

# TRIBUNALE AVELLINO

## Sezione Civile

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. P. GRASSO

Rg. Esec. : 115/2023

CAUSA CIVILE

*promossa da :*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 10.04.2023

**C. T. U.**  
**ARCH. MICHELE FOLLO**



Architetto Michele Follo S.T. Via Roma 43 Castelvetero S.C. AV  
tel 0827.65111-3389879969- mail. [michelefollo8@gmail.com](mailto:michelefollo8@gmail.com) PEC [michele.follo@archiworldpec.it](mailto:michele.follo@archiworldpec.it)



**INDICE**

Premessa introduttiva	.....	pag.2
Quesiti	.....	pag.3
Sopralluoghi	.....	pag.4
Fase istruttoria	.....	pag.4
Criteri di analisi	.....	pag.5
Analisi Lotto n.1	.....	pag.7
Conclusioni	.....	pag.16

**ELENCO ALLEGATI**

**Scheda sintetica Lotto 1** Immobili nel Comune di Mercogliano Via Nazionale 189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 e Sub.31.

**ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI**

3A	Stralcio mappa catastale Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252
3B	Elenco subalterni
3E	Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13
3F	Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31

**ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI**

4A	Concessione edilizia n.20/77 del 23.09.1977
4B	Variante Concessione edilizia n.22/77 del 23/07/1979
4C	Variante Concessione edilizia n.22/79 del 12/09/1980
4D	Variante Concessione edilizia n.22/79 del 19/05/1982
4E	Copia Collaudo statico del 26.04.1982
4F	Autorizzazione di abitabilità o d'uso N.2/82 del 29/05/1982
4G	Planimetria progetto assentito Piano interrato
4H	Planimetria progetto assentito Piano secondo

**ALLEGATI N.5 RILIEVI**

5A	Piante Immobile
----	-----------------

**ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

6	Lotto n.1
---	-----------



# TRIBUNALE DI AVELLINO

## Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 115/2023

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott.ssa P. GRASSO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

### **Premessa introduttiva**

In data 29 Novembre 2023, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvete sul Calore (AV), regolarmente iscritto nell'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Avellino al n.786 e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino, ha formalizzato l'accettazione dell'incarico, dopo aver preso visione dei quesiti richiesti, con il giuramento di rito.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, attenendosi ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore.

A seguito delle indagini effettuate ha redatto la presente "**Consulenza tecnica d'ufficio**" allo scopo di far conoscere tutti gli elementi rilevanti nella vertenza in oggetto.



## Quesiti

Al sottoscritto C.T.U., il Giudice Esecutore ha affidato l'incarico di:

1) Individuare i beni oggetto di pignoramento, identificando i confini e i dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, descrivere gli immobili pignorati, indicandone la tipologia del bene, la composizione interna con le relative dimensioni dei singoli ambienti, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, le caratteristiche delle finiture interne, degli impianti idrico, elettrico, fognario e termico, precisando per ciascuno lo stato di manutenzione generale e la loro rispondenza alle normative vigenti;

2) Elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, verificare la regolarità dello stesso dal profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e successive modifiche e integrazioni e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

3) Indicare le dotazioni condominiali come posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili;

4) Determinare il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascuno immobile con il valore al mq ed eventuali adeguamenti e correzioni della stima, dovuti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Nel caso vi siano oneri o pesi, determinare un valore al netto delle decurtazioni, un valore in cui tali pesi siano a carico della procedura ovvero un valore in cui i pesi siano a carico della parte acquirente;

5) Indicare la provenienza del bene ed individuare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, nel caso si tratti di quota indivisa, fornire la valutazione della sola quota precisando se il bene risulti divisibile ed identificando, nel caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.



## Sopralluoghi

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, disponeva ed effettuava un sopralluogo per poter prendere visione dello stato dei luoghi ed acquisire tutte le informazioni utili alla stesura della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Il sopralluogo, fissato dal custode giudiziario Dott. XXXXXXXXXXXXX a mezzo raccomandata AR e posta certificata, presso i luoghi di causa in Via Nazionale 189 nel comune di Mercogliano, è stato effettuato il giorno 13 del mese di Marzo dell'anno 2023, alle ore 15.30. Presenti, per la parte convenuta, la signora XXXXXXXXXXXXX ed il custode giudiziario XXXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo si è provveduto ad effettuare la visita degli immobili, oggetto di consulenza, ad operare un accurato rilievo planimetrico e fotografico e ad acquisire quanto necessario alla redazione della presente consulenza tecnica.

