



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV S.r.l.**

contro 

N° Gen. Rep. **53/2023 R.G.E.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Izzo
Codice fiscale: ZZIGPP78C21E791X
Studio in: Via Roma,50 - Sant'Agata de' Goti (BN)
Email: ingegnereizzo@gmail.com
Pec: giuseppeizzo@pec.it



Sommario

<i>PREMESSA</i>	4
<i>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</i>	4
<i>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</i>	6
<i>LOTTO</i>	7
<i>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE A</i>	8
<i>RISPOSTA AL QUESITO B</i>	9
<i>RISPOSTA AL QUESITO D</i>	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO E</i>	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO F</i>	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO G</i>	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO H</i>	10
<i>RISPOSTA AL QUESITO I</i>	10
<i>CRITERIO DI STIMA</i>	10
<i>METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA</i>	11
<i>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE</i>	11



All'Ill.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 53/2023 R.G.
Promossa da: GROGU SPV S.r.l.
Contro: [REDACTED]

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 53/2023 del Tribunale di Benevento, promosso da GROGU SPV S.r.l. nei confronti di [REDACTED] l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 05/ 10/2023 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Giuseppe IZZO. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli in data 06.10.2023

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 09/01/2024. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecalvo Irpino (BN) e l'Agenzia del Territorio di Benevento sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Benevento e l'Agenzia delle Entrate di Benevento come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 06/10/2023 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. 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, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione 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 locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - 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;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimenti compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero;

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

I lotti sviluppati per la presente procedura di esecuzione immobiliare sono tre:

- **Lotto- Abitazione e garage e deposito siti a Montecalvo Irpino (AV) in viale Europa n.28;**



PERIZIA DI STIMA

***Abitazione (A/3) Foglio 23 part.IIa 274 sub 6
e garage Foglio 23 part.IIa 274 sub 3-4 e
deposito Foglio 23 part.IIa 274 sub 5
siti in Montecalvo Irpino (AV) al Viale Europa n.28***

L'Esperto

ing. Giuseppe Izzo



Abitazione, garage e deposito sono ubicati in Montecalvo Irpino (AV) al Viale Europa n.28.

Il Lotto è costituito da un fabbricato sito in Montecalvo Irpino (AV) in viale Europa n.28 identificato al catasto fabbricati al foglio 23 part.Illa 274 sub 6 (A/3), il garage avente identificativo catastali foglio 23 part.Illa 274 sub 3 (C/6), sub 4 (C/6) e il deposito sub 5 (C/2) con diritto di proprietà pari ad 1000/1000 dell'immobile appartenente al Sig. [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto del lotto sono ubicati nella zona urbana del Comune di Montecalvo Irpino, su viale Europa, posta a ridosso del centro cittadino di Montecalvo Irpino. L'abitazione identificata, il garage e il deposito auto sono posizionati a schiera lungo il viale Europa e confinano con la strada pubblica e all'immobile si accede attraverso un porticato aperto.

Le strada su cui si affaccia l'immobile è viale Europa.

L'edificio confina con altre unità immobiliari per due lati a nord-est e nord-ovest, mentre con a sud-est con terreno retrostante (non di proprietà) e a nord-ovest con strada pubblica (viale Europa). L'immobile confina ad ovest con la p.Illa 275 foglio 23, ad est con la p.Illa 276 del foglio 23 (villa a schiera), a sud con la p.Illa 363 (terreno), a nord la p.Illa 277 (Carafa Ciriaco) e poi con la strada pubblica

(cfr. all. n. **1: mappa catastale del lotto e cfr. all. n. 2: Rilievo fotografico**).

L'edificio, realizzato con un sistema costruttivo intelaiato e con tamponamenti in forati si eleva su due livelli fuori terra, ed è caratterizzato da un rivestimento con mattoncini rossi, al piano primo, mentre al piano terra oltre ai mattoncini rossi è presente una zoccolatura con pietra. Il porticato antistante all'ingresso, sul lato nord-est è realizzato in legno lamellare, la cui copertura, ad unico spiovente, è ricoperta da tegole tipo canadesi. La copertura, dell'immobile, è realizzata a spioventi ricoperti da coppi e al primo piano è presente un balcone disposto nella zona nord-est dell'edificio. Gli infissi interni, dotati di vetrocamera sono realizzati in PVC, mentre le persiane esterne, al piano primo (dove presenti) sono in legno. La porta esterna del garage è in ferro mentre quella interna è in alluminio.

Superato il portone d'ingresso, al piano terra, attraverso il porticato esistente, posto a nord-est della proprietà, si accede al corridoio, dove sulla destra troviamo una cucina rustica, con all'interno un camino, con soffitto rivestito in legno (non indicata né catastalmente né urbanisticamente) e attualmente identificati catastalmente con sub 5 e 4 della part.Illa 274 del foglio 23 (garage e deposito), nel cui interno troviamo un sottoscala adibito a deposito, un bagno e una piccola cantinola.

Il bagno, posto a ridosso della parete sud-ovest e al confine con la particella 275 del foglio 23, è dotato di sanitari ceramici di colore bianco, il ripostiglio per lavatrice, di pavimento con piastrelle ceramiche quadrate di colore marrone chiaro di medio formato, mentre i rivestimenti parietali ceramici sono di color grigio.

La cucina presenta un rivestimento di colore grigio ed è posizionata sulla parete e si presente in ottimo stato conservativo, altezza utile interna 2.80 mt.



Al lato sinistro, sempre con accesso dal porticato troviamo il locale garage identificato con il sub 3 part.IIa 274 foglio 23 non collegato all'immobile ma con accesso autonomo, destinato a deposito e parcheggio auto, con altezza utile interna di 4,80 mt.

Al piano primo, con accesso dal corridoio dal piano terra, troviamo un ingresso-salone dal quale è possibile accedere al balcone su viale Europa, lato sinistro, rispetto all'ingresso, è posizionata la cucina confinante con un servizio igienico, mentre sul lato destro, rispetto all'ingresso è distribuita la zona notte con tre camere.

Le porte dell'intero piano sono in legno tamburato effetto noce Tanganica. All'interno del bagno è presente il collettore dell'impianto di riscaldamento.

Dal piano terra, una scala a due rampe, dotata di ringhiera e corrimano in legno, conduce al piano superiore, ove è presente l'appartamento diviso tra zona giorno e zona notte. Il primo piano consta di cinque vani, un disimpegno ed un bagno. I vani, il bagno ed il disimpegno hanno il pavimento in listoni ceramici marrone. Le pareti dei vani sono tinteggiate di bianco mentre il bagno è dotato di sanitari in vetro china bianca e le piastrelle di rivestimento delle pareti sono in ceramica di colore beige. Su una parete del disimpegno è collocato l'alloggio per il collettore dell'impianto di riscaldamento. Il balcone posto al primo piano, su cui affacciano i due vani attraverso le porte in PVC, con persiane esterne in legno ha il pavimento rivestito con marmette ceramiche e la ringhiera in ferro e in muratura.

