TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari- Giudice Protano Valeria

Procedura Esecutiva R.G.26/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO	DOCUMENTAZIONE DI VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA	Rapp.:
RELAZIONE DI STIMA GRAFICI-COMPUTI		ARCHIVIO
DOCUMENTAZIONE		
RILIEVI FOTOGRAFICI		Data:

1-Relazione di Stima

2-Piante e Tabelle delle Superfici Commerciali, Mappa e Planimetria Catastale

3-Documentazione di Verifica della conformita' Urbanistica

4- Documentazione inerente la indagine per la definizione del valore commerciale del Cespite

5- Rilievo Fotografico

6-Richiesta di Liquidazione del Compenso

Il Tecnico
Ing. Carmine Ciaburri

Firmato Da: CIABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1446a79

Autorizzazione edilizia del Cespite

Il Cespite e' stato costruito in virtu' della Concessione Edilizia n.25 rilasciata in data 18/04/2000, dal comune di San Salvatore Telesino al signor ,quale amministratore unico e legale rappresentante della " " in data 18/04/2000, sulla scorta del progetto e della documentazione presentata in data gennaio 2000 .

In virtu' delle misurazioni durante il sopralluogo effettuato in data 08 novembre 2022 e lo sviluppo grafico successivo confrontato con la documentazione grafica della Concessione Edilizia n.25,si puo' affermare la sostanziale corrispondenza in termini di superfici e volumetrie di quanto autorizzato e quanto effettivamente costruito.

Verifica della corrispondenza del costruito alla Concessione Edilizia

Dalla verifica effettuata le uniche differenze riscontrate riguardano:

1-La diversa distribuzione interna dei vani ufficio sial al piano terra che al primo,realizzati in superficie come autorizzati;

2-La pannellatura di tompagnatura esterna,che al posto dei previsti pannelli in cemento prefabbricato e' stata realizzata con utilizzo di pannellature metalliche termoisolanti;

3-La diversa ubicazione della recinzione del lotto nel lato fronte strada sp.122,laddove vi e' la ubicazione del cancello metallico di delimitazione dell' accesso carrabile, e' stata avvicinata di molto alla banchina stradale,posta ad una distanza minore di quella prevista che era stata prevista a mt.20,dal ciglio stradale;

4-E' riportata graficamente e nel calcolo planovolumetrico in concessione edilizia una cabina elettrica,che sul posto non e' stata riscontrata.Sono presenti nella parte retrostante piccolestrutture e/o attrezzature , contenitori metallici,che non hanno caratteristiche di manufatti edilizi e che sembrano destinati a stoccaggio di materiali derivanti dalle attuali lavorazioni cui e' stato adibito dalla ditta che attualmente detiene il possesso il complesso in virtu' del contratto di fitto

Azioni per rendere completamente rispondente il Cespite alla Concessione Edilizia

Tutto quanto descritto,in particolare quanto riportato al punto 2,per rendere totalmente conforme urbanisticamente il complesso oggetto di stima alla Concessione Edilizia,per la diversa distribuzione interna dei vani ufficio richiede la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Si allega nel seguito documentazione estratta dalla citata concessione edilizia n.25/2000 rilasciata in data 18/04/2000;

Firmato Da: CIABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1446a79

Comune di San Salvatore Telesino

(Provincia di Benevento)

UFFICIO TECNICO

ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 25

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n° 10)

IL CAPO UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta presentata in data 5 gennaio 2000 [redacted] *Amministratore unico e legale rappresentante della Società* [redacted] *per l'esecuzione dei* ***LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI IN FERRO****, ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune;*

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione, come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n° 1150; 6 agosto 1967, n° 765; 28 gennaio 1977, n° 10 e 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del **2 febbraio 2000** *verbale* **n° 1**;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n° 10 mediante:
a) - versamento su c.c.p.della somma di £. 1.146.000 quale intero contributo oneri di urbanizzazione;
b) - versamento su c.c.p. della somma di £. 600.000 per diritti di segreteria;

DETERMINA

E' CONCESSO *al Sig.* [redacted] *Amministratore unico e legale rappresentante della Società* [redacted] *alla* [redacted] *in* [redacted] *n. 3, l'esecuzione dei* ***LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI IN FERRO****, ubicato alla C/da Selva di Sotto di questo Comune, 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 e vistato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.*

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione, pena la decadenza della concessione stessa, con l'obbligo della presentazione del progetto degli impianti (elettrico, antincendi etc.) prima dell'inizio dei lavori stessi.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione della recinzione occorre acquisire l'autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica della Valle Telesina in quanto la distanza di essa recinzione dalla strada comunale (mt. 2,50) non deve interferire con la fascia di esproprio operato dal Consorzio stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

Di disporre che dell'avvenuto rilascio della presente concessione edilizia venga effettuata pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Dalla Residenza Municipale, li 18 aprile 2000.-

COMUNE DI SAN SALVATORE TELESINO (BENEVENTO)

IL CAPO UFFICIO TECNICO
(ING. ROSARIO MATURO)

PRESCRIZIONI GENERALI

1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro e di sicurezza sui cantieri ai sensi delle normative vigenti (Legge n. 626/94 e D.L. n. 494/96).
2) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3) In corso d'opera potranno solo 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, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che 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 dal 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 S.O.) 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 iscritta al Comune ed 7ottenere 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 e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di 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, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei 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 ed alla legge R/le n° 9 del 7/1/1983.
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 dei servizi pubblici e, in presenza di tali 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 e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50 e conformi alle norme vigenti sulla sicurezza.

14) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, se esistenti, 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 a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.

15) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le 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.

16) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta al Sindaco, con la prova dell'avvenuto accatastamento in rispetto di quanto previsto dal D.P.R. n° 425 del 22 aprile 1994 ed 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, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n° 46.

17) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/2/1985, n° 47. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

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

19) 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.

20) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti vigenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

21) Il titolare della concessione deve munirsi -previamente- dei prescritti eventuali Nulla Osta da parte di chiunque possa averne competenza;

22) Altre prescrizioni particolari:

_____

_____

Per accettazione e conferma delle clausole suespresse, ai sensi dell'art. 1341 2° comma del C.C.

Circolare Presid. Cons. Ministri n. 778/8/8/1 del 21-10-1968

Ai sensi della legge n. 15 del 4/1/1968, io _____

~~Segretario Comunale~~/ **Funzionario Incaricato** attesto che la suestesa sottoscrizione è stata apposta in mia presenza da _____ previo accertamento della identità personale mediante ESIBIZIONE C.I. N° AD 923650 del 28/9/1999 ed ammonizione a norma dell'art. 26 della legge predetta.