## Fase istruttoria

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, in seguito all'accettazione dell'incarico, riteneva opportuno svolgere ulteriori approfondimenti per poter rispondere ai quesiti richiesti.

**Certificati urbanistici** presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mercogliano, per accertare la regolarità edilizia e ricevere tutte le possibili informazioni riguardanti la situazione urbanistica e le varie fasi che hanno accompagnato la vita degli immobili.

**Visure catastali** presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, per la verifica di eventuali volture e per accertare la rispondenza delle planimetrie catastali con lo stato effettivo delle singole unità immobiliari e dei loro confini.

**Documentazione Genio Civile** presso gli Uffici del Genio Civile della Regione Campania allo scopo di assumere tutte le informazioni possibili riguardanti il deposito dei calcoli strutturali delle costruzioni.

**Rilievo degli immobili** per poter verificare l'effettiva consistenza immobiliare.

**Assunzione di tutte le informazioni utili** alla stesura di questa consulenza tecnica, attraverso contatti con operatori del settore e quanti potessero fornire notizie sul comune, sulla zona e sul mercato immobiliare.



## **Criteri di analisi**

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, sono così individuati:

1. 1/1 di Immobile nel Comune di Mercogliano AV alla Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61;
2. 1/1 di Immobile nel Comune di Mercogliano AV alla Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31 Cat. C6 (Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse) Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89.

### ***Il criterio***

Per rendere meglio comprensibile la presente consulenza tecnica, in prima analisi, si configureranno i singoli lotti ed in seguito si risponderà, per ognuno di essi, ai quesiti formulati dal G.E..

### ***Il metodo estimativo***

Per la determinazione del valore da attribuire ad ogni singolo lotto saranno adottati i principi dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima.

Il procedimento, nell'applicazione del metodo estimativo, sarà il comparativo unitamente ad una stima per capitalizzazione di redditi, il valore sarà quello mediato tra i due tipi di stima.

### ***Possibilità di vendita in lotti***

Prima di definire il valore venale degli immobili, bisogna individuare il modo migliore per raggiungere il maggiore guadagno possibile, da qui la possibilità di una vendita in lotti, evitando frazionamenti che possono risultare infelici o inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per alcuni aspetti negativi, quali: una insoddisfacente funzionalità delle porzioni; la diversità di ricchezza che conseguirebbero confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero; una scarsa funzionalità rispetto ai percorsi interni ed alla distribuzione degli ambienti stessi; la costituzione di eventuali servitù particolarmente gravose.

### ***Configurazione dei singoli lotti***

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati



per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **un lotto unico** individuato come segue:

**Lotto n°1**, intera proprietà di Immobili nel Comune di Mercogliano AV Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61 e Sub.31 Cat. C6 (Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse) Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89.

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXXX.



## **Analisi Lotto n.1**

### **DIRITTI PER 1000/1000 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI MERCOGLIANO ALLA VIA NAZIONALE N.189, NEL NCEU FG.14 PART.252 SUB.13 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E SUB 31 BOX AUTO.**

#### **Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”**

Il lotto n.1 individua intera proprietà di Immobili nel Comune di Mercogliano AV alla Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61 e Sub.31 Cat. C6 (Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse) Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89, di proprietà di XXXXXXXXXXXXX (Allegato 3A-3B-3E-3F-4G-4H-5A).

Gli immobili fanno parte di una costruzione, a prevalente destinazione residenziale, inserita nel contesto edilizio di Via Nazionale, nel tessuto extraurbano del comune di Mercogliano, in un’area a forte vocazione commerciale, caratterizzato anche da grosse costruzioni del tipo isolato.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni ottanta, con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, su cinque livelli, di cui uno interrato destinato ad autorimessa con box singoli, un piano terra a destinazione commerciale e tre piani a destinazione abitativa. Presenta una forma rettangolare, disposta ortogonalmente alla strada principale, caratterizzata da una alternanza di vuoti e pieni sulle facciate longitudinali con ampie balconate, basamento con bugnato in pietra al piano terra e due distinti accessi che aprono su due corpi scala che servono due unità abitative per ogni singolo piano (Foto 1-2-3-4). Gli accessi presentano portoni in alluminio e aprono su ampi atri dove sono disposti i corpi scala a due rampe con interposti pianerottoli con rivestimento in granito, balaustra in ferro e legno, e ascensore si collegamento per tutti i livelli (Foto 5-6-7-8).

