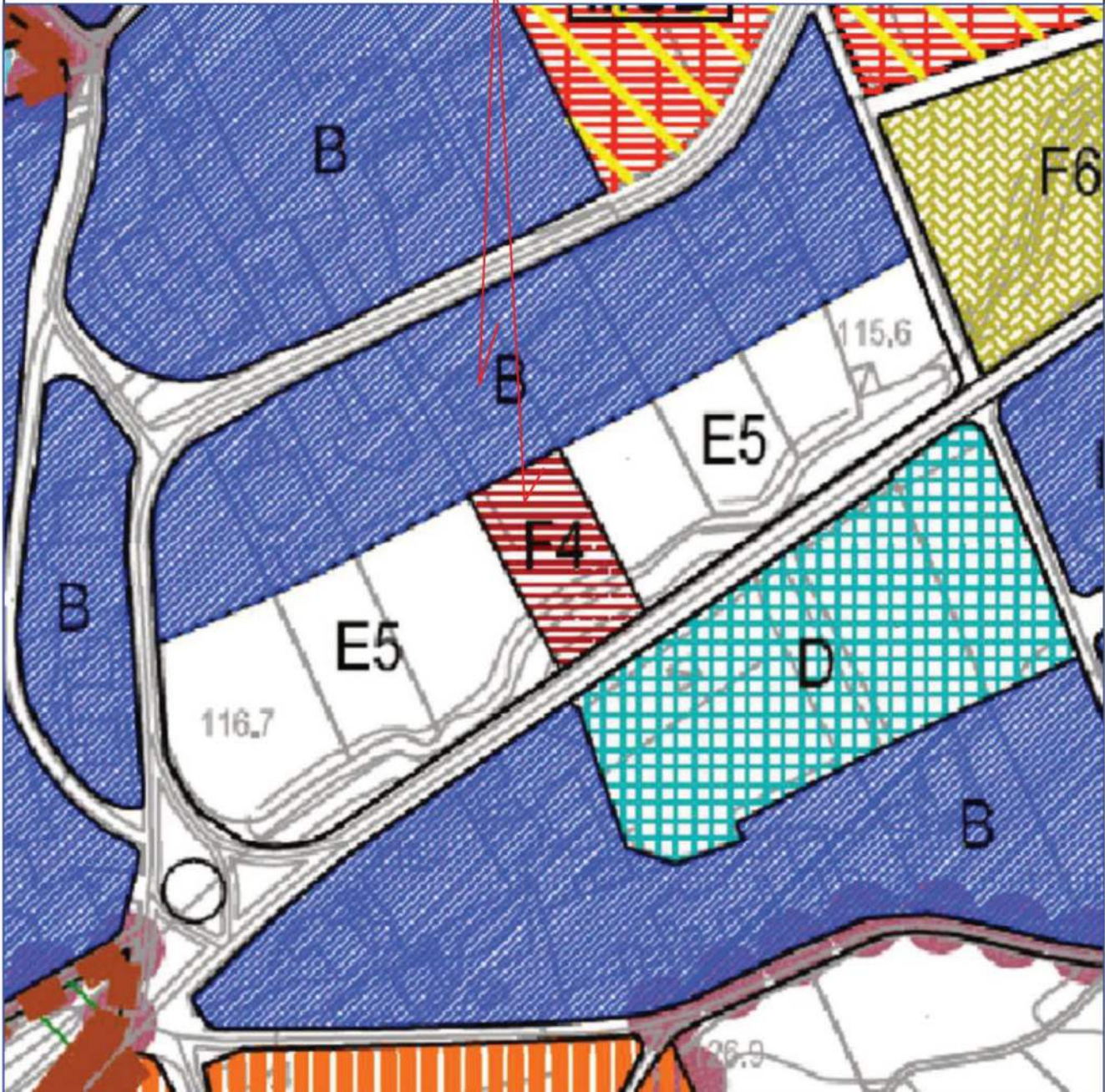
COMUNE DI CASTELVENERE(BN)
STRALCIO DELLA ZONIZZAZIONE
Piano Urbanistico Comunale in vigore

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



COMUNE DI CASTELVENERE(BN)
STRALCIO DELLA ZONIZZAZIONE
Adeguamento PUC Delibera Comunale n.83 del 20/10/2023