San Salvatore Telesino, 10 APR. 2000

~~Il Segretario Comunale~~

COMUNE DI
€ 1000
Stato Civile

RICHIEDENTE: N° 08

OGGETTO: RICHIESTA C.E. PER LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI IN FERRO.

PARERE: Favorevole
Parere sanitario favorevole condizionato

PRESCRIZIONI: - Autorizzazione Consorzio di Bonifica - le distanze ~~[illegible]~~ sulle recinzioni non deve interferire con le fasce di rispetto del Consorzio di Bonifica -

OSSERVAZIONI:

MODELLO - QUESTIONARIO

per la determinazione del contributo di cui all'art.5 della legge n. 10/77
costruzioni INDUSTRIALI.

CONTRIBUTI UNITARI SPECIFICI £./MQ.

	ADDETTI	CLASSI I	CLASSI II	CLASSI III	CLASSI IV
	0/15	48,80	41,97	35,14	43,92
	16/50	61,00	52,46	43,92	54,90
UK1	51/200	97,60	83,94	70,27	87,84
	201/1000	109,80	94,43	79,06	98,82
	oltre 1000	122,00	104,92	87,84	109,80
	0/15	183,00	157,38	131,76	164,70
	16/50	244,00	209,84	175,68	219,50
UK2	51/200	366,00	314,76	263,52	329,40
UK4	201/1000	427,00	367,22	307,44	384,30
	oltre 1000	488,00	419,68	351,36	439,20
	0/15	732,00	659,52	527,04	658,80
	16/50	732,00	659,52	527,04	658,80
UK3	51/200	915,00	262,30	658,80	823,50
	201/1000	1464,00	1259,04	1054,08	1317,60
	oltre 1000	1464,00	1259,04	1054,08	1317,60

SUPERFICI .. .. CO
Parziali Mq. PAR

Sup. lotto S1: 6312 x =

Sup. dr. S2: 140 x =

Sup. coperta S3: 1500 x =

U = CONTRIBUTO GLOBALE =

Ur = CONTRIBUTO RIDOTTO = U x 0,20 =

NOTE
S1 = Superficie di insediamento industriale o artigianale (superficie del lotto)
S2 = Superficie lorda (di pavimento) degli edifici direzionali, di servizio residenze ecc.
S3 = Superficie utile coperta dei manufatti industriali (capannoni,silos ed altre apparecchiature fisse anche se allo s

Importo da fideiussione = £ 600.000

STUDIO TECNICO

Dott. Arch. D'ANGICCO TOMMASO

abit. Tel. (0824) 976.388 — Via Venezia n. 19

studio (0824) 941120 — TELESE TERME (BN)

n. 147 Ordine Arch. di BN [redacted]

Consulenze e progettazione opere di ARCHITETTURA

Comune di S.SALVATORE T. — Provincia di BENEVENTO

OGGETTO: LAVORI DI COSTRUZIONE DI UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI IN FERRO lungo la strada prov.le Piedimonte D'Alife - Telese

IL COMMITTENTE: [redacted]

IL PROGETTISTA: [redacted]

IL CALCOLATORE DEL C.A.:

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

IL COLLAUDATORE IN CORSO D'OPERA:

L'IMPRESA:

ORIGINALE

APPROVAZIONI:

DATA: gennaio 2000

Scala: varie

TAV. N. 2

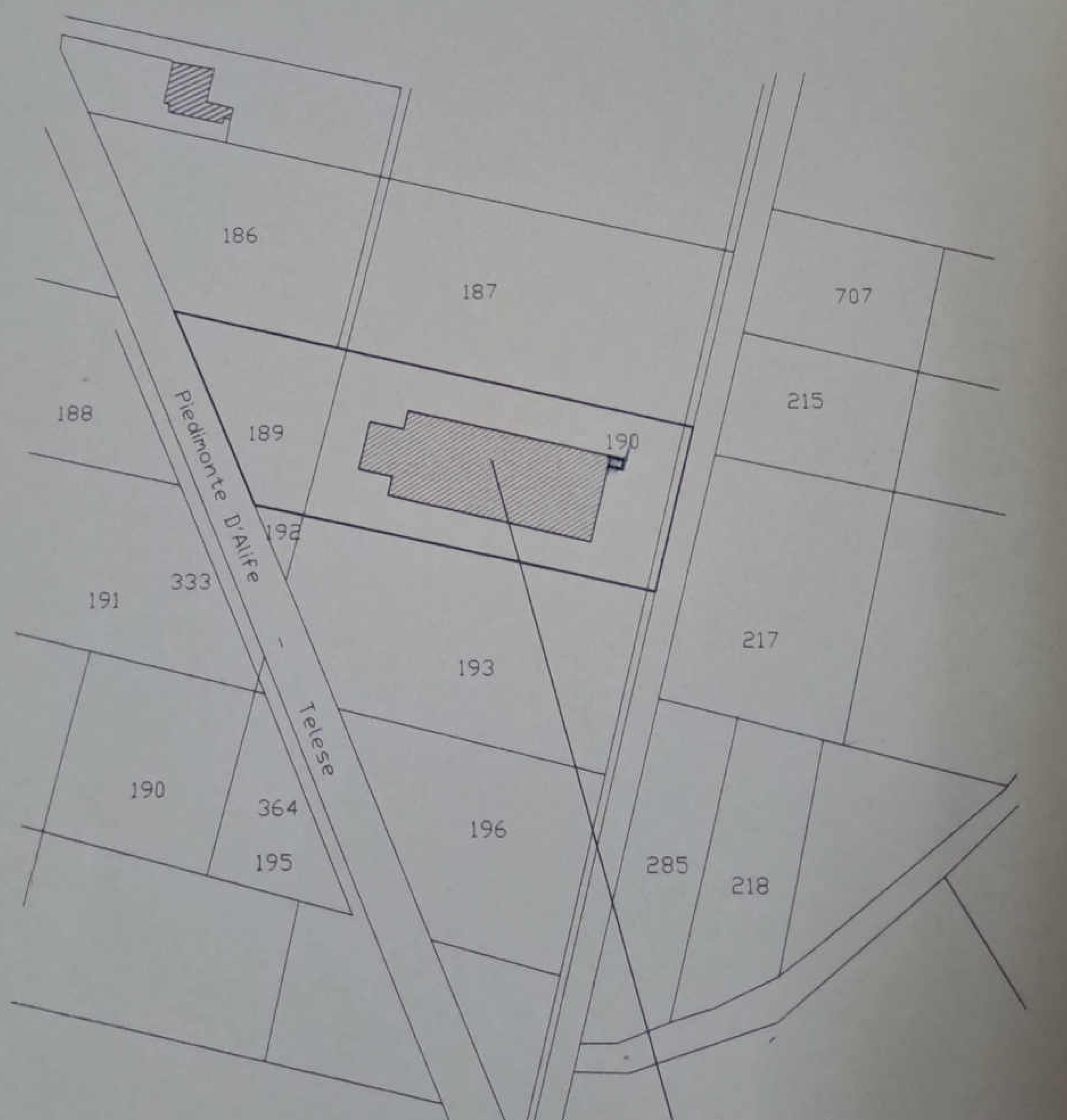
ALLEGATO:

- Planimetria , Sistemazione esterna Reti, Planovolumetria, Schemi per il Calcolo della Sup. Coperta e della Cub. Tabella dati Urbanistici.

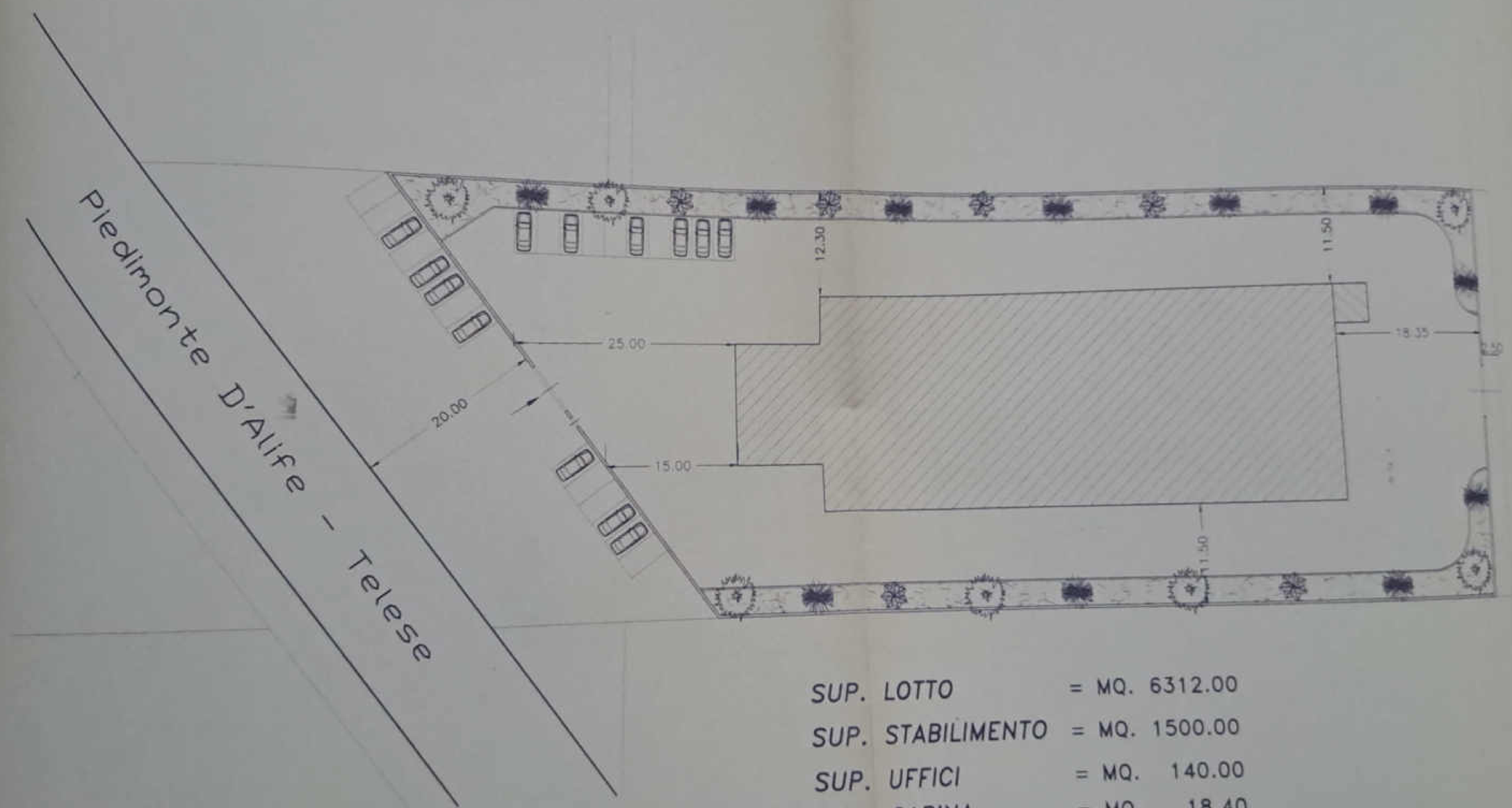
PLANIMETRIA

Comune di S. SALVATORE T. Provincia di BENEVENTO

Foglio n.° 6 P.lle n. 189-190



PLANIMETRIA: Sistemazione Esterna



SUP. LOTTO	= MQ.	6312.00
SUP. STABILIMENTO	= MQ.	1500.00
SUP. UFFICI	= MQ.	140.00
SUP. CABINA	= MQ.	18.40
SUP. PIAZZALE	= MQ.	3543.65
SUP. VERDE	= MQ.	1109.95
RECINZIONE	= ML.	339.59

Scala 1:500

TABELLA DATI UR

COMUNE DI **SAN SALVATORE T.** PROV

- AREA DI PROPRIETA'

F. n. 6 P.lla n. 189-190

Superficie lorda mq 6312,00

DESTINAZIONE DI PIANO:

Zona agricola NORMALE (En) art.42- 39 N.A.

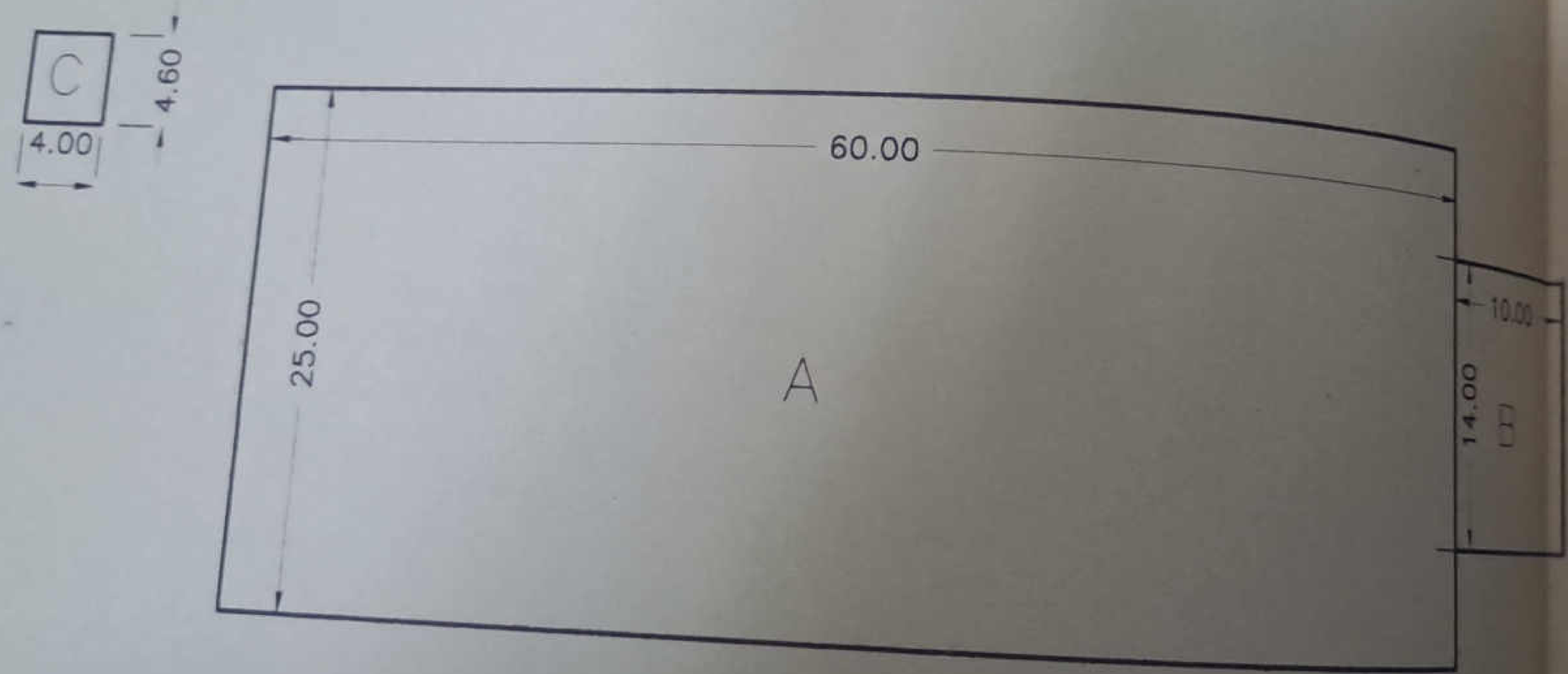
- DATI DI PIANO

If = 2,0 mc/mq
Uf = 0,70 mq/mq
Q. = 0.50 mq/mq
Dc = m. 5,00
De = m.10,00

- MAX SFRUTTAMENTO INDICE DI PIANO:

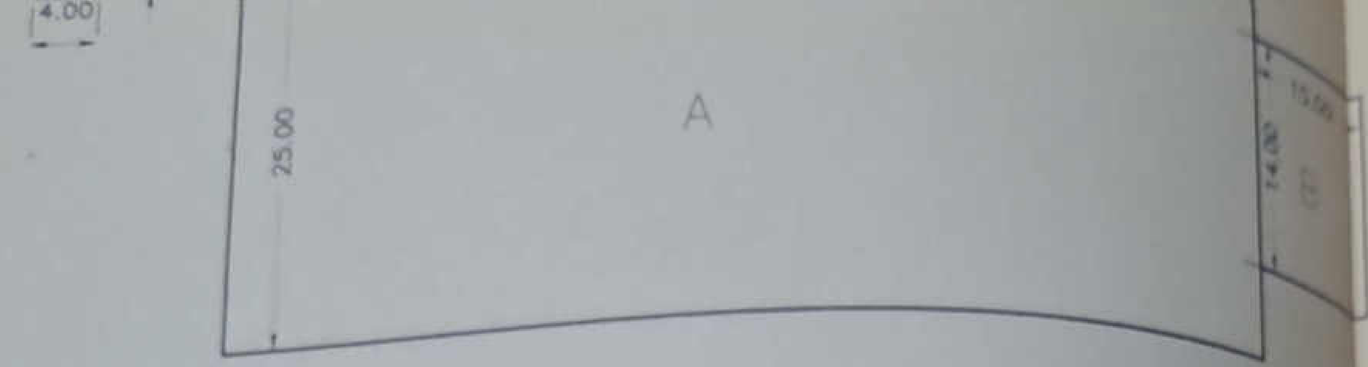
- Per superficie coperta: mq 6312,00x0,50mq/mq = 3156,00
- Cubatura: mq 6312,00x2= mc. 12624,00