L'edificio è a schiera con pareti confinanti con altri immobili, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento con radiatori in ghisa, predisposizione impianto elettrico, di illuminazione e antenna TV, impianto telefonico, videocitofono, impianto a gas ed impianto idrico e fognante. Quest'ultimo è allacciato alla condotta fognante cittadina.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecalvo Irpino (AV), l'immobile è stato edificato negli anni 1981. Dai Titoli Edilizi estratti dall'UTC del Comune di Montecalvo Irpino (AV), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 27/03/2024 formulata dallo scrivente e trasmessa via Pec in data 28/03/2024, si evince che sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per la Esecuzione di Opere N.22 Pratica n. 27 anno 1981 - (cfr. all. n. **3: Titolo edilizio e grafici**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa presenta le seguenti difformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra con cambio di destinazione d'uso – da garage/deposito a cucina, realizzazione di wc, di cantinola e ripostiglio. Realizzazione di un porticato al piano terra.
- Al piano primo diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso.
 - Le planimetrie catastali non sono conformi all'attuale stato dei luoghi;
 - I grafici allegati alla C.E.N.22/1981 del 05.06.1981 pratica n. 27 anno 1981, reperite all'UTC del Comune di Montecalvo Irpino sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi, poiché è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso degli stessi, in particolare al piano terra il garage e il deposito indicati al foglio 23 p.IIa 274 sub 4 e 5, in realtà è una cucina rustica con relativo bagno, deposito e cantinola, quest'ultima non è rappresentata neanche; creando quindi un aumento di volumetria.



Stessa cosa per il porticato esterno, di ingresso, realizzato senza autorizzazioni anche perché non a distanza dalla strada pubblica e non indicato catastalmente. La cucina produce un aumento di volumetria, costituendo una difformità urbanistica ed edilizia rispetto a quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati dall'ufficio competente allo scrivente perito;

Le opere menzionate sono rappresentate sulle relative planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U e non sono catastalmente conformi allo stato dei luoghi

(cfr. all. n. **4: Planimetria del lotto**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi**).

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente nessun attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e

Le unità immobiliari consistenti il lotto risulta così censite nel catasto fabbricati del Comune di Montecalvo Irpino (AV):

- Foglio 23, particella 274 sub 6, civile abitazione categoria A/3 classe/2, sita in Viale Europa n.28, consistenza 6 vani, superficie catastale 148,00 mq, piano: T -1;
- Foglio 23, particella 274 sub 3, categoria C/ 6, classe/1, sita in Viale Europa n.28, superficie catastale 50 mq, piano: T;
- Foglio 23 particella 274 sub 4, categoria C/6, classe/2, sita in sita in Viale Europa n.28, superficie catastale 26 mq, piano: T;
- Foglio 23, particella 274, sub 5 categoria C/2 classe/2, sita in Viale Europa n.28, superficie catastale 30 mq, piano: T;

Proprietà intestata a

la quota di proprietà 1000/1000 (intero), (cfr. all. n. **5: visure catastali**, cfr. all. n. **6: titolo di proprietà – successione testata**,)

RISPOSTA AL QUESITO f

Gli immobili al momento del sopralluogo erano liberi.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore precedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO h

L'immobile non fa parte di un condominio ed ha ingresso autonomo.

RISPOSTA AL QUESITO i



CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 2° Semestre 2023, per la zona in questione centrale/CENTRO URBANO, Codice Zona B1, microzona catastale 1, per abitazioni civili con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 490 €/mq (min) e 580 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 535,00 €/mq.

Mentre per il garage e il deposito, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 290 €/mq (min) e 405 €/mq (max) per superficie lorda.

Considerata la vetustà dell'immobile e lo stato manutentivo e conservativo dello stesso si userà il valore medio che è pari a 347,50 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore per l'abitazione al mq l'importo di 535,00 €/mq viene valutato come di seguito:

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 148,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
 $(148,00, \text{mq} \times 535,00 \text{ €/mq}) = \text{€} . 79.810,00$

Mentre il valore relativamente al garage e al deposito al mq 347,50 €/mq, viene valutato come di



seguito

Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 112,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
(112,00 mq x 347.50 €/mq) = €. 38.920,00

Il valore dell'immobile, sia parte abitativa che pertinenziale, senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici: 118.730,00 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammonta a 6.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:


118.730,00 € - 6.500,00 € = 113.230,00 €

Pertanto il valore dell'abitazione e delle pertinenze ad essa collegate, facente parte del lotto viene quantificato in c.t. 112.230,00 € (diconsi euro cento dodicimila duecento trenta/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii

Trattasi di piena proprietà con quota 1000/1000

ing. Giuseppe IZZO
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. B/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007



ALLEGATO 1: MAPPA CATASALE



ALLEGATO N.2 : RILIEVO FOTOGRAFICO



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. B/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





GIRO NE DECOR INGENIERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. B/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. B/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

INGEGNERE JUNIOR N. B/36

IZZO GIUSEPPE

SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE

ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8136
IZZO GIUSEPPE
SETTORE CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. B/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





34019A DEGRADIMATI GRATER DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 6736
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007



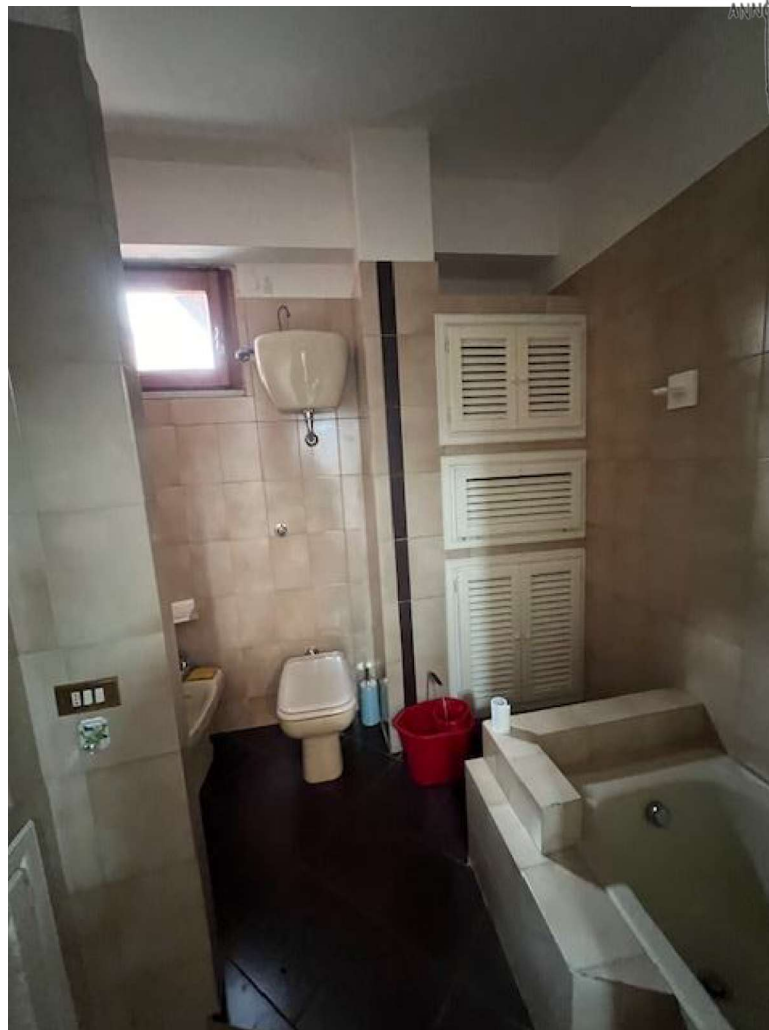


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8136
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8/36
IZZO GIUSEPPE
SETTORE: CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007