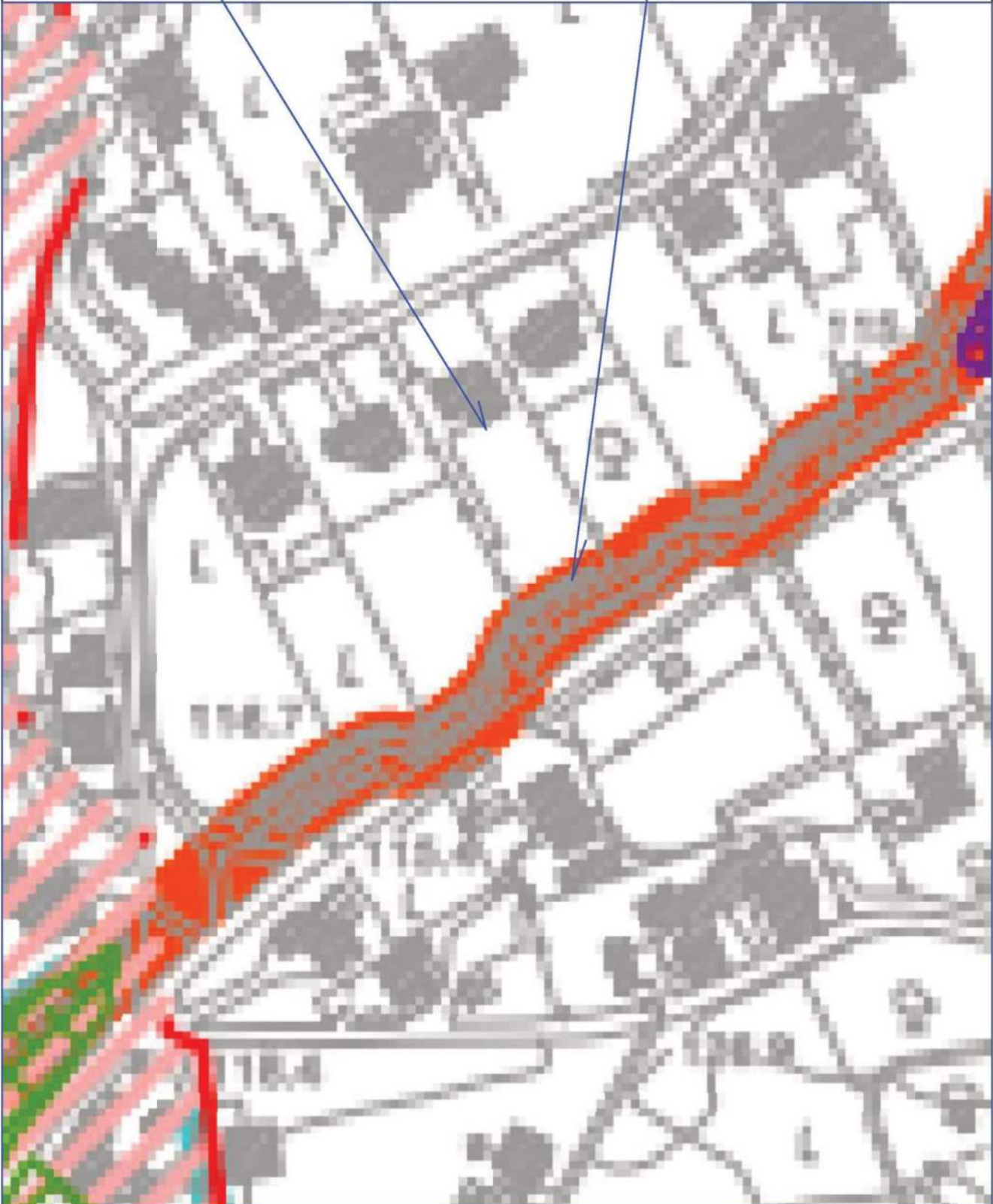
BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