Dalla scala attraverso un piccolo ballatoio, dove è disposto il portone del tipo blindato, si accede ad un ampio salone di 22,30mq, con balcone 1 di 6,20mq (Foto 9-10-11), il salone apre sulla cucina-pranzo di 18,00mq, con balcone 2 di 4,60mq (Foto 12) e da qui al bagno n.1 di 4,60mq, con porta finestra su balcone 2, con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica, attrezzato con sanitari quali



vasca, vaso, bidet, lavabo e lavapanni in porcellana bianca con rubinetteria (Foto 13-14-15). Dal salone si accede all'ampio disimpegno di 10,40mq (Foto 16-17) ed al bagno principale di 7,00mq con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica, attrezzato con sanitari quali vasca, vaso, bidet, lavabo in porcellana blue con rubinetteria in acciaio (Foto 18-19-20), alla camera da letto 1 di 17,80mq (Foto 21-22), ad un piccolo ripostiglio di 3,50mq (Foto 23), alla camera da letto n.2 di 16,70mq, con balcone n.3 di 5,20mq (Foto 24-25-26) ed alla camera da letto n.3 di 13,50mq (Foto 27-28).

L'esposizione è ottimale, le aperture sono disposte sui lati est e ovest, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre e balconi, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone cucina e un bagno e nella zona anteriore, con una zona notte con tre camere da letto, ripostiglio e bagno nella zona posteriore servite dall'ampio disimpegno nella zona posteriore.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in alluminio in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo.

L'appartamento presenta buone finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi esterni in legno con infisso aggiuntivo esterno in alluminio. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in laterizio.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dai corpi scala interna verso le abitazioni e veicolarmente dalla rampa esterna con cancello elettrico che apre sulla corsia condominiale di collegamento a tutti i box auto (Foto 29-30-31). Il box auto presenta una forma rettangolare per una superficie utile di 11,70mq con serranda in alluminio e una serranda in lamiera preverniciata che consente l'accesso veicolare (Foto 29-30-31). Il locale presenta un impianto elettrico minimale collegato al contatore dell'appartamento della stessa proprietà e oggetto di vendita, finiture di basso pregio ed in pessime condizioni.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietaria.

L'intero complesso presenta un'ampia area esterna, che la contorna totalmente, costituita dai fondi individuati nel NCT al foglio 14 particelle 351,354, 353,357,356,251. L'appartamento confina a Nord con unità abitativa individuata con il subalterno 14, ad Est con area esterna particella 351, a Sud con unità



abitativa individuata con il subalterno 6 e ad Ovest con area esterna particella 351, il box auto confina a Nord con box auto subalterno 32 e ad Est, Sud e Ovest con corsia condominiale.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

Sono state riscontrate per l'abitazione, piccole difformità dovute a divisioni interne tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3E) e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4H).

E' stata riscontrata per il box auto la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3F) e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4G).

## **Quesito 2 “Regolarità edilizia”**

La costruzione è stata realizzata con Rilascio di Concessione edilizia N.20/77 del 23.09.1977 rilasciata al sig. Delli Gatti Vittorio (Allegato 4A), Concessione edilizia in variante N. 22/79 del 23.07.1979 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa (Allegato 4B), variante N.22/79 del 12.09.1980 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa (Allegato 4C), variante N.22/79 del 19.05.1982 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa (Allegato 4D).

La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 07.10.1980 N.2341, la Relazione a strutture ultimate è stata trasmessa il 22.07.1981 N.2341, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.04.1982 (Allegato 4E).

E' stata rilasciata autorizzazione di abitabilità o d'uso Prot.2/82 del 29.05.1982, (Allegato 4F) tutte le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) sono state allegate alla richiesta di autorizzazione di abitabilità. Non è stato rinvenuto il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non sono stati rilasciati, per l'immobile in oggetto, Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Non è stato rilasciato CPI certificato di prevenzione incendi per l'autorimessa, pertanto, al momento, l'attività di parcheggio delle automobili è da considerarsi, non autorizzato.