ORIGINE DEGLI INTERVENTI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO
INGEGNERE JUNIOR N. 8136
IZZO GIUSEPPE
SETTORE CIVILE - AMBIENTALE
ANNO DI ISCRIZIONE 2007



Preso atto che:

- il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere
necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa di
della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data

D I S P O N E

Art. 1 - Oggetto della concessione

Al

dente in Montecalvo Irpino Via Rione Libertà n. _____
cesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di ricostru-
ne di un fabbricato urbano in Viale Europa in Montecalvo Irpino

ondo il progetto costituito di n. _____ tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Titolo della concessione

Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera S), della legge 28-1-1977, n. 10 la pre-
te concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera _____) la convenzione di impegno
praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data _____;

Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma,
tera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire _____
consi lire _____)
norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 7/10/1978

le somma risulta versata presso la tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10
determinata in L. _____ (diconsi lire _____)
nciliare n. _____ del _____ (5).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma, del-
rt. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

**Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazio-
primaria.**

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma,
tera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____
norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra,
realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizza-

zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (Allegato n.), e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonché mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n.) e che vengano complessivamente valutati in L. (diconsi lire

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. (diconsi lire) a mezzo di polizza fidejussoria del rilasciata da (6).

La somma di L. (7) (diconsi lire) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. del

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. (diconsi lire) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. del

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 - Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previste e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione: dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche, ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di controllo. Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della preterente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A.; deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela della acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire diret-

Art. 4 - Termine di inizio e di ultimazione dei lavori

della presente

I lavori debbono essere iniziati entro UN ANNO dalla data di rilascio ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro TRE ANNI dalla data di inizio dei lavori

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 - Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

La concessione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) esecuzione del piano terra a pilotis non tempagnati;
- b) l'altezza sia del piano terra che del primo piano deve essere uguale a quella dei fabbricati adiacenti.

MONTECALVO IRPINO addi

15 GIU. 1981



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obblgarsi all'osservanza di tutte le condizioni di cui essa è subordinata.

Addi

15 GIU. 1981

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

Comune di Montecalvo Irpino

Oggetto: Ricostruzione di fabbricato
sito in agro di Montecalvo Irpino
a Viale Europa, con i benefici del ter.
Ditta: [REDACTED]

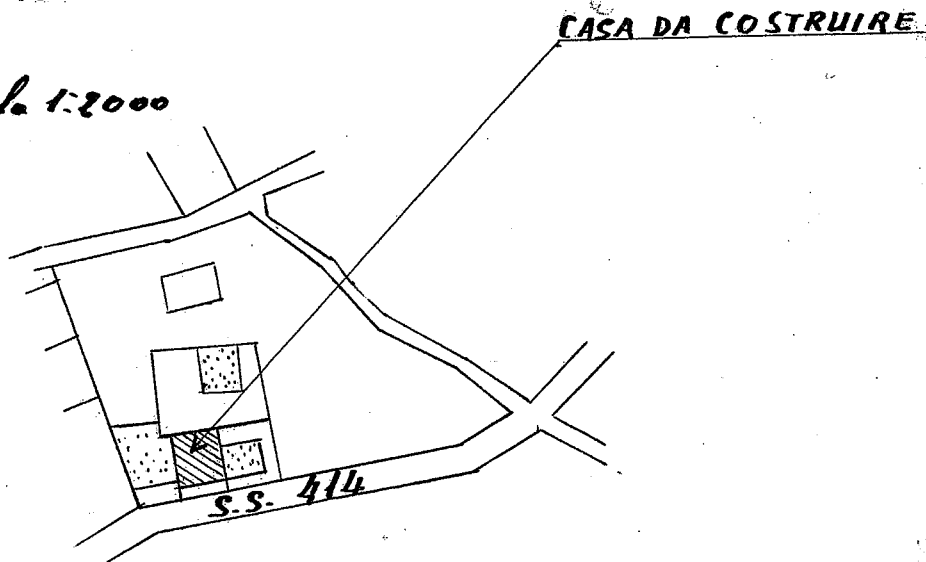
STUDIO TECNICO LEGALE
Geom. MARA FRANCESCO
MONTECALVO IRPINO

disegni in scala 1:100

Planimetria generale

foglio 23 mq. 186

scala 1:2000



Comune di Montecalvo Irpino
PROVINCIA DI AVELLINO

UFFICIO TECNICO

concessione per la esecuzione di opere
N. 22 del 5 GIU. 1981

Visto si approva

IL SINDACO



progettista
Mara

RAPP. 1:50

foto

11.45

5.65

5.80

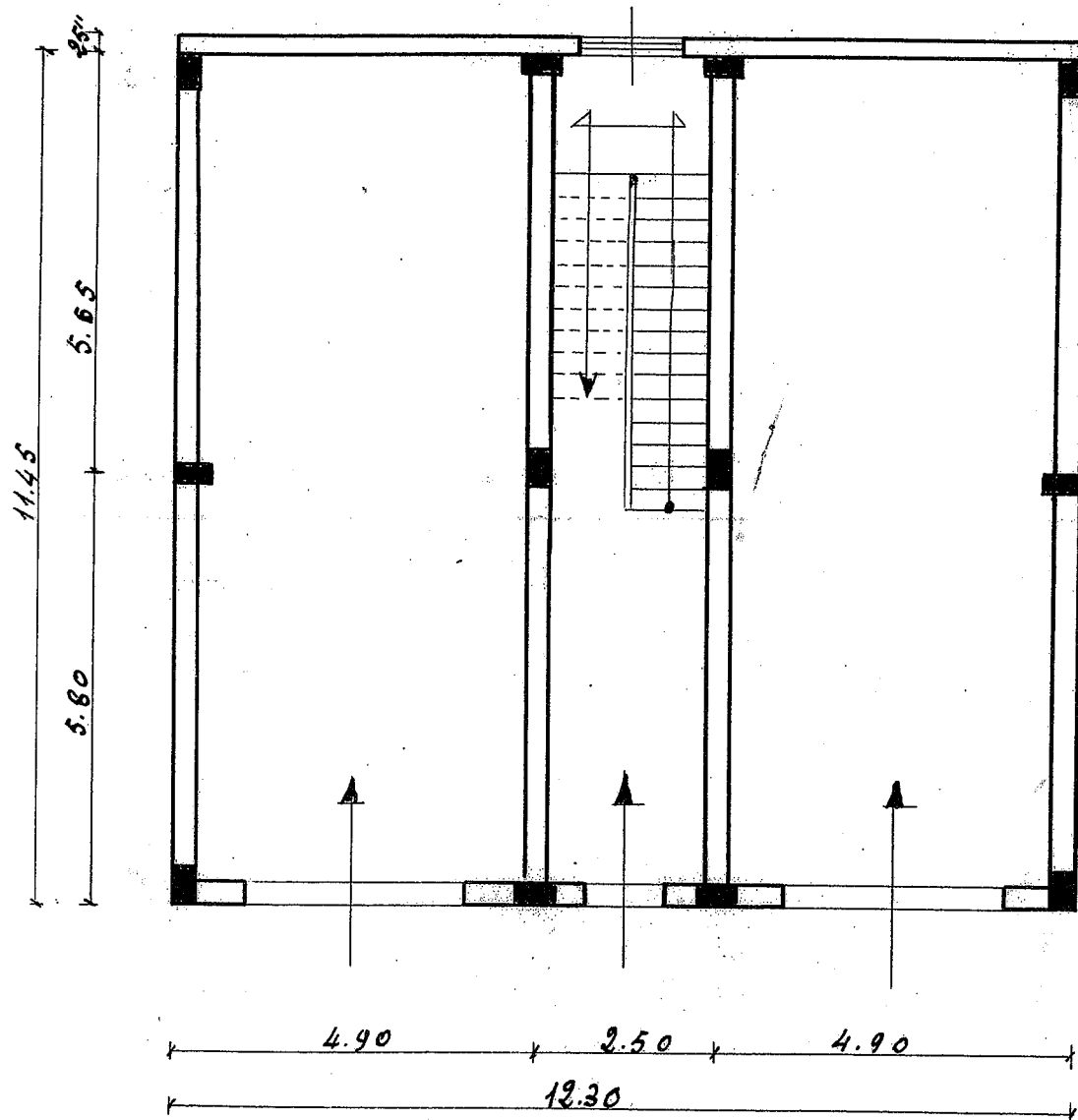
3018

4.90

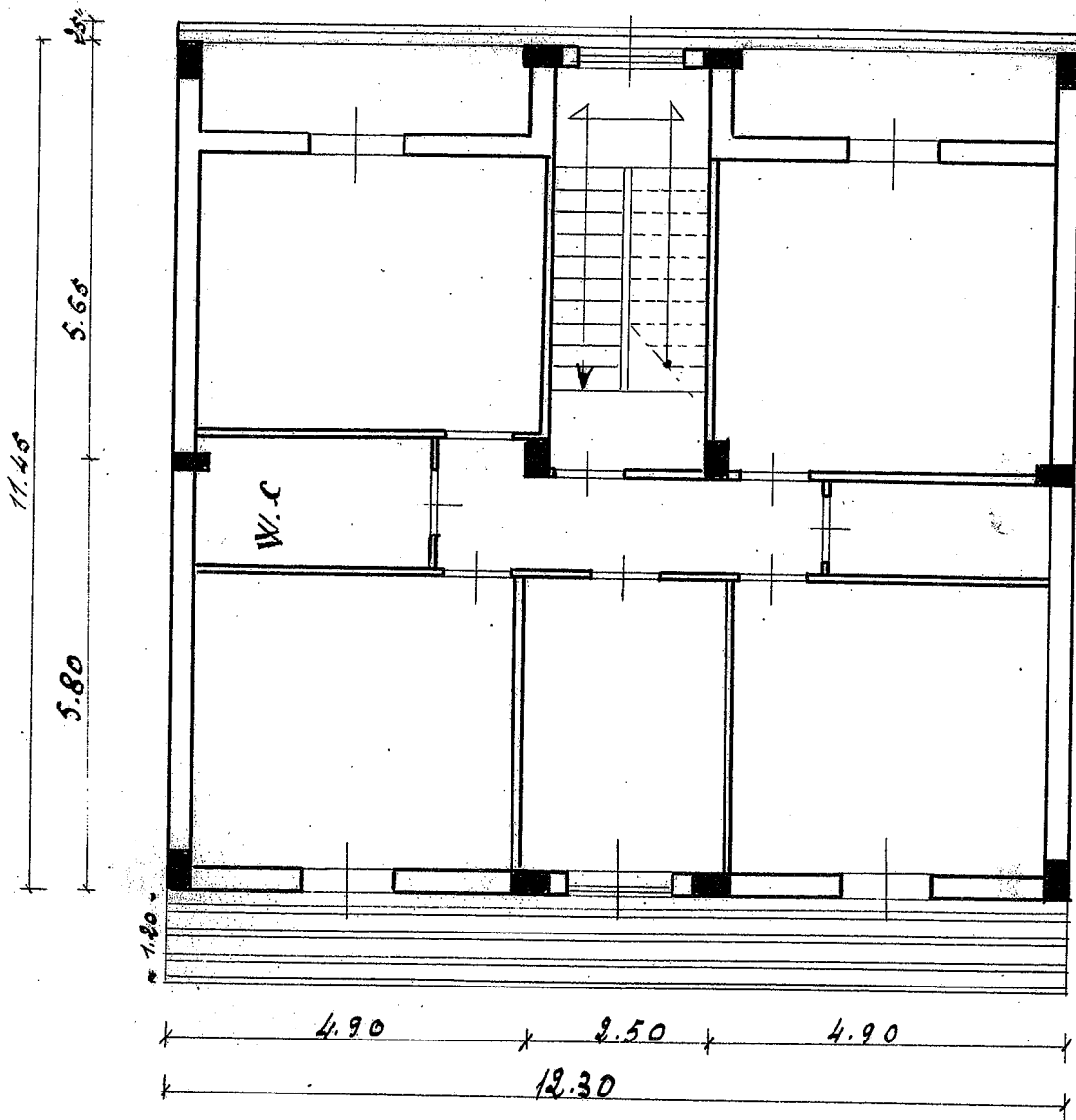
2.50

12.30

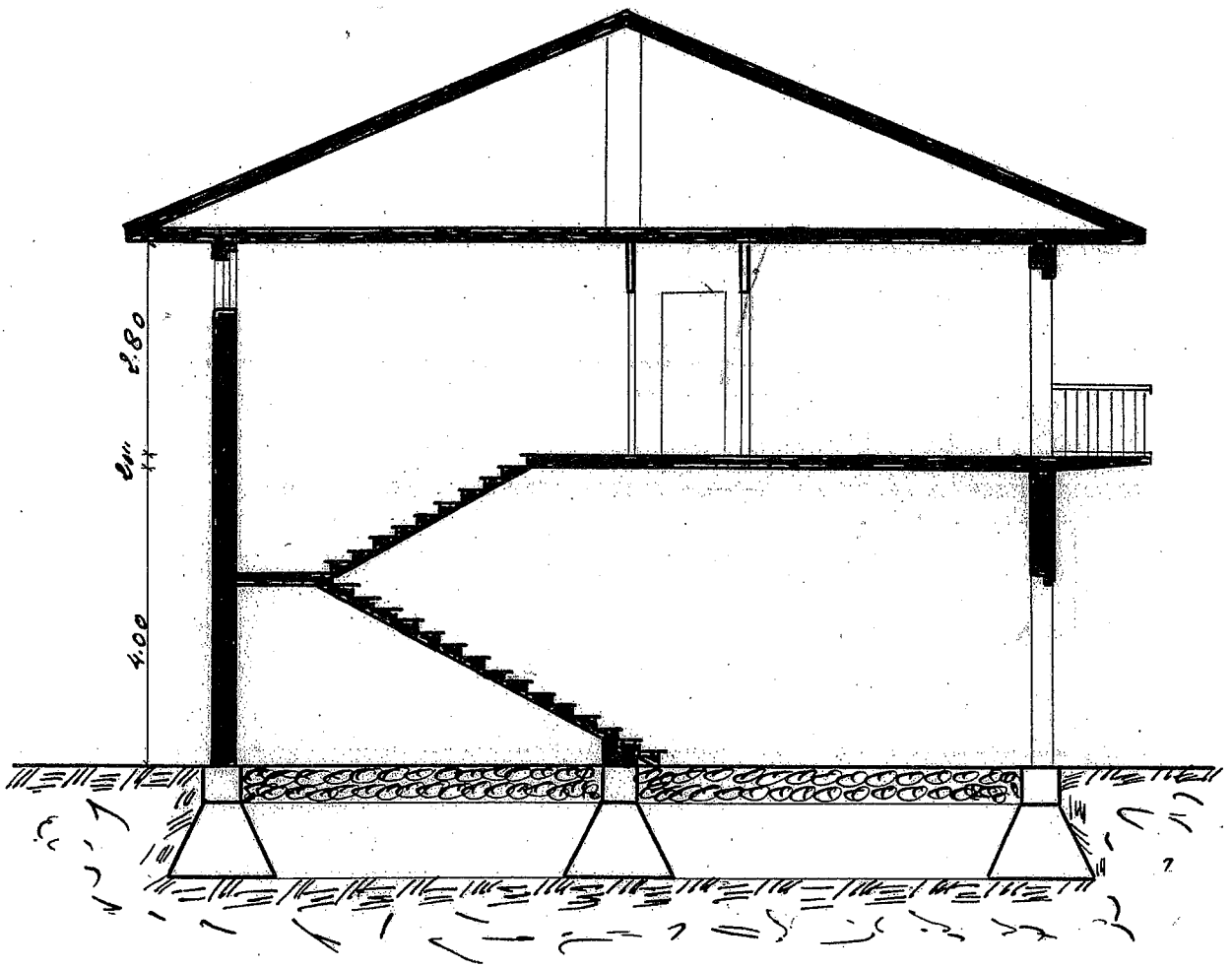
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



SEZIONE



PROSPETTO



ALLEGATO N.4. PLANIMETRIE CATASTALI

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

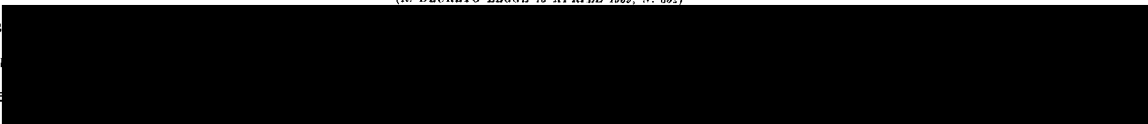
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

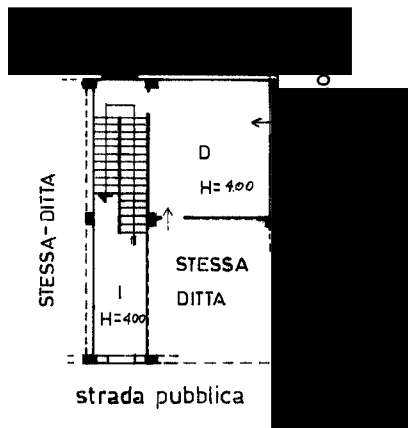
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Pla
Dit
Alle



PIANO-TERRA

Foglio 23
partic. 274
S.u.b. 5



04633715

ORIENTAMENTO



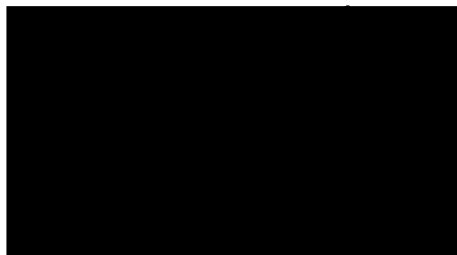
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

60/72

UFFICIO DITECCAN.E.S. - ROMA



Ultima planimetria in atti



* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. n. g. tend. - 497



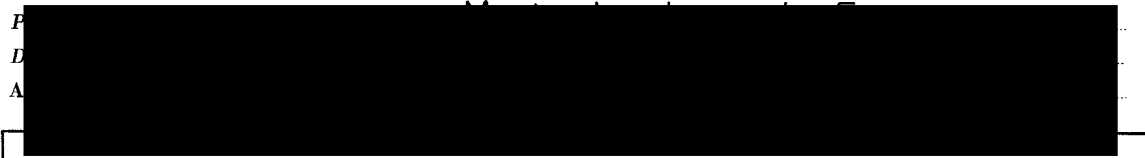
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

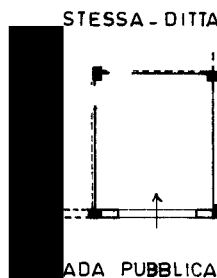


PIANO TERRA

Foglio 23

Partic. 274

Sub. 4



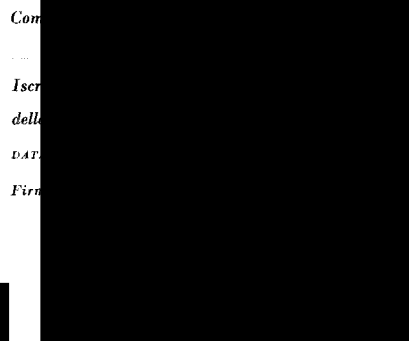
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 60/12



* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. reg. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

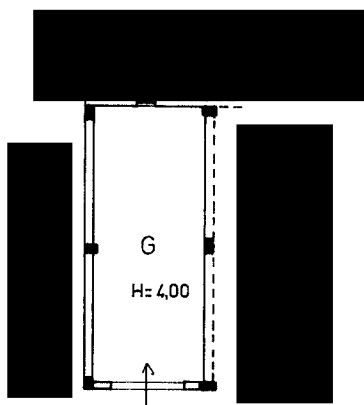
Monte [redacted] Europa
[redacted]

PIANO TERRA

Foglio 23

Partic. 274

Sub 3



STRADA PUBBLICA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

00/01

SP. OFFICINA C. ROMA

003 >



MODULARIO
F. n. ing. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montecalvo Irp. Viale Europa

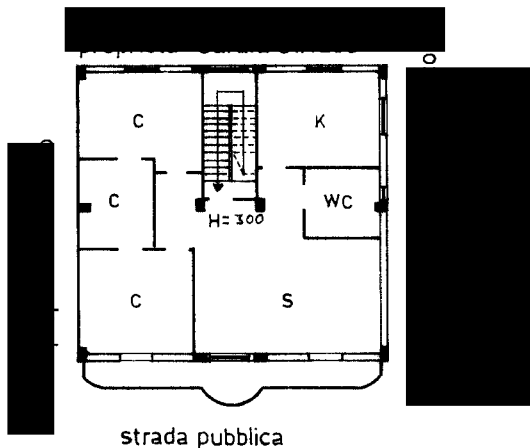


PRIMO - PIANO

Foglio 23

partic. 274

S.u.b. 6



strada pubblica



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

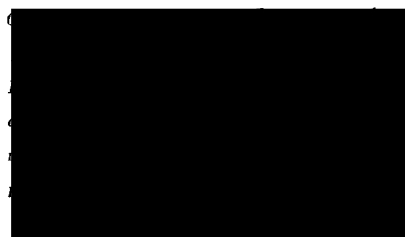
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

16/09/87

SPES. - SERVIZIO C.T. ROMA



6



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di MONTECALVO IRPINO (F448) provincia AVELLINO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di MONTECALVO IRPINO (Codice F448) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale			
1		23	274	3			C/6	1	50m ²	Totale: 50 m ²	Euro 90,38	VIALE EUR VARIAZION 17/10/2023 I 17/10/2023 V TOPONOM.	
2		23	274	4			C/6	2	26m ²	Totale: 26 m ²	Euro 55,05	VIALE EUR VARIAZION 17/10/2023 I 17/10/2023 V TOPONOM.	
3		23	274	5			C/2	2	26m ²	Totale: 30 m ²	Euro 47,00	VIALE EUR VARIAZION 17/10/2023 I 17/10/2023 V TOPONOM.	
4		23	274	6			A/3	2	6,0 vani	Totale: 138 m ²	Euro 263,39	VIALE EUR VARIAZION 17/10/2023 I 17/10/2023 V TOPONOM.	

Totale: vani 6 m² 102 Rendita: Euro 455,82

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
	[REDACTED]	[REDACTED]



Firmato Da: GIUSEPPE IZZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6589a1bd1250b588

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2024

DATI DERIVANTI DA

Totale Generale: vani 6 m² 102 Rendita: Euro 455,82

Unità immobiliari n. 4

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



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

Data 27/03/2024 Ora 08:49:16

ALLEGATO N.6. TITOLO DI PROPRIETA' - SUCCESSIONE TESTATA**Ispezione telematica**

per titolo telematico
Richiedente ZZIGPP

Ispezione n. T18844 del 27/03/2024

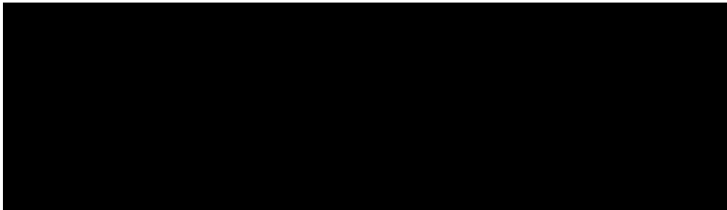
Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 13545
Registro Particolare 11711

Data di presentazione 01/09/2014

Documento composto da 5 pagine**Firmatario**

ArubaPEC S.p.A. (serialnumber ArubaPEC S.p.A. NG CA 3)
IT



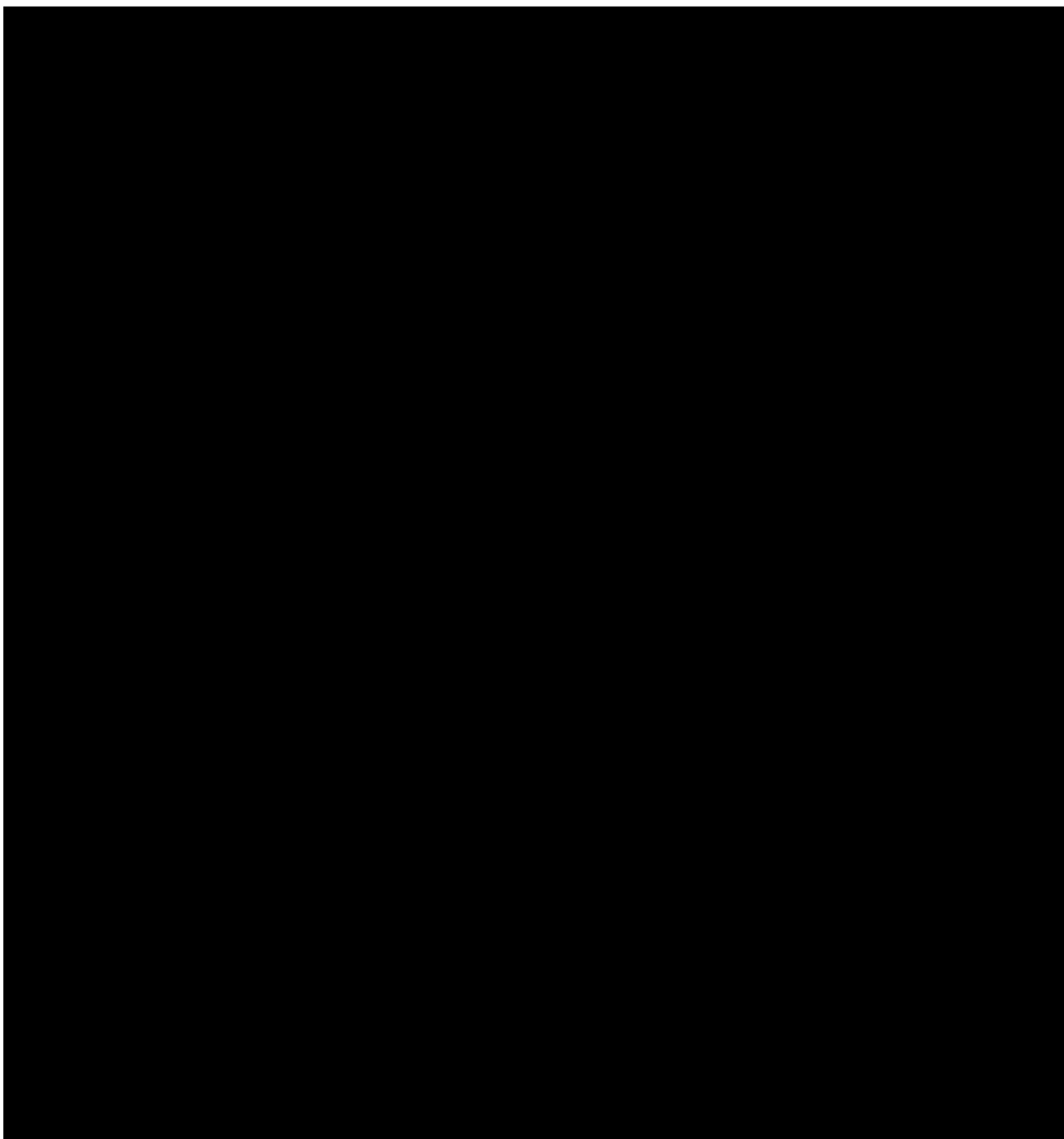
**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 1 DI 5

DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFF. TERRIT. ARIANO IRPINO (TEE)

A richiesta == D'UFFICIO
ed agli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, in materia di successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in materia di registro; visto il predetto D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

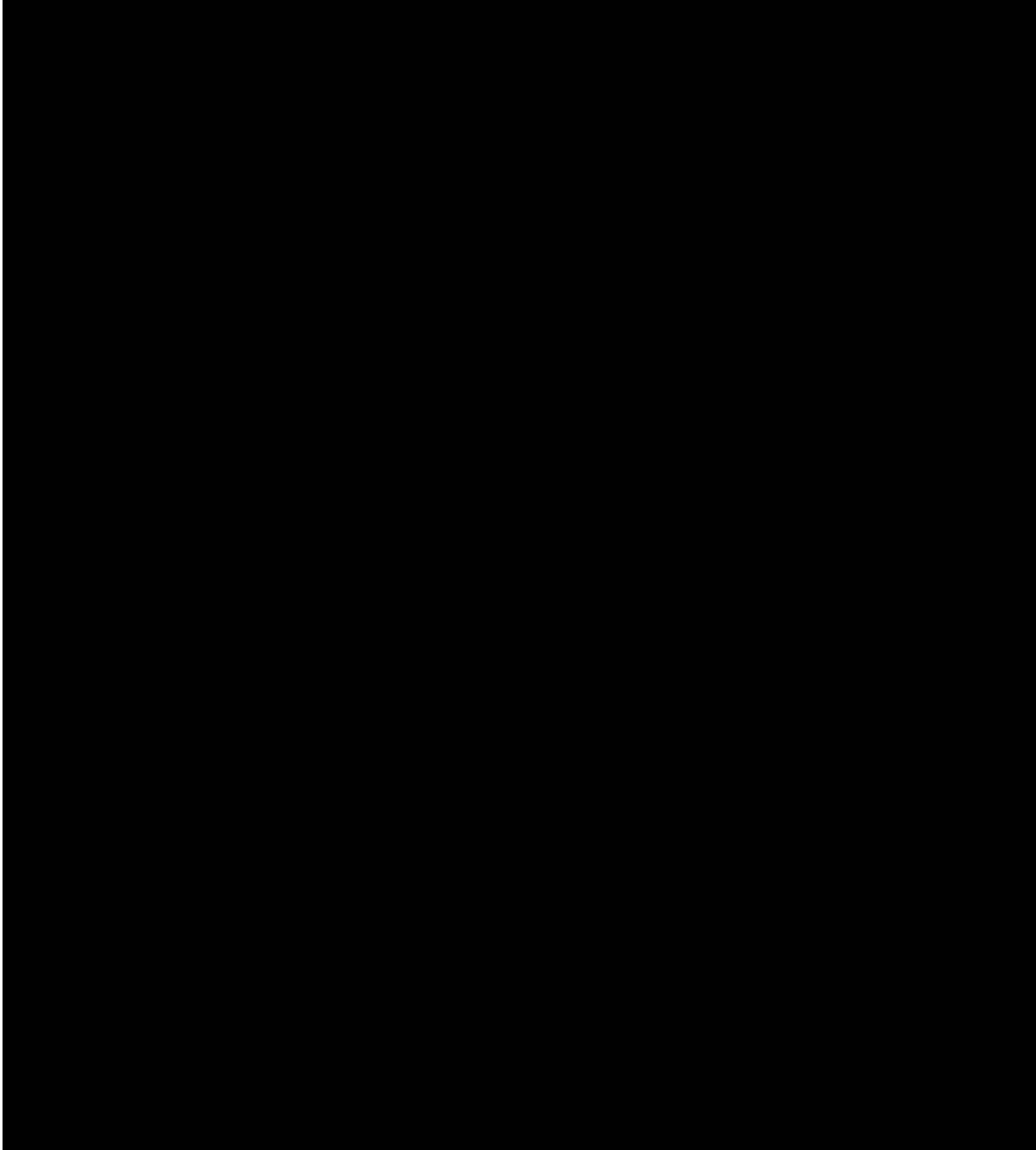
Il sottoscritto certifica



**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 2 DI 5

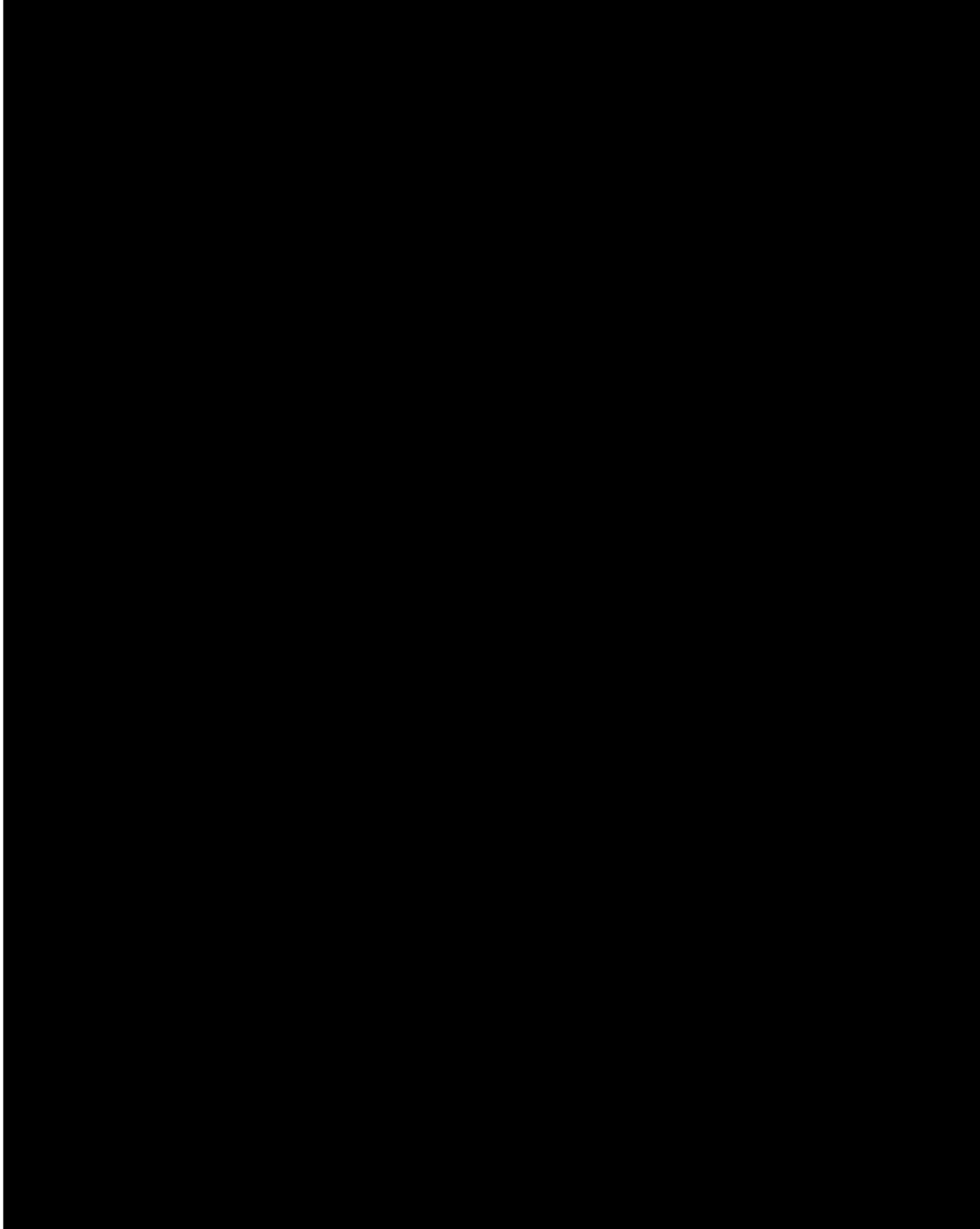
DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFF. TERRIT. ARIANO IRPINO (TEE)
A richiesta == D'UFFICIO



**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 3 DI 5

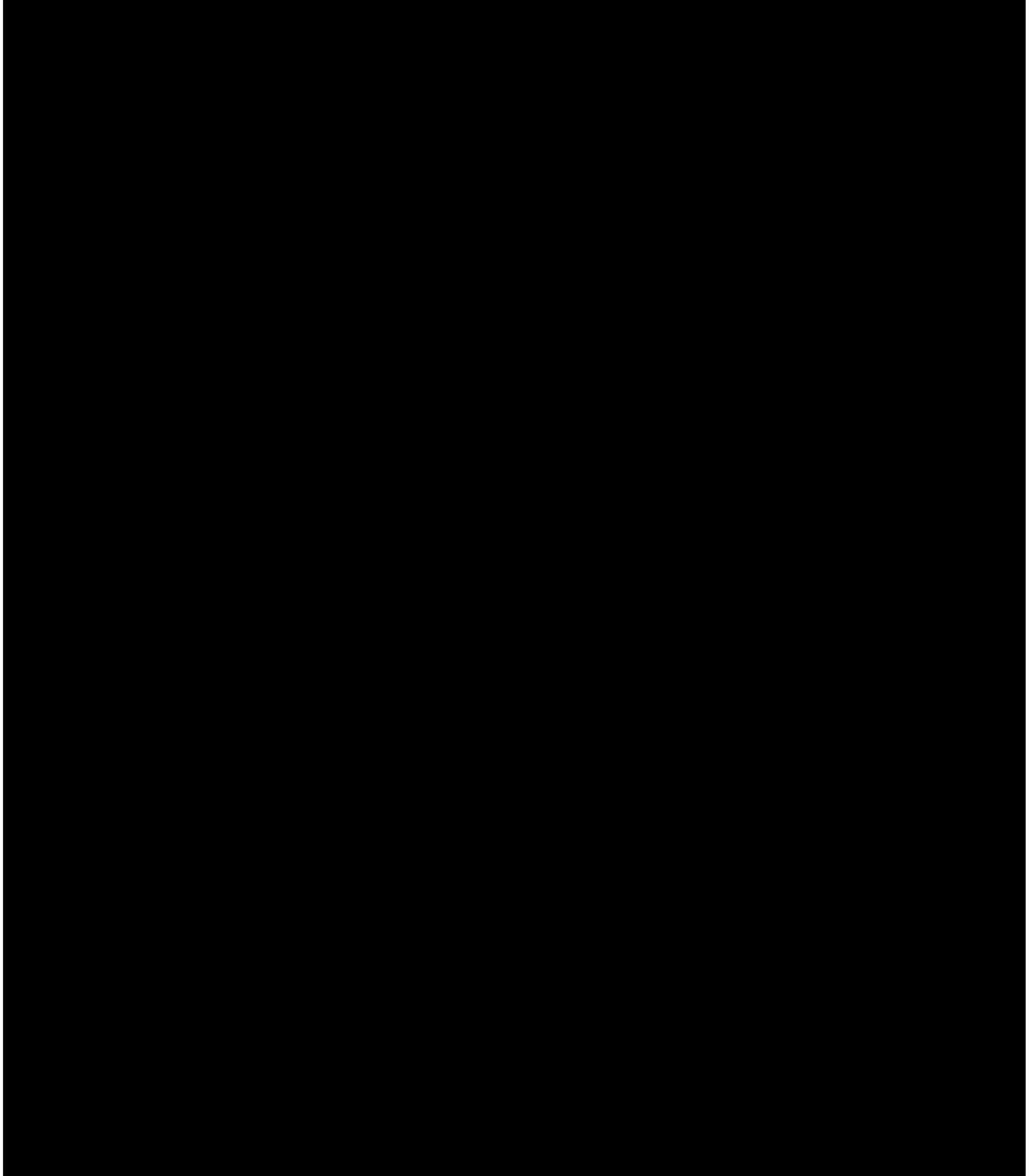
DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFF. TERRIT. ARIANO IRPINO (TEE)
A richiesta == D'UFFICIO



**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 4 DI 5

DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFF. TERRIT. ARIANO IRPINO (TEE)
A richiesta == D'UFFICIO



**CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA**

PAG. 5 DI 5

DIREZIONE PROVINCIALE DI AVELLINO - UFF. TERRIT. ARIANO IRPINO (TEE)
A richiesta == D'UFFICIO

VEF