COMUNE DI CASTELVENERE(BN)
STRALCIO PUC

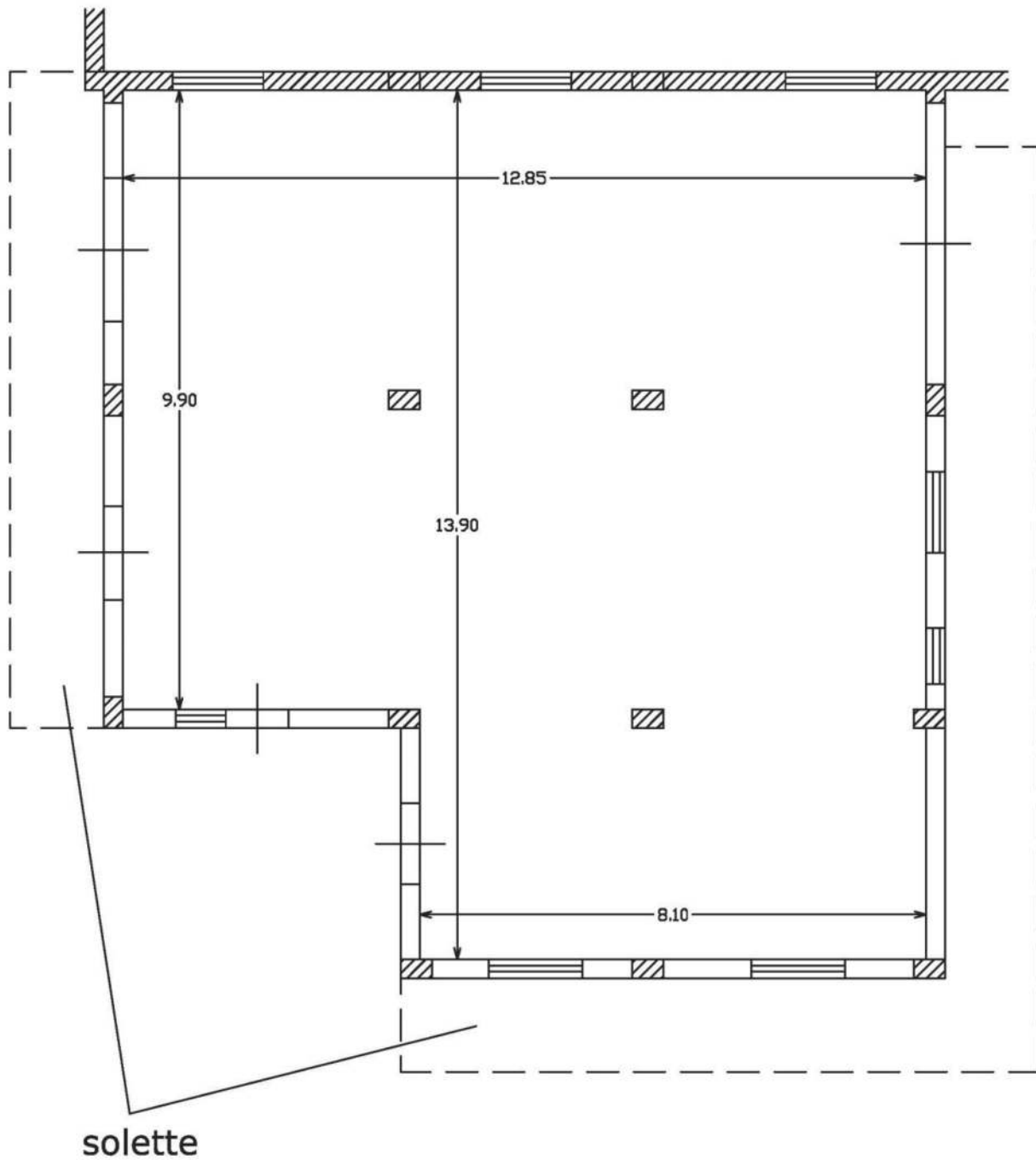
BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

FASCIA DI RISPETTO DAL TORRENTE



PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE - categoria catastale F/3

PARTICELLA N.1238 (ex 59)- FOGLIO DI MAPPA N.9 - COMUNE DI CASTELVENERE (BN)



SCALA 1:100



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – R.G.E. n.11/2023

Particella n.1238 - foglio di mappa n.9 di Castelvenere – Vista da via Nazionale Sannitica



Ingresso particella n. 1238 da via Nazionale Sannitica



Fabbricato in corso di costruzione . Particella n.1238 - foglio di mappa n.9 di Castelvenere









Particella n. 1237





Tombino dell' infrastruttura fognaria comunale .



Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2023 Ora 12:55:20
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T196593 del 02/08/2023

per immobile
Motivazione ctu
Richiedente PSTPLG

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTELVENERE (BN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 9 - Particella 1238
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/08/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/08/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 01/08/2023

Elenco immobili

Comune di CASTELVENERE (BN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 01238 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 601 Registro Generale 783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3798/2022 del 28/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di BENEVENTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/08/2023 Ora 12:56:32
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T198160 del 02/08/2023

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente PSTPLG

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CASTELVENERE (BN)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 9 - Particella 1237

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/08/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2023 al 02/08/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/11/1990 al 01/08/2023

Elenco immobili

Comune di CASTELVENERE (BN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 01237 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 601 Registro Generale 783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 3798/2022 del 28/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ufficio provinciale di: BENEVENTO

Territorio

Situazione aggiornata al : 02/08/2023

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Immobili nel comune di: **CASTELVENERE** Codice: **C280**
Immobili individuati: **8**
Motivazione: **ctu**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>											
<input type="radio"/>											
<input type="radio"/>											
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	CASTELVENERE(BN) VIA NAZIONALE SANNITICA Piano T	9	1238		Cat.F/3		Euro:		
<input type="radio"/>											

T

Proprieta' per
1000/1000

CASTELVENERE(BN)

9

1237

VIGNETO

01

1400

R.D. Euro:
23,86
R.A. Euro:
13,74

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)[Visura Per Immobile](#)[Ricerca per Partita](#)[Indietro](#)



Info su valori terreni edificabili in provincia

12 dicembre 2023 alle ore 14:08

Buongiorno Geom. Pastore, per il terreno nella zona industriale di Guardia Sanframondi il valore è di circa euro 10,00/mq (euro + euro -).

Per la zona B1 del comune di Castelvenere il valore è compreso tra i 50,00 euro ed i 60,00 al metro quadro mentre per la zona F4 il valore è di circa euro 10,00/mq (euro + euro -).

Tenga presente, comunque che sono valori in continuo aggiornamento, per cui soggetti a variazione...

Saluti.....



Direzione Provinciale di Benevento

Ufficio Territoriale di Benevento

Tel. 0824379221