CALCOLO DELLA CUBATURA E DELLA SUPERFICIE COPERTA



ml. (25.00 x 60.00) = mq. 1500.00 x ml. 7.50 = mc. 11250.00

Firmato Da: CIABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1446a79



A – ml. (25.00 x 60.00) = mq. 1500.00 x ml. 7.50 = mc. 11250.00

B – ml. (14.00 x 10.00) = mq. 140.00 x ml. 6.72 = mc. 940.80

C – ml. (4.00 x 4.60) = mq. 18.40 x ml. 3.20 = mc. 58.88

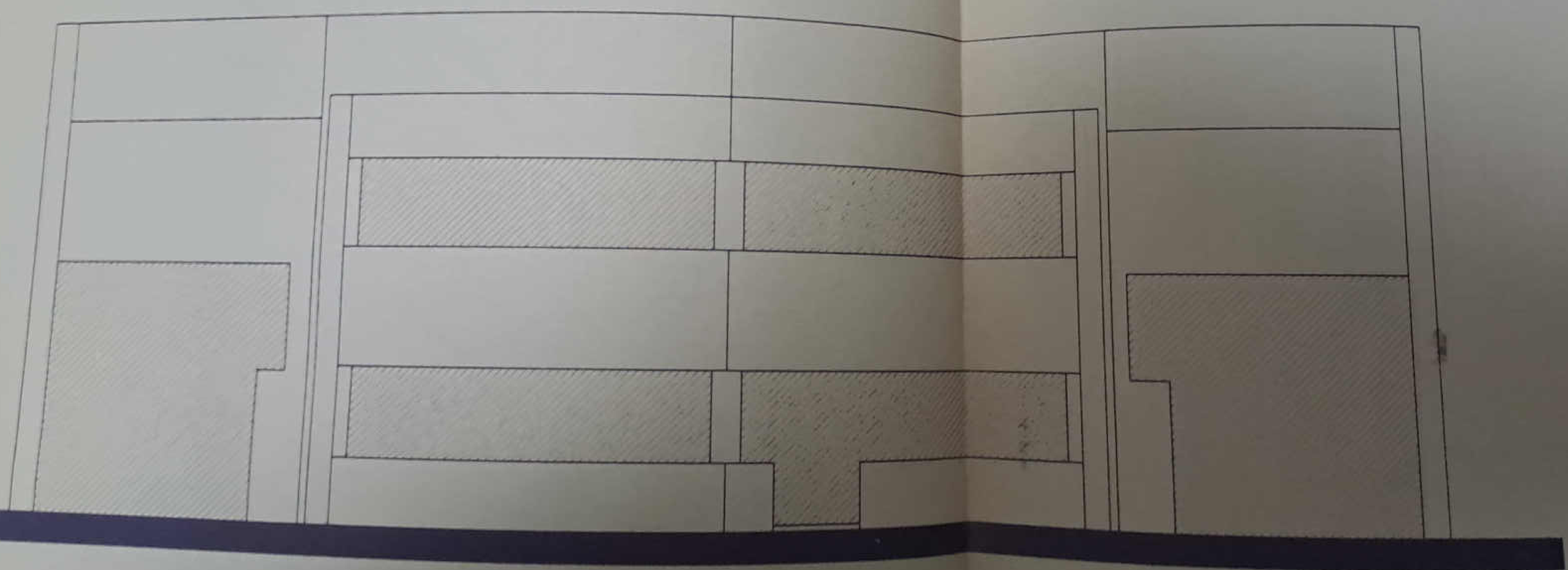
MC. 12249.68

Cubatura VV.PP. mc. 12249.68

Sup. Coperta = mq. 1500.00 + 140.00 + 18.40) = mq. 1658.40

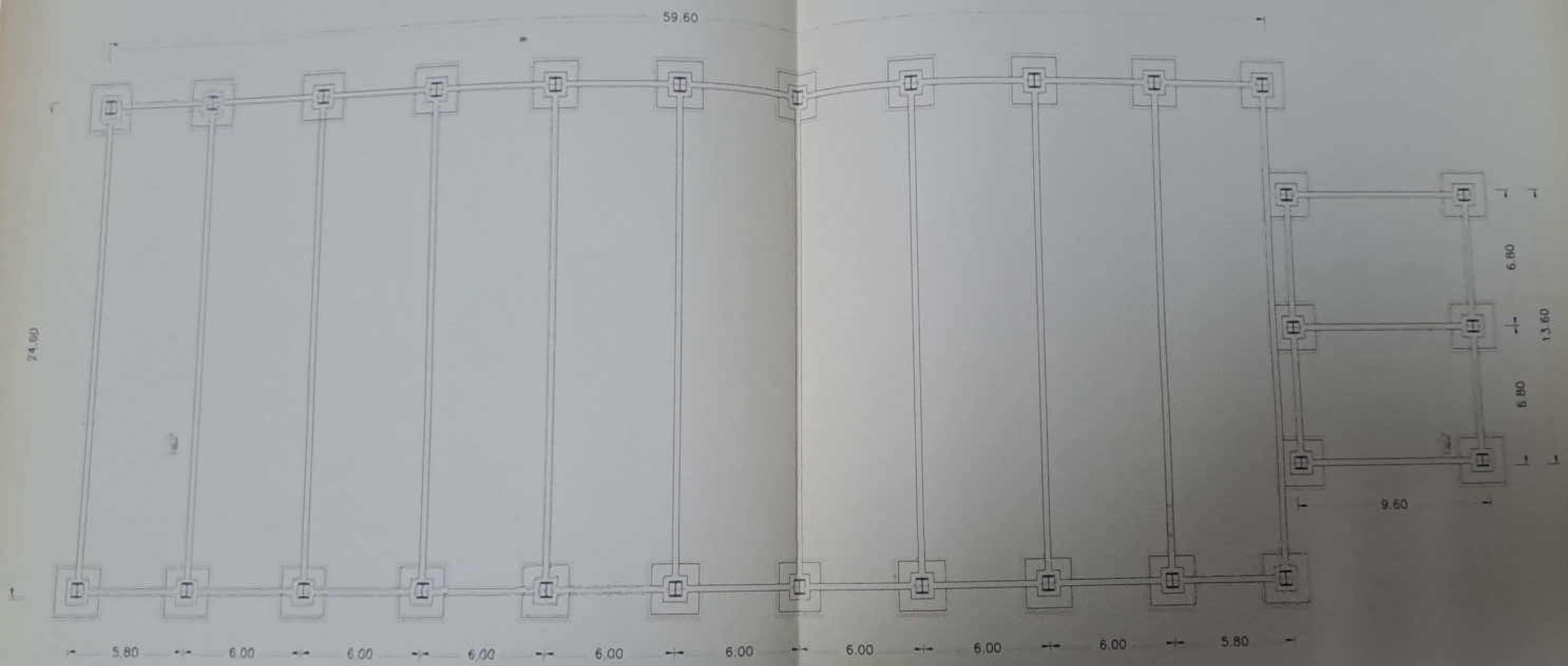
Cubatura = mc. 12249.68 x –5% perchè struttura in acciaio = mc. 11637.20

PROSPETTO ANTERIORE

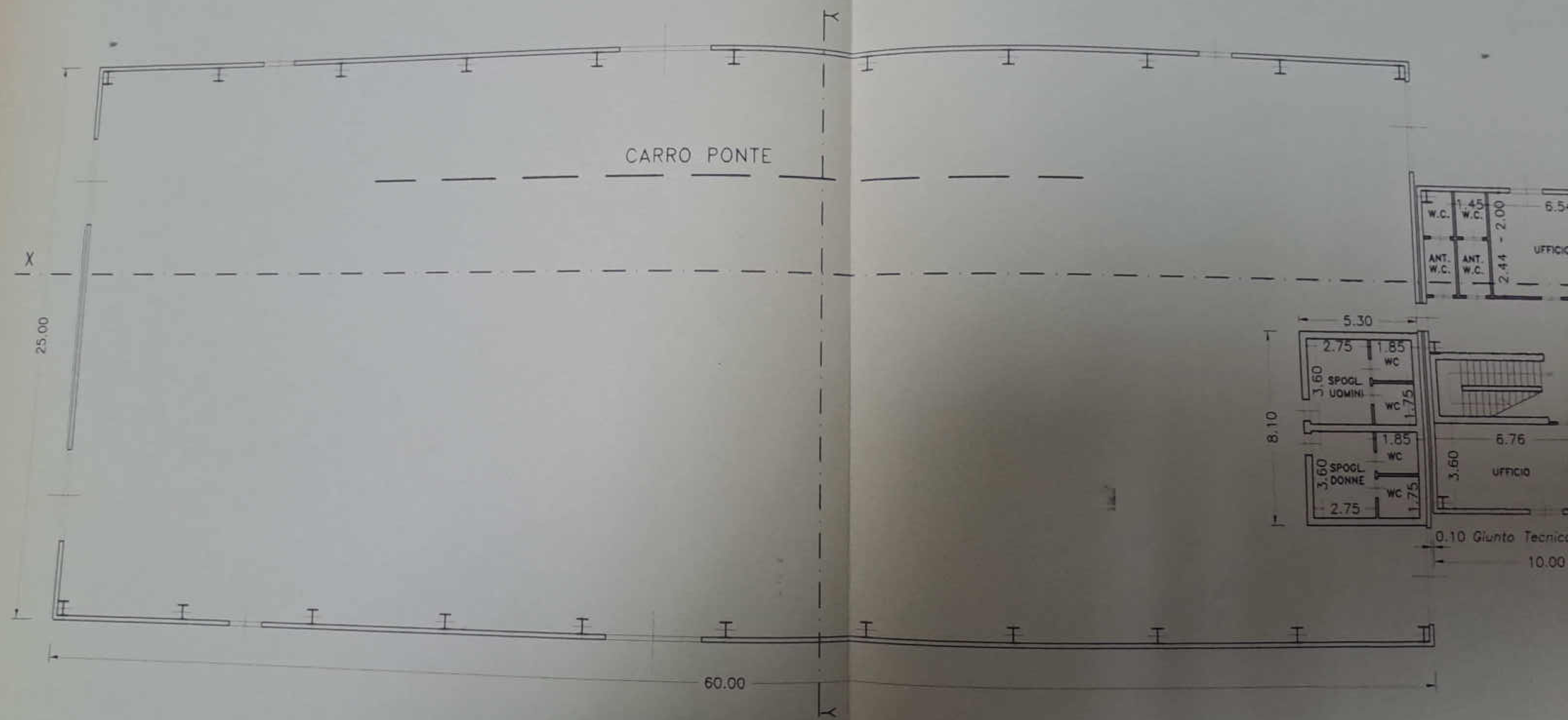


Firmato Da: CABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial: 1446a79

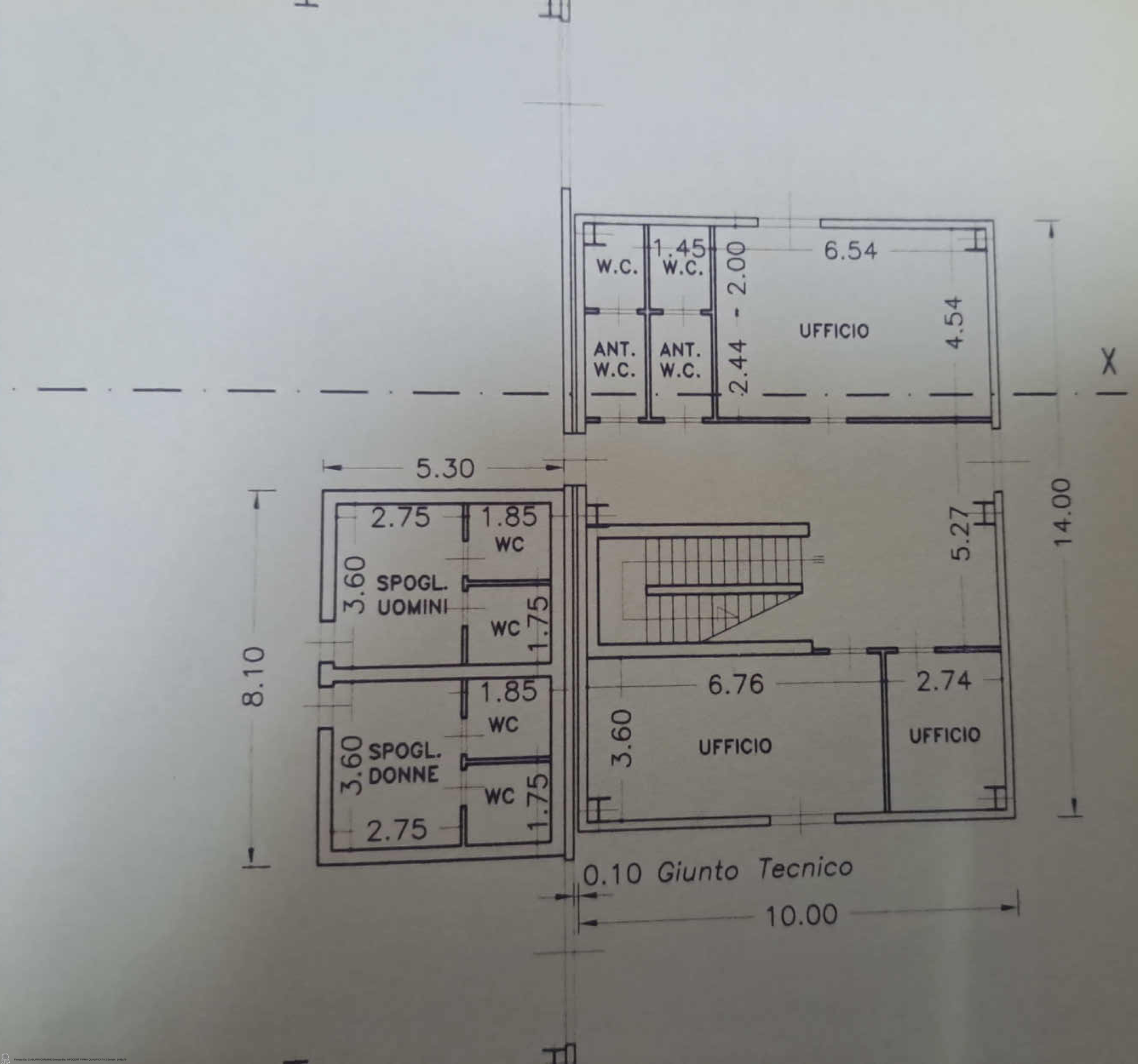
PIANTA FONDAZIONI



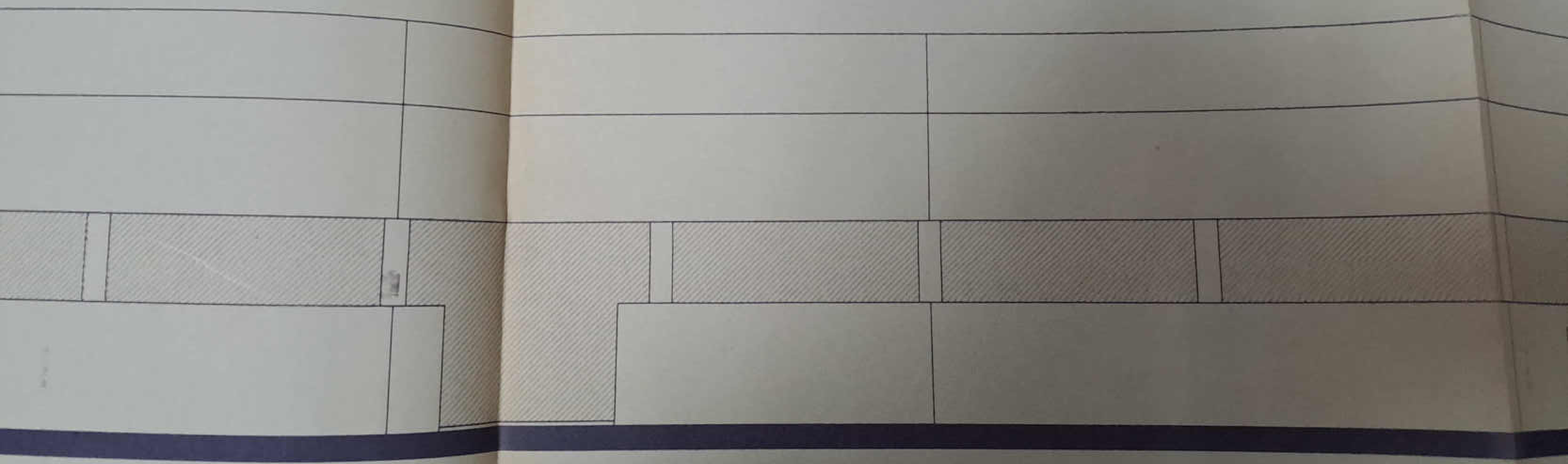
PIANTA PIANO TERRA



Firmato Da: CABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1446a79

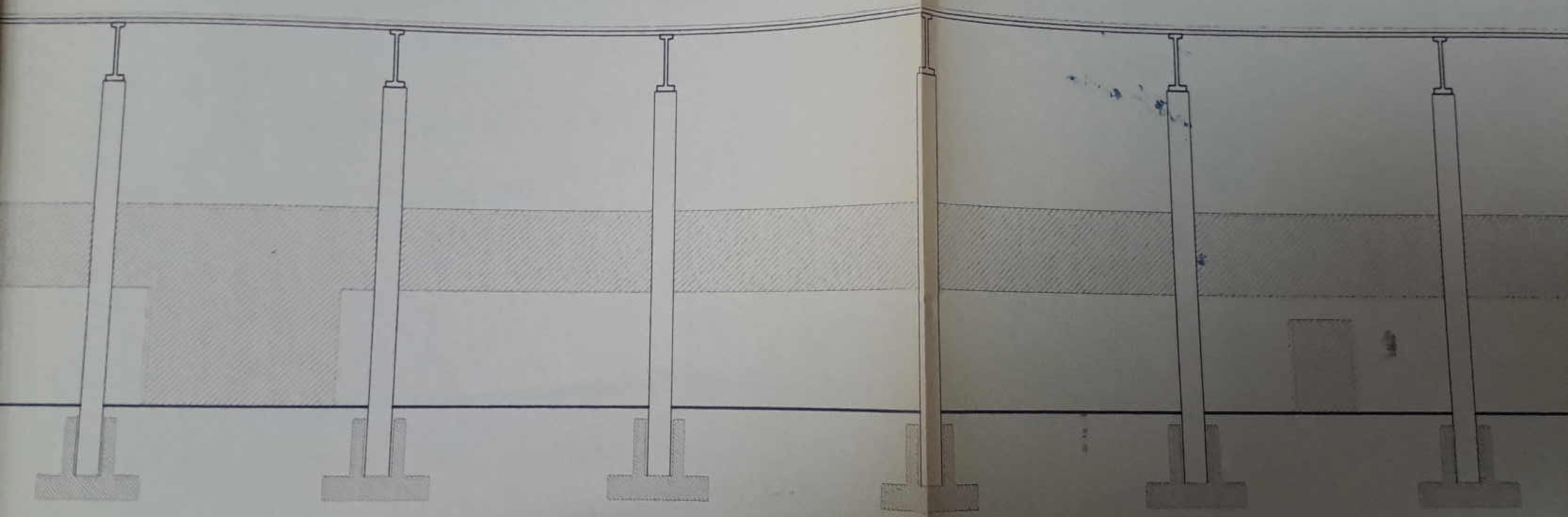

W.C.
W.C.
1.45
2.00
6.54
ANT. W.C.
ANT. W.C.
2.44
UFFICIO
4.54
X
5.30
2.75
1.85
WC
3.60
SPOGL. UOMINI
WC
1.75
8.10
1.85
WC
3.60
SPOGL. DONNE
WC
1.75
2.75
5.27
14.00
6.76
2.74
3.60
UFFICIO
UFFICIO
0.10 Giunto Tecnico
10.00

