

TRIBUNALE DI BENEVENTO

□□□□□□

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

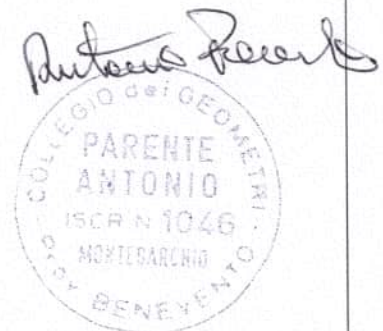
N. 19/2021

□□□□□□

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

RELAZIONE TECNICA ED ALLEGATI

**CONSULENTE TECNICO
GEOM. ANTONIO PARENTE**



AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Con nomina dell'avv. Rosanna Ascierio nella qualità di curatore della liquidazione giudiziale n. 19/2021, [REDACTED] presso il Tribunale di Benevento, al sottoscritto Geom. Antonio Parente, con studio tecnico in Roccabascerana (AV) alla via S.S. 7 Appia n. 103, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1046, veniva affidato l'incarico di consulente tecnico per procedere alla stima dei beni acquisiti all'attivo della procedura.

RISPOSTA AL QUESITO

TIPOLOGIA IMMOBILE

L'attivo da stimare è costituito da un'abitazione con garage censita in catasto fabbricati al foglio 20 particella 573 sub 31 categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 124,00 mq., escluse aree scoperte 119 mq, Rendita 596,51 euro, via Eduardo De Filippo scala B Interno 12 piano S1-3, intestata alla ditta "[REDACTED]" con sede in Montesarchio CF [REDACTED].

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appartamento con garage facente parte della Cooperativa edilizia "Villaggio Ombroso" composta da un ampio fabbricato di tre scale (A, B, C) con un'ampia corte pertinenziale

Il fabbricato è stato realizzato nel 1986 con una struttura portante in conglomerato cementizio armato e compagnatura in laterizio dello spessore di 30 cm intonacata su ambo i lati.

L'appartamento è ubicato al piano terzo della scala B ed è composto da soggiorno, camera da pranzo, cucina con annesso ripostiglio, due camere da letto, uno studio, un bagno e una lavanderia.

L'unità immobiliare abitativa ha le seguenti caratteristiche:

- Pavimentazione in gres ceramico;
- Murature tinteggiate con pittura lavabile;
- Impianto elettrico ed idrico sotto traccia per civile abitazione;
- Infissi esterni del tipo alluminio-legno a camera d'aria;
- Infissi interni in legno tamburato;



- Impianto termico del tipo autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di 120 mq ed un'altezza di 2,70 mt.

Il garage ha l'accesso dalla corte esterna al complesso immobiliare, ed ha una superficie di 16,15 mq ed un'altezza di 2,70 mt

1.1 Pratiche urbanistiche

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2722/'83
- Concessione Edilizia n. 2998/'86 (variante)

Dal rilievo planimetrico del manufatto effettuato dal sottoscritto (allegato 04) si è accertato che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto previsto negli elaborati grafici progettuali, in quanto si ha una diversa distribuzione interna, che è possibile regolarizzare mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria presso il Comune di Montesarchio.

1.2 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti (allegato 3) depositate presso l'UTE di Benevento

1.3 Spese condominiali

Sono in regola con i pagamenti

CRITERIO E METODO DI STIMA

Lo scopo della stima, e cioè la ragione pratica per la quale è stata richiesta la valutazione è quello di determinare l'attuale valore di mercato del cespite immobiliare all'attivo della liquidazione giudiziale.

La determinazione di tale aspetto economico è stata ricavata adoperando un procedimento di stima sintetico, definito procedimento di stima per comparazione diretta.



Con tale metodologia le diverse unità immobiliari sono state stimate per confronto con altre aventi caratteristiche simili, considerando come parametro unitario di riferimento "il valore di mercato a metro quadro di superficie" usualmente utilizzato nella compravendita degli immobili.

Fonti di informazione:

- Osservatorio del mercato immobiliare
- Agenzie immobiliari

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Descrizione	Superf. Utile (mq)	€/mq	€
Appartamento	92,31	1.100,00	108.233,40
Garage	16,15	700,00	11.305,00
			119.538,40
<i>Spese e oneri per la c.i.l.a in sanatoria</i>			2.000,00
		totale	117.538,40

Totale valore di mercato al netto delle detrazioni per la regolarizzazione urbanistica: 117.538,40 € (centodiciassettemilacinquecentotrentotto/40)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione tecnica è doveroso specificare che una siffatta determinazione del valore di mercato di €. 117.538,40, seppur calcolata con procedimenti puntuali quantitativi è da intendersi come valore a corpo nel suo stato di fatto e di diritto.

Ritenendo di aver ottemperato in modo completo al mandato ricevuto, rassegno la presente consulenza tecnica, restando a disposizione per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento, ringraziando l'ill.mo G.D. per la fiducia concessa.