Sono state riscontrate per l'abitazione, piccole difformità dovute a divisioni



interne tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3E) e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4H).

E' stata riscontrata per il box auto la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5A), la planimetria catastale (Allegato 3F) e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 4G).

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PUC, in area 3 Torrette "Complessi commerciali esistenti", dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

### **Quesito 3 "Dotazioni condominiali"**

L'intero complesso presenta una ampia area esterna che la contorna totalmente ed è costituita dai fondi individuati nel NCT al foglio 14 particelle 351,354, 353,357,356,251 che costituiscono di fatto un'area pertinenziale destinata a giardini, a marciapiedi con corsie di accesso al piano interrato, aree destinate alla sosta di veicoli e strada che consentono l'accesso anche alle costruzioni a monte.

Il fondo nel NCT al foglio 14 particella 351 di 1438mq risulta catastalmente intestato a Soc. Accomandita Semplice Maglificio Giuseppe Gatti, i fondi nel NCT al foglio 14 particelle 251-353-354-356-357 risultano catastalmente intestati a Immobiliare Miele Srl.

Sono da considerarsi, altresì, condominiali i corpi scala, gli androni, i ballatoi, i vani ascensore, la corsia di accesso ai box e tutti gli eventuali vani e ambienti non individuati catastalmente.

### **Quesito 4 "Determinazione del valore venale"**

#### **Variabili stima**

Verranno di seguito esaminate le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore venale.

**Il comune** Il comune di Mercogliano è un centro di discreta grandezza di circa 11.500 abitanti, a circa 5 km da Avellino, facilmente raggiungibile tramite la SS.7bis che rappresenta la direttrice tra Avellino e Napoli.

**La zona** La costruzione è collocata alla Via Nazionale, a ridosso del comune di Avellino, in una area a vocazione residenziale e commerciale, sulla principale arteria stradale di collegamento tra il capoluogo, lo svincolo autostradale di Avellino Ovest e i comuni avellinesi sul versante napoletano. La zona è



completamente urbanizzata e infrastrutturata.

**Il mercato** Il mercato immobiliare è in una fase di deciso ribasso, dovuto principalmente alla crisi economica che si sta amplificando per immobili non nuovi.

**Consistenza.** I dati metrici degli immobili, riscontrati attraverso un rilievo diretto, hanno consentito di calcolare le superfici (Allegato 5A). I dati ottenuti sono stati riassunti come segue:

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR	Balconi
N.13	Secondo	Salone	mq	22,30		6,20
		Cucina-pranzo	mq	18,00		4,60
		Bagno 1	mq	4,60		
		Disimpegno	mq	10,40		
		Bagno 2	mq	7,00		
		Letto 1	mq	17,80		
		Ripostiglio	mq	3,50		
		Letto 2	mq	16,70		5,20
		Letto 3	mq	13,50		
<b>RIEPILOGO</b>			<b>mq</b>	<b>113,80</b>	<b>1,50</b>	<b>16,00</b>

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		Superficie
N.31	Interrato	Box auto	mq	
<b>RIEPILOGO</b>			<b>mq</b>	<b>11,70</b>

***Caratteristiche costruttive*** La costruzione è stata realizzata con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, realizzata nei primi anni ottanta, le tamponature esterne sono in muratura di laterizio a doppia fodera.

***Finiture esterne*** La costruzione si caratterizza per una alternanza di vuoti e pieni sulle facciate longitudinali con ampie balconate, basamento bugnato in pietra al piano terra, le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali pluviali in lamiera preverniciata, la copertura a falde con tegole in laterizio.

***Finiture interne*** L'appartamento presenta discrete finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi esterni in legno con infissi aggiuntivi in alluminio.

***Impianti*** L'immobile dispone di allacci alle pubbliche reti per l'approvvigionamento idrico, elettrico e alla linea metano per gli impianti termici. E' servito da una caldaia autonoma che consente anche la produzione di acqua calda, lo smaltimento delle acque sia reflue che bianche avviene attraverso le reti pubbliche.