PROSPETTO LATERALE

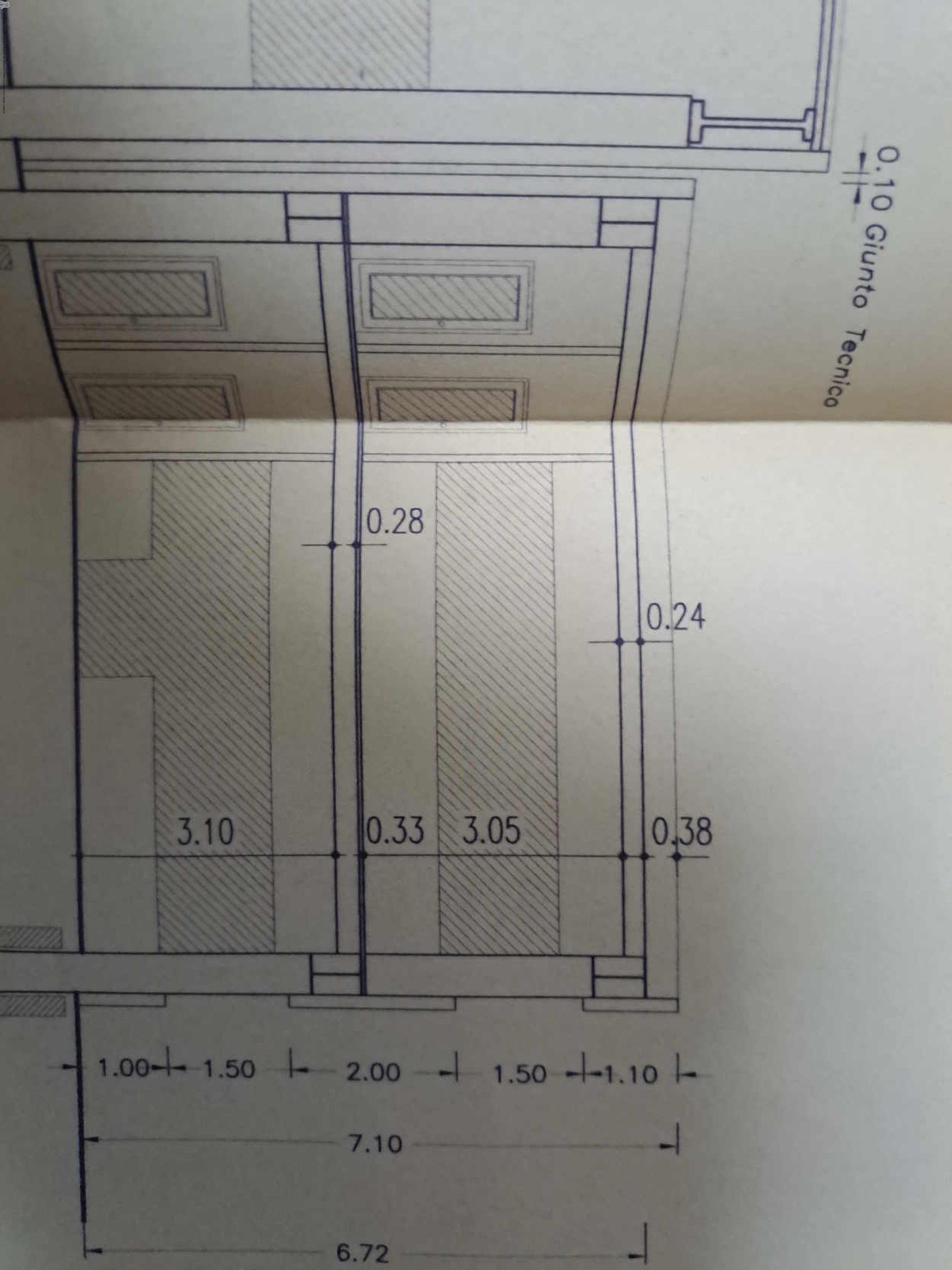
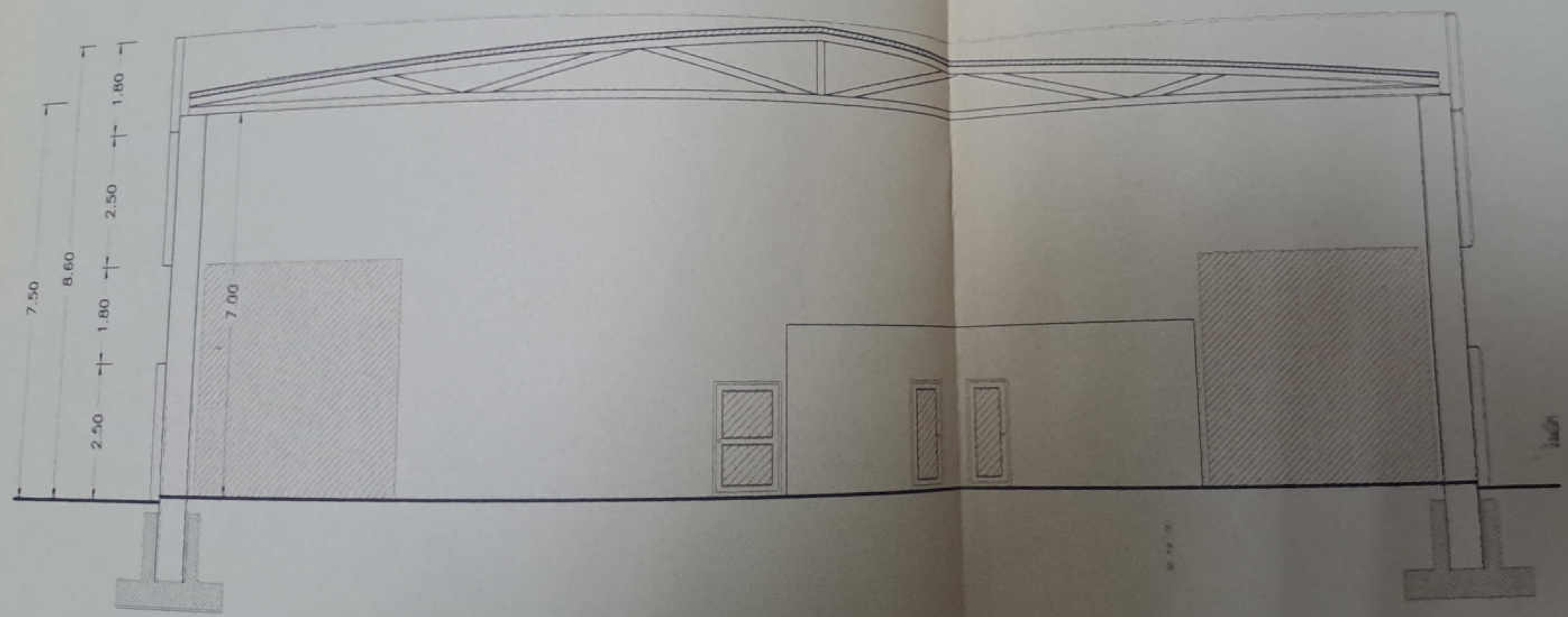


Firmato Da: CABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1448a79

SEZIONE X – X



Firmato Da: CABURRI CARMINE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1446a79


0.10 Giunto Tecnico
0.28
0.24
3.10
0.33
3.05
0.38
1.00
1.50
2.00
1.50
1.10
7.10
6.72

SEZIONE Y – Y