Antonio Parente

Allegati:

- 01: Visura catastale ed estratto di mappa catastale (fg. 20, p.lle 573)
- 02: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (fg. 25, p.lle 675)
- 03: Visura della planimetria catastale (fg. 25, p.lle 573 sub. 31)
- 04: Rilievo planimetrico dell'unità immobiliare - Rapp. 1:100
- 05: Concessione Edilizia n. 35 del 02.08.1983
- 06: Fotografie.



01: Visura catastale ed estratto di mappa catastale (fg. 20, p.lle 573)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2022

Dati della richiesta	Comune di MONTESARCHIO (Codice:F636)
Catasto Fabbricati	Provincia di BENEVENTO Foglio: 20 Particella: 573 Sub.: 31

INTESTATO	(1) Proprieta' 1/1
------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	573	31			A/2	3	7 vani	Totale: 124 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 119 m ²	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA EDUARDO DE FILIPPO Scala B Interno 12 Piano S1 - 3							
Notifica					Partita					Mod.58		4034

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F636 - Foglio 20 - Particella 573

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	573	31			A/2	3	7 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE del 18/12/2014 Pratica n. BN0182237 in atti dal 18/12/2014 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 75086.1/2014)
Indirizzo					VIA EDUARDO DE FILIPPO Scala B Interno 12 Piano S1 - 3							
Notifica					Partita					Mod.58		4034

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F636 - Foglio 20 - Particella 573

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	573	31			A/2	3	7 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2014 Pratica n. BN0109314 in atti dal 26/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33159.1/2014)
Indirizzo										Mod.58	4034	
Notifica										Partita		

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	573	31			A/2	3	7 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 Pratica n. BN0060303 in atti dal 10/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9083.1/2011)
Indirizzo										Mod.58	4034	
Notifica										Partita		

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	573	31			A/2	3	7 vani		Euro 596,51	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/03/2005 Pratica n. BN0040934 in atti dal 30/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4990.31/2005)
Indirizzo										Mod.58	4034	
Notifica										Partita		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2022

Situazione degli intestati dal 05/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/03/2007 Pubblico ufficiale CORRENTE FABRIZIO Sede MONTESARCHIO (BN) Repertorio n. 13462 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1960.1/2007 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 07/03/2007			

Situazione degli intestati dal 30/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA VILLAGGIO OMBROSO 3 S.R.L. SEDE SOCIALE IN MONTESARCHIO VIA BORGHETTELE		(1) Proprietà fino al 05/03/2007
DATI DERIVANTI DA			
del 30/03/2005 Pratica n. BN0040934 in atti dal 30/03/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 4990.31/2005)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	315	31			A/2	3	7 vani		Euro 596,51 L. 1.155.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA PONTECANE Scala B Interno 12 Piano S - 3												
Notifica												
							Partita	4034	Mod.58	4034		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		20	315	31			A/2	3	7 vani		Euro 632,66 L. 1.225.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo												
VIA PONTECANE Scala B Interno 12 Piano S - 3												
Notifica												
							Partita	4034	Mod.58	4034		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/10/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		20	315	31			A/2	3	7 vani		L. 2.128	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/09/1989 in atti dal 08/05/1991 (n. 561/24/1989)
Indirizzo VIA PONTECANE Scala B Interno 12 Piano S - 3												
Notifica					Partita		4034		Mod.58		4034	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		20	315	31								COSTITUZIONE del 14/09/1989 in atti dal 14/09/1989 (n. 3561.1/1989)
Indirizzo VIA PONTECANE Scala B Interno 12 Piano S - 3												
Notifica					Partita		4034		Mod.58		266	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 14/09/1989

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA VILLAGGIO OMBROSO 3 S.R.L. SEDE SOCIALE IN MONTESARCHIO VIA BORGHETTELE			(1) Proprietà' fino al 30/03/2005
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/09/1989 in atti dal 14/09/1989 (n. 3561.1/1989)				

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



02: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (fg. 25, p.lle 675)