**Distribuzione planimetrica** La distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone cucina e un bagno e nella zona anteriore, da tre camere da letto con ripostiglio e da un bagno nella zona posteriore, servite dall'ampio disimpegno.

**Esposizione** L'esposizione è ottimale, le aperture sono disposte sui lati est e ovest, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre e balconi, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare,

**Accessibilità** L'edificio è facilmente accessibile da via Nazionale, a ridosso del comune di Avellino, sulla principale arteria stradale di collegamento tra il capoluogo, lo svincolo autostradale di Avellino Ovest e sulla quale si apre una strada privata di collegamento ben asfaltata che raggiunge i corpi scala e le corsie della autorimessa.

**Considerazioni generali** L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo con piccolo box auto al piano interrato in una zona a destinazione residenziale e commerciale, realizzato all'inizio degli anni ottanta. Si presenta in discrete condizioni, facilmente accessibile, con una buona esposizione e distribuzione planimetrica.

**Stima comparativa** Il lotto n.1 è costituito dalla intera proprietà di una abitazione con annesso deposito così distinto:

Superfici Utili Abitabili SUA	= 113,80 mq
Superfici Balconate-terrazzi	= 16,00 mq
Superfici Box auto	= 11,70 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall'Agenzia delle Entrate e relative al secondo semestre dell'anno 2023 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile nel comune di Mercogliano per la fascia centrale E4, prevedono le seguenti quotazioni:



**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: AVELLINO

Comune: MERCOGLIANO

Fascia/zona: Suburbana/VIA NAZIONALE TORRETTE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1300	L	3,2	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1200	L	3,6	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1000	L	2,8	3,6	L
Box	NORMALE	720	1000	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1450	L	4,3	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1300	L	3,5	4,4	L

Si ritiene pertanto equo assumere, come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore minimo, per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale, di €.930,00, il 10% per i balconi e per il box auto di €.720,00 Per cui avremo:

SUA Superficie Utile Abitabile €.930,00

Superfici balconate €.930,00x10% = €.93,00

Superficie box auto €.720,00

<b>Subalterno 13 Abitazione</b>			
SUA Superficie Utile Abitabile	113,80 mq	€.930,00	€.105.834,00
Superfici balconate	16,00 mq	€.93,00	€.1.488,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.107.322,00</b>

<b>Subalterno 31 Box auto</b>			
SNR Superficie non residenziale	11,70 mq	€.720,00	€.8.424,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.8.424,00</b>

**Totale = €.107.322,00 + €.8.424,00 = €.115.746.00**

### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Con questo procedimento, si fa riferimento alle quote che si percepirebbero nel caso di fitto di immobili oppure, all'eventuale canone, nel caso di immobili sfitti.

Si ritiene equo indicare l'eventuale canone in €.450,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €.450,00 x 12 = €.5.400,00

su tale somma però, trattandosi di affitti mensili anticipati e considerando un tasso annuo pari al 2,0% avremo un interesse annuo di:

$i = 6,5 \times 0,020 \times €.450,00 = €.58,50$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:



$$Rlt = \text{€}5.400,00 + \text{€}58,50 = \text{€}5.458,50$$

Determinato il reddito lordo, verranno stimate le spese per la determinazione del reddito netto normale medio annuo (R).

$$R = Rlt - (Q + \text{Serv.} + \text{Imp.} + \text{Sf e Ines.} + I2)$$

Q= ammortamento, reintegrazione, manutenzione, assicurazione fabbricato.

Serv. =spese di condominio.

Imp. =imposte locali, eventuali tributi.

Sf. e In.=sfitto ed inesigibilità

I2 =interessi sui mancati redditi (calcolati sulle spese precedenti)

Tutte queste spese possono essere sintetizzate nell'ordine del 20%; per cui il reddito netto è:

$$\text{Spese} = \text{€}5.458,50 \times 20\% = \text{€}1.091,70$$

$$R = \text{€}5.458,50 - \text{€}1.091,70 = \text{€}4.366,80$$

che capitalizzato al 4,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = \text{€}4.366,80 / 0,040 = \text{€}1.09.170,00$$

### **Media tra le stime**

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.115.756,00	€.109.170,00	<b>€.112.458,00</b>

devono essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, in particolare è necessario:

- regolarizzare la diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni, attraverso la presentazione di un progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001;
- provvedere all'adeguamento alle norme di prevenzione incendi dell'autorimessa al piano interrato e alla presentazione di una SCIA antincendio presso il corpo dei Vigili del fuoco;

La spesa per la regolarizzazione urbanistica è stata determinata come segue:

- spese tecniche per effettuare una sanatoria ai sensi dell'ART.31 DPR380/2001 presso gli uffici Tecnici comunali per la diversa distribuzione planimetrica degli ambienti interni €1.500,00;
- spese per sanatoria presso il Comune di Mercogliano, oblazione, diritti di segreteria, marche da bollo €1.000,00;
- spese per l'adeguamento catastale oneri tecnici più imposte agenzia del territorio €1.000,00;



- spese tecniche per effettuare per progetto di adeguamento alle norme antincendio e per la presentazione SCIA Antincendio da operare a livello condominiale €500,00 per la propria quota (importo presunta su base millesimale);
- spese per l'adeguamento antincendio da operare a livello condominiale €2.000,00 per la propria quota (importo presunto su base millesimale);

Competenze tecniche pratica edilizia	Oneri Urbanizzazione Oblazione - Costruzione marche e diritti di segreteria	Variazione catastale presentazione Documento Docfa	Competenze tecniche pratica ANTINCENDIO	Adeguamento antincendio Quota su base millesimale	TOTALE
€ 1.500,00	€1.000,00	€1.000,00	€500,00	€2.000,00	€ 6.000,00

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €112.458,00, al quale valore sono stati detratti €6.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e per l'adeguamento dell'autorimessa al piano interrato e per il rilascio del relativo CPI (Certificato di prevenzione incendi), per cui avremo €112.458,00 - €6.000,00 = €106.458,00, che arrotondato è pari a **€106.500,00**

### **Quesito 5 “Provenienza del bene”**

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sull'esecutato  
XXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili nel Comune di Mercogliano AV, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 e Sub.31 a tutt'oggi sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX 9 pervenuti a seguito di atto di compravendita del 05.12.2005, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 14.12.2005 R.Gen.25957 R.Part.19471 dai signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX.

Ai signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX l'immobile al subalterno 13 è pervenuto a seguito di atto del 08.06.1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 09.06.1983 R.Gen.6839 R.Part.6185, il subalterno 31 è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 30.12.1989 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 11.11.1990 R.Gen.429 R.Part.391.

A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 14.12.2005 R.Gen.25958 R.Part.4756.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 04.10.2023 R.Gen.17432 R. Part.14686.

## Conclusioni

Dalla analisi della documentazione e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, per gli immobili in oggetto, viene proposta una soluzione che prevede la vendita in un lotto unico costituito da immobili nel Comune di Mercogliano AV Via Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61 e Sub.31 Cat. C6 (Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse) Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89

Il pignoramento interessa la proprietà di XXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili fanno parte di una costruzione, a prevalente destinazione residenziale, inserita nel contesto edilizio di Via Nazionale, nel tessuto extraurbano del centro, in un'area a vocazione commerciale e caratterizzato da grosse costruzioni del tipo isolato, realizzata negli anni ottanta con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, su cinque livelli, di cui uno interrato destinato ad autorimessa con box singoli, un piano terra a destinazione commerciale e tre piani a destinazione residenziale. Gli accessi presentano portoni in alluminio e aprono su ampi atri dove sono disposti i corpi scala con ascensore si collegamento per tutti i livelli. Dalla scala attraverso un piccolo ballatoio, dove è disposto il portone del tipo blindato, si accede ad un ampio salone di 22,30mq con balcone 1 di 6,20mq, il salone apre sulla cucina-pranzo di 18,00mq con balcone 2 di 4,60mq e da qui al bagno n.1 di 4,60mq con porta finestra su balcone 2. Dal salone si accede all'ampio disimpegno di 10,40mq ed al bagno principale di 7,00mq, alla camera da letto 1 di 17,80mq, ad un piccolo ripostiglio di 3,50mq, alla camera da letto n.2 di 16,70mq con balcone n.3 di 5,20mq e alla camera da letto n.3 di 13,50mq.

L'esposizione è ottimale, le aperture sono disposte sui lati est e ovest, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture finestre e balconi, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione



planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone cucina e un bagno e nella zona anteriore, con tre camere da letto con ripostiglio e bagno nella zona posteriore servite dall'ampio disimpegno.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in alluminio in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo.

L'appartamento presenta buone finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi esterni in legno con doppio infisso in alluminio. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, caratterizzate da cornici alle aperture in mattoni del tipo faccia vista, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in letarizio.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dai corpi scala interna verso le abitazioni e veicolarmene dalla rampa esterna con cancello elettrico che apre sulla corsia condominiale di collegamento a tutti i box auto. Il box auto presenta una forma rettangolare per una superficie utile di 11,70mq con serranda in alluminio e una serranda in lamiera preverniciata che consente l'accesso veicolare. Il locale presenta un impianto elettrico minimale collegato al contatore dell'appartamento della stessa proprietà e oggetto di vendita, finiture di basso pregio ed in pessime condizioni.

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietaria.

L'intero complesso presenta un'ampia area esterna che la contorna totalmente costituita dai fondi individuati nel NCT al foglio 14 particelle 351,354, 353,357,356,251. L'appartamento confina a Nord con unità abitativa individuata con il subalterno 14, ad Est con area esterna particella 351, a Sud con unità abitativa individuata con il subalterno 6 e ad Ovest con area esterna particella 351, il box auto confina a Nord con box auto subalterno 32 e ad Est, Sud e Ovest con corsia condominiale.

Il bene, oggetto di consulenza, è corrispondente con quello indicato nell'atto di pignoramento.

La costruzione è stata realizzata con Rilascio di Concessione edilizia N.20/77 del 23.09.1977 rilasciata al sig. Delli Gatti Vittorio, Concessione edilizia in variante N. 22/79 del 23.07.1979 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa, variante N.22/79 del 12.09.1980 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa, variante N.22/79 del 19.05.1982 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa. La denuncia dei calcoli strutturali è stata effettuata presso gli Uffici del Genio Civile



della Provincia di Avellino il 07.10.1980 N.2341, la Relazione a strutture ultimate è stata trasmessa il 22.07.1981 N.2341, il Certificato di Collaudo delle Strutture è stato depositato presso gli Uffici del Genio Civile della Provincia di Avellino il 26.04.1982. E' stata rilasciata autorizzazione di abitabilità o d'uso Prot.2/82 del 29.05.1982, tutte le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) sono state allegare alla richiesta di autorizzazione di abitabilità. Non è stato rinvenuto il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non sono stati rilasciati, per l'immobile in oggetto, Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

Non è stato rilasciato CPI certificato di prevenzione incendi per l'autorimessa, pertanto, al momento, l'attività di parcheggio delle automobili è da considerarsi, non autorizzato.

Sono state riscontrate per l'abitazione, piccole difformità dovute a divisioni interne tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito, per il box auto la conformità tra lo stato attuale, la planimetria catastale e la planimetria depositata al Comune di Mercogliano ed allegata all'ultimo progetto assentito.

La costruzione ricade, come previsto dallo strumento urbanistico attualmente in vigore PUC, in area 3 Torrette "Complessi commerciali esistenti", dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

L'intero complesso presenta un'ampia area esterna che la contorna totalmente ed è costituita dai fondi individuati nel NCT al foglio 14 particelle 351,354, 353,357,356,251 che costituiscono di fatto una area pertinenziale destinata a giardini, a marciapiedi, a corsie per accesso al piano interrato, alla sosta di veicoli e a strada di accesso anche per le costruzioni a monte.

Il fondo nel NCT al foglio 14 particella 351 di 1438mq risulta catastalmente intestato a Soc. Accomandita Semplice Maglificio Giuseppe Gatti, i fondi nel NCT al foglio 14 particelle 251-353-354-356-357 risulta catastalmente intestati a Immobiliare Miele Srl.

Sono da considerarsi, altresì, condominiali i corpi scala gli androni, i ballatoi, i vani ascensore, la corsia di accesso ai box e tutti gli eventuali vani e ambienti non individuati catastalmente

La ricostruzione della provenienza dell'immobile è stata effettuata attraverso ispezioni di tipo ipotecario effettuate presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari della Provincia di Avellino, per nominativo sull'esecutato XXXXXXXXXXXXX, gli immobili nel Comune di Mercogliano AV, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 e Sub.31 a tutt'oggi sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXX pervenuti a seguito di atto di compravendita del 05.12.2005, trascritto il 14.12.2005 R.Gen.25957 R.Part.19471 dai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. Ai signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX l'immobile al subalterno 13 è pervenuto a seguito di atto del 08.06.1983 trascritto il 09.06.1983 R.Gen.6839 R.Part.6185, al subalterno 31 è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 30.12.1989 trascritto il 11.11.1990 R.Gen.429 R.Part.391.

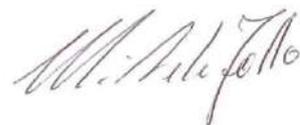
A seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie, sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX, iscritta il 14.12.2005 R.Gen.25958 R.Part.4756.
- Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX trascritto il 04.10.2023 R.Gen.17432 R. Part.14686.

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €112.458,00, al quale valore sono stati detratti €6.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e per l'adeguamento dell'autorimessa al piano interrato e il rilascio del relativo CPI (Certificato di prevenzione incendi), per cui avremo €112.458,00 - €6.000,00 = €106.458,00, che arrotondato è pari a **€106.500,00**

C.T.U.

Arch. Follo Michele




## **ELENCO ALLEGATI**

### **ELENCO ALLEGATI**

**Scheda sintetica Lotto 1** Immobili nel Comune di Mercogliano Via Nazionale 189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 e Sub.31.

#### **ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI**

- 3A Stralcio mappa catastale Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252
- 3B Elenco subalterni
- 3E Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13
- 3F Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31

#### **ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI**

- 4A Concessione edilizia n.20/77 del 23.09.1977
- 4B Variante Concessione edilizia n.22/77 del 23/07/1979
- 4C Variante Concessione edilizia n.22/79 del 12/09/1980
- 4D Variante Concessione edilizia n.22/79 del 19/05/1982
- 4E Copia Collaudo statico del 26.04.1982
- 4F Autorizzazione di abitabilità o d'uso N.2/82 del 29/05/1982
- 4G Planimetria progetto assentito Piano interrato
- 4H Planimetria progetto assentito Piano secondo

#### **ALLEGATI N.5 RILIEVI**

- 5A Piante Immobile

#### **ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 6 Lotto n.1



# TRIBUNALE AVELLINO

## Sezione Civile

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott.ssa P. GRASSO	R.g.esec. : 115/2023
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>Promossa da:</i>	<i>Contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX

LOTTO N.1  
PROPRIETA' DI IMMOBILI IN  
MERCOGLIANO (AV) Via Nazionale n.189  
NEL NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 (Abitazione) e  
NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31 (Box auto)



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**LOTTO N° 1** La vendita interessa una abitazione con annesso box auto alla Via Nazionale n.189 località Torelli nel Comune di Mercogliano AV.

**In catasto:** Intera proprietà di immobili individuati nel comune di Mercogliano Nazionale n.189, nel NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Piano secondo, scala B, interno 3, Consistenza 6,5vani, Rendita €.654,61 e Sub.31 Cat. C6 (Stalle, scuderia, rimesse, autorimesse) Piano interrato, Consistenza 12mq, Rendita €.27,89.

**Confini:** L'intero complesso presenta una ampia area esterna, che la contorna totalmente, costituita dai fondi individuati nel NCT al foglio 14 particelle 351,354, 353,357,356,251. L'appartamento confina a Nord con unità abitativa individuata con il subalterno 14 a Est con area esterna particella 351, a Sud con unità abitativa individuata con il subalterno 6 a Ovest con area esterna particella 351, il box auto confina a Nord con box auto subalterno 32 e a Est, Sud e Ovest con corsia condominiale.

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Gli immobili fanno parte di una costruzione, a prevalente destinazione residenziale, inserita nel contesto edilizio di Via Nazionale, nel tessuto extraurbano del centro, in un'area forte vocazione commerciale, realizzata negli anni ottanta con una struttura portante costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, su cinque livelli, di cui uno interrato destinato ad autorimessa con box singoli, un piano terra a destinazione commerciale e tre piani a destinazione residenziale. La costruzione dispone di due distinti ingressi che aprono su ampi atri dove sono disposti i corpi scala con ascensore di collegamento per tutti i livelli.

Dal secondo