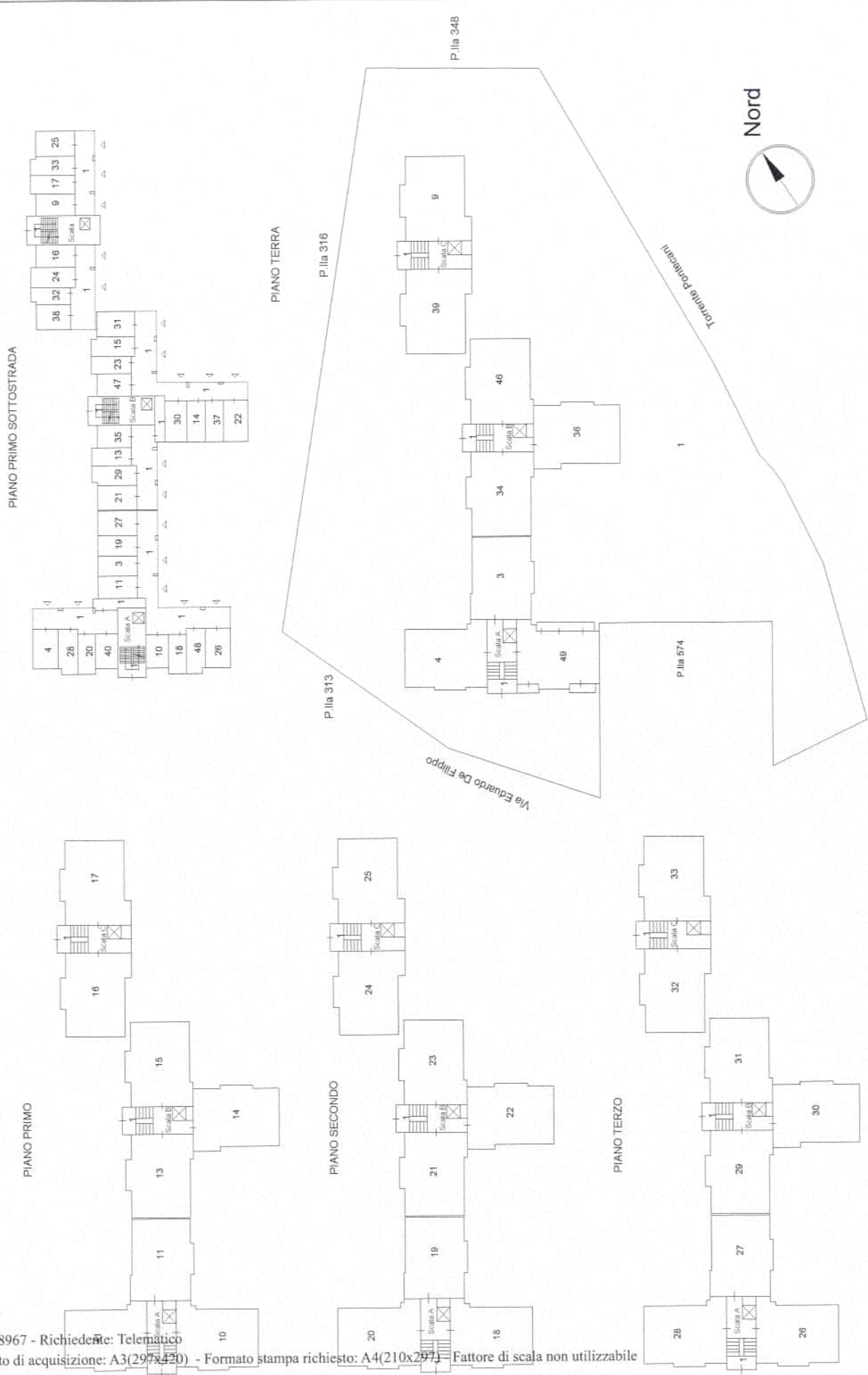
ELABORATO PLANIMETRICO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Benevento N. 1405
 Comune di Montesarchio Sezione: Foglio: 20 Particella: 573 Prk0000492 n. 13/05/2022 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Benevento

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2022 - n. T28967 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTESARCHIO		20	573		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via eduardo de filippo	1	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. (CORTE, PORTICO, SCALE E VANO CONTATORI) AI SUB. 3, 4, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 E 49
3	via eduardo de filippo	1	S1-T	A	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via eduardo de filippo	1	S1-T	A	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via eduardo de filippo	1	S1-T	C	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via eduardo de filippo	1	S1-1	A	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via eduardo de filippo	1	S1-1	A	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via eduardo de filippo	1	S1-1	A	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via eduardo de filippo	1	S1-1	B	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via eduardo de filippo	1	S1-1	B	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via eduardo de filippo	1	S1-1	C	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via eduardo de filippo	1	S1-1	C	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	via eduardo de filippo	1	S1-2	A	7	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via eduardo de filippo	1	S1-2	A	8	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	via eduardo de filippo	1	S1-2	B	7	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	via eduardo de filippo	1	S1-2	B	8	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	via eduardo de filippo	1	S1-2	B	9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	via eduardo de filippo	1	S1-2	C	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via eduardo de filippo	1	S1-2	C	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
26	via eduardo de filippo	1	S1-3	A	10	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	via eduardo de filippo	1	S1-3	A	12	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	via eduardo de filippo	1	S1-3	B	10	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	via eduardo de filippo	1	S1-3	B	11	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	via eduardo de filippo	1	S1-3	B	12	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	via eduardo de filippo	1	S1-3	C	7	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
33	via eduardo de filippo	1	S1-3	C	8	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	via eduardo de filippo	1	T	B	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
35	via eduardo de filippo	1	S1	B		BOX
36	via eduardo de filippo	1	T	B	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
37	via eduardo de filippo	1	S1	B		BOX
38	via eduardo de filippo	1	S1	C	1	BOX
39	via eduardo de filippo	1	T	C	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	via eduardo de filippo	1	S1	A	6	BOX

41	via eduardo de filippo	1	1	A	6	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
42	via eduardo de filippo	1	1	B	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
43	via eduardo de filippo	1	S1	B	5	BOX
44	via eduardo de filippo	7	S1	A	11	BOX
45	via eduardo de filippo	7	3	A	11	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	via eduardo de filippo	7	T	B	3	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
47	via eduardo de filippo	7	S1	B		BOX
48	via eduardo de filippo	1	S1	A	1	BOX
49	via eduardo de filippo	1	T	A	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
50	via eduardo de filippo	1	S1	A	9	BOX
51	via eduardo de filippo	1	2	A	9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

03: Visura della planimetria catastale (fg. 25, p.lla 573 sub. 31)

04: Rilievo planimetrico dell'unità immobiliare - Rapp. 1:100

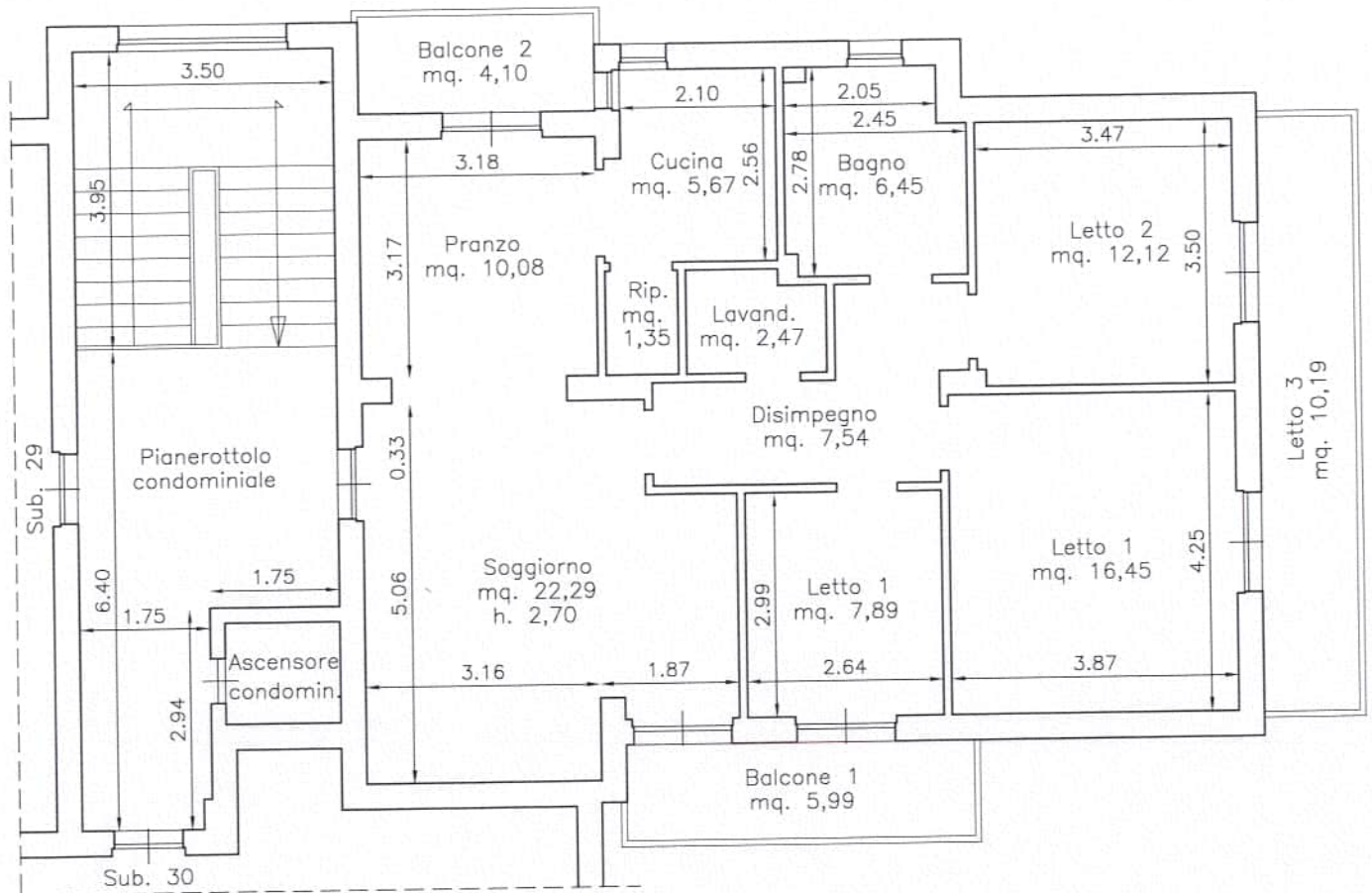
Planimetria dell'unità immobiliare, sita in Montesarchio, alla via Eduardo de Filippo, scala B, piano S1 e 3, in catasto fabbricati al fg. 20, p.lla 573, sub. 31.

Pianta piano terzo

Superficie calpestabile mq. 92,31 e balcone mq. 20,28

Superficie lorda mq. 111,68

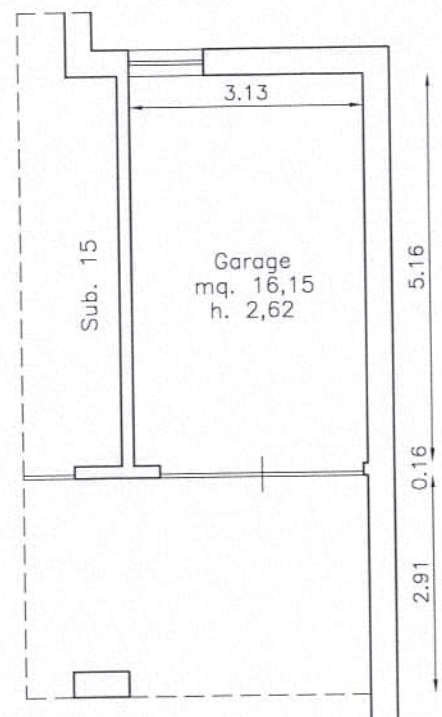
Nord



Pianta piano primo sottostrada (S1)

Superficie calpestabile mq. 16,15

Superficie lorda mq. 20,19



IL TECNICO

(Geom. Antonio PARENTE)



Antonio Parente

05: Concessione Edilizia n. 35 del 02.08.1983



CITTÀ DI MONTESARCHIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

C.F. 80000980625 - P.Iva 00066840620

PEC: protocollo@pec.comune.montesarchio.bn.it

RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE

numero protocollo: 0010751
data/ora protocollo: 09-04-2026 - 12:10
tipologia: Ingresso
tipo spedizione: Consegna a mano
oggetto: richiesta accesso atti procedimento fallimentare Tribunale di Benevento sentenza 19/2021 immobile al foglio 20 p.la 573 sub.31

CORRISPONDENTI

Denominazione	Indirizzo E-mail/PEC
[REDACTED]	

ALLEGATI

187.pdf 446.pdf 187_Marcato.pdf 446_Marcato.pdf

ASSEGNAZIONI

Assegnato a:	Assegnato da:	Data:
- AREA TECNICA	FALCO GERARDO	09/04/2026 12:10:11

Il Responsabile
AVELLA MARIA



COMUNE DI MONTESARCHIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

29

PRATICA EDILIZIA N. 2998
ANNO 1986

Prot. n.

CONCESSIONE (1) E D I L I Z I A

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione inoltrata da lla Cooperativa Edilizia "VILLAGGIO OMBROSO" S.R.L., rappresentata dal sig. [REDACTED] con sede in Montesarchio

residente in Via n.
in data 12/7/1986 Prot. n. 8919 con allegati gli elaborati del progetto, diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (2) Variante alla C.E. n° 2722/'83

destinazione civile abitazione

ubicato in Montesarchio Via Pontecane-Badia piano ndi zona "167"

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di Presidente della Cooperativa medesima

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 10/9/1986;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data

~~Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta~~

~~XX~~ VISTA LA DETERMINA SINDACALE DEL 25/9/1986, N.;

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. in data rilasciata da

a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data

Vista la copia di denuncia per le opere in c.a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data

Visto il parere della Sovrintendenza ai Monumenti in data

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

(2) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire ampliare, sopraelevare, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) ESECUZIONE DIRETTA A CURA DELLA COOPERATIVA COME DA CONVENZIONE STIPULATA CON LA STESSA

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) ESENTE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA CONVENZIONE, SALVO CONGUAGLIO A NORMA DI LEGGE E AD ULTIMAZIONE DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

R I L A S C I A

alla COOPERATIVA EDILIZIA "VILLAGGIO OMBROSO"

C O N C E S S I O N E

di eseguire le opere descritte in premessa e come risultano dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. dieci tavole.

Le opere stesse ^{risultano} ~~non risultano~~ ubicate in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (3) in proprietà giusto art. 1 Convenzione del 30/8/1983

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonchè sotto l'osservanza delle seguenti:

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure, del diritto all'esenzione.

e delle seguenti :

CONDIZIONI SPECIALI

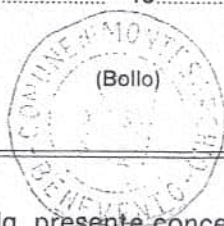
LA PRESENTE CONCESSIONE RISPETTA LE NORME DETTATE DAL REGOLAMENTO REGIONALE PER LA ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. IN PARTICOLARE RISULTA NO OSSERVATE LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 13/REG. PER TUTTO CIO' CHE CONCERNE LE SUPERFICI, LE ALTEZZE, I VOLUMI, GLI AMBIENTI E GLI IMPIANTI, NONCHE' SONO RISPETTATE LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PREVISTE DALL'ART. 9 DELLA LEGGE 8/8/1977, N° 513 ED ART. 43 LEGGE 5/8/1977 N° 457. L'INIZIO E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI SONO ALTRESI' SOGGETTI AL RISPETTO DEGLI ARTT. 7 E 8 DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON LA COOPERATIVA STESSA.

IN ESENZIONE DI BOLLO AI SENSI ED EFFETTI DELL'ART. 20 TAB. "B" DEL D.P.R. 26/10/1972 N° 642.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Montesarchio, 25/9/1986 19

Allegati n. undici



IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Lì 11/10/1986

IL CONCESSIONARIO

Agosto Versura

CONDIZIONI GENERALI

1. - Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. - La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità in caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. - Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. - Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. - Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6. - La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. - Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni delle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette, canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. - Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda par-

relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. - I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. - Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. - E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. - La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13. - La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. - Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e di acquedotto.

15. - I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 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 riflette la parte non ultimata.

16. - Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. - Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di

Dott. Ing. Matteo Vitagliano

MONTESARCHIO (BN)

Abitaz. TRAV. S. Rocco ☎ (0824) 835740

C.A.P. 86017 ☎ (0824) 835740

af 0

Codice Fiscale
Partita I.V.A.

COMUNE DI MONTESARCHIO

OGGETTO: Relazione tecnica: Progetto di variante relativo al Complesso Edilizio " Villaggio Ombroso " ubicato sul lotto VIII del Piano di Edilizia Economica e Popolare, costituito da n° 32 appartamenti e n° 5 negozi annessi.

Come da incarico ricevuto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa Edilizia " Villaggio Ombroso," ho provveduto a redigere progetto esecutivo delle varianti apportate in corso d'opera al complesso edilizio di cui in oggetto . Pur restando invariate le distanze di confine e l'altezza f.ġ. del fabbricato riportate negli elaborati presentati per il rilascio della Concessione Edilizia n° 2722 del 07.01.1984, sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) Riduzione di mt 0.80 dell'ala del fabbricato parallelo alla strada comunale via Badia;
- 2) Riduzione di mt 0.80 dell'ala maggiore del secondo corpo costituente il fabbricato posto perpendicolarmente al primo e mt 0.40 sul relativo corpo posteriore;
- 3) Riduzione di mt 0.80 dell'ala maggiore dell'ala del terzo corpo posto in posizione più arretrata rispetto alla via Badia;
- 4) Abolizione sottopassaggi di accesso ai garages con conseguente creazione di antistanti androni aperti;
- 5) Avanzamento, per ogni singolo appartamento di un muro perimetrale di dimensione mt 1.30 x 2.70, di circa mt 0.90;

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Matteo Vitagliano

MONTE SARCHIO (BN)

Abitaz. TRAV. S. Rocco ☎ (0824) 835740

☎ ☎ ☎

Codice Fiscale

Partita I.V.A.

6) Diverse divisioni interne appartamenti.

Quanto sopra, si può facilmente rilevare dai grafici allegati.

Per quanto precedentemente illustrato ne deriva una riduzione
del volume totale impiegato.

In Fede

Dott. Ing. Matteo Vitagliano



COMUNE DI MONTESARCHIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

COOPERATIVA EDILIZIA

"VILLAGGIO OMBROSO" R.L.

PROGETTO DI VARIANTE DEL COMPLESSO
EDILIZIO SITO IN VIA BADIA

COMUNE DI MONTESARCHIO

TAV. N° 17 presente progetto è alligato alla licenza edilizia
rilasciata in data 25/9/1986 n. 2998

IL SINDACO

Pianta seminterrotto

Scala 1:50



IL COMMITTENTE

[Handwritten signatures and names]

COMUNE DI MONTESARCHIO

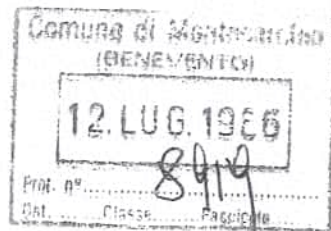
PROVINCIA DI BENEVENTO

COOPERATIVA EDILIZIA

"VILLAGGIO OMBROSO" R.L.

PROGETTO DI VARIANTE DEL COMPLESSO
EDILIZIO SITO IN VIA BADIA

TAV. N° 5



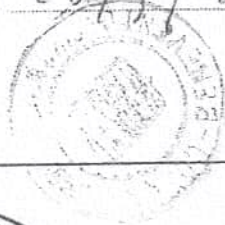
PIANTA TERZO PIANO

SCALA 1/50

COMUNE DI MONTESARCHIO

Il presente progetto è alligato alla licenza edilizia
rilasciata in data 25/9/86 n. 2998

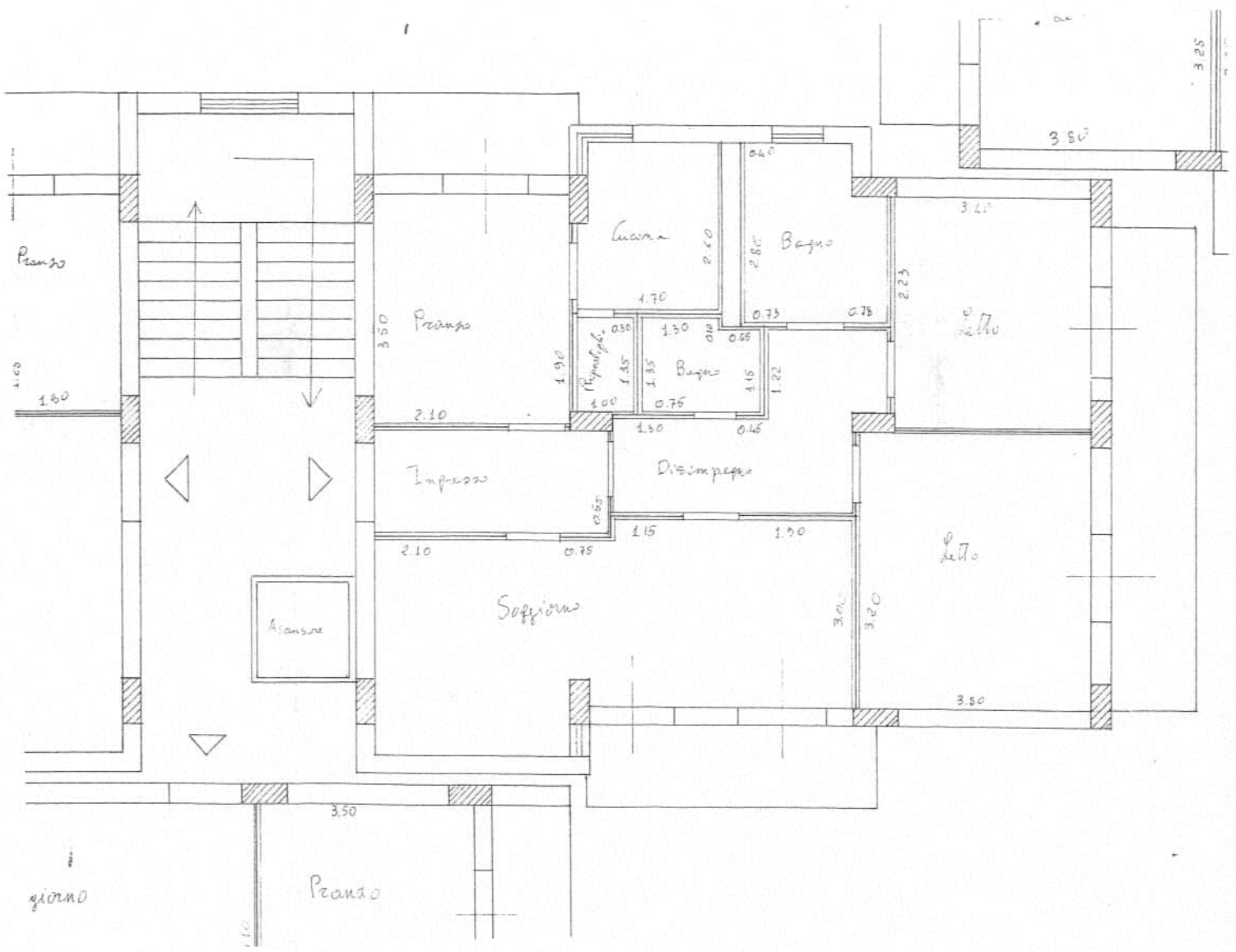
IL SINDACO



[Handwritten signature]

IL COMMITTENTE

[Handwritten signature]





RAPPORTO DI CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA TIPO 1 (gruppi termici)

Seriale **AG019877**

A. DATI IDENTIFICATIVI codice catasto 043AE690 **progressivo catasto** 15694
Impianto: di Potenza termica nominale totale max 25 (kW) sito nel Comune **MONESARCHIO** Prov. **BN**
 Indirizzo **VIA PONTECANI** N. **7** Palazzo **Palazzo** Scala **B** Interno **12**
Responsabile dell'impianto (2): **Cognome** [REDACTED] **Nome** [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 Ragione Sociale [REDACTED] P.IVA [REDACTED]
 Indirizzo **VIA PONTECANI** N. **7** Comune **MONESARCHIO** Prov. **BN**
 Titolo di responsabilità: Proprietario Occupante Amministratore Condominio Terzo Responsabile
Impresa manutentrice(4): Ragione Sociale **NUOVA IDROTERMICA DI VERDONE ANGELO** P.IVA **01662820628**
 Indirizzo **VIA FIZZO** N. **0** Comune **MONESARCHIO** Prov. **BN**

B. DOCUMENTAZIONE TECNICA A CORREDO

Dichiarazione di Conformità presente	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	Libretti uso/manutenzione generatore	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO
Libretto impianto presente presenti	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO	Libretto compilato in tutte le sue parti	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO

C. TRATTAMENTO DELL'ACQUA
 Durezza totale dell'acqua: **11** (fr) Trattamento in riscaldamento: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Condiz. chimico
 Trattamento in ACS: Non richiesto Assente Filtrazione Addolcimento Condiz. chimico

D. CONTROLLO DELL'IMPIANTO

Per installazione interna: in locale idoneo	<input type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> Nc	Canale da fumo o condotti di scarico idonei (esame visivo)	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Per installazione esterna: generatori idonei	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc	Sistema di regolazione temperatura ambiente funzionante	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Aperture ventilazione/aerazione libere da ostruzioni	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc	Assenza di perdite di combustibile liquido (5)	<input type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> Nc
Adeguate dimensioni aperture di ventilazione/aerazione	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc	Idonea tenuta dell'impianto interno e raccordi con il generatore (6)	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc

E. CONTROLLO E VERIFICA ENERGETICA DEL GRUPPO TERMICO GT 1 Data installazione **01/01/2006**

Fabbricante **UNICAL** Gruppo termico singolo Gruppo termico modulare
 Modello **EVE05CTF524F** Standard A bassa temp. Gas a condensazione Tubo/nastro radiante Generatore aria calda
 Matricola **00102361** Pot.term. nominale max al focolare **25.00** (kW) Pot.term. nominale utile **24.00** (kW)

Climatizzazione invernale Produzione ACS
 Combustibile: GPL Gas naturale Gasoli Altro
 Modalità di evacuazione fumi: Naturale Forzata
 Depressione nel canale da fumo **0.00** (Pa)

Dispositivi di comando e regolazione funzionanti correttamente	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Dispositivi di sicurezza non manomessi e/o cortocircuitati	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Valvola di sicurezza alla sovrappressione a scarico libero	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Controllato e pulito lo scambiatore lato fumi	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Presenza riflusso dei prodotti della combustione	<input type="checkbox"/> SÌ <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc
Risultati controllo, secondo UNI 10389-1, conformi alla legge	<input checked="" type="checkbox"/> SÌ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Nc

Temp. Fumi	Temp. Aria comburente	O2	CO2	Bacharach	CO corretto	Rendimento (%) di combustione	Rendimento (%) minimo di legge	Modulo termico
130.00 °C	10.90 °C	9.10 %	6.60 %	/ /	129.00 (ppm)	92.30 %	89.76 %	

F. CHECK-LIST
 Elenco di possibili interventi, dei quali va valutata la convenienza economica, che qualora applicabili all'impianto, potrebbero comportare un miglioramento della prestazione energetica:

L'adozione di valvole termostatiche sui corpi scaldanti
 L'isolamento della rete di distribuzione nei locali non riscaldati
 L'introduzione di un sistema di trattamento dell'acqua sanitaria e per riscaldamento, ove assente
 La sostituzione di un sistema di regolazione on/off con un sistema programmabile su più livelli di temperatura.

OSSERVAZIONI

RACCOMANDAZIONI

PRESCRIZIONI

Il tecnico dichiara, in riferimento ai punti A,B,C,D,E (sopra menzionati), che l'apparecchio può essere messo in servizio ed usato normalmente ai fini dell'efficienza energetica senza compromettere la sicurezza delle persone, degli animali e dei beni.

COPIA UTENTE

L'impianto può funzionare SÌ NO

Il tecnico declina altresì ogni responsabilità per sinistri a persone, animali o cose derivanti da manomissioni dell'impianto o dell'apparecchio da parte di terzi, ovvero da carenza di manutenzione successiva. In presenza di carenze riscontrate e non eliminate, il responsabile dell'impianto si impegna, entro breve tempo, a provvedere alla loro risoluzione dandone notizia all'operatore incaricato. Si raccomanda un intervento manutentivo entro il **31/12/2026**.....

Data del presente controllo **03/12/2025** Orario di arrivo/partenza presso l'impianto **08:30 / 09:20** Data Consegnata **11/12/2025**

Tecnico che ha effettuato il controllo: Nome e Cognome **ANGELO VERDONE**

NUOVA IDROTERMICA
 Firma leggibile del tecnico
di Angelo Verdone
 Via Fizzo, 0 82016 Montesarchio (BN)
 P.iva 01662820628 - REA: BN-138648
 nuovaidrotermicadiverdoneangelo@pec.it

Firma leggibile, per presa visione, del responsabile dell'impianto

06: Fotografie

Foto 01: Vista dall'alto della Cooperativa Edilizia "Villaggio Ombroso" S.r.l.



Foto 02: Vista aerea dell'appartamento al piano terzo in direzione sud-est



Foto 03: Vista aerea dell'appartamento al piano terzo in direzione sud-est



Foto 04: Vista del portone d'ingresso alla scala B



Foto 05: particolare del soggiorno



Foto 06: particolare della sala pranzo

GEOM.
PARENTE
ANTONIO
ISCR. N. 1046
MONTECATINI (PT)



Foto 07: particolare della cucina



Foto 08: particolare della camera da letto



COLLEZIONE PARENTE ANTONIO 1914

Foto 00: particolare del bagno



Foto 10: particolare dell'ingresso



GIORGIO GEOM. PARENTE ANTONIO 1508 - 10665 MONSARDO



Foto 11: particolare caldaia

←---

Foto 12: particolare caldaia

v



Foto 13: Vista aerea dell'ingresso al garage al piano primo sottostrada in direzione nord-ovest



Foto 14: Vista del portone d'ingresso al garage



Foto 15: particolare dell'ingresso al garage



Foto 16: particolare del garage dall'interno

PROF. ING. GEOM. ANTONIO...
ISOLA...
HOTIESA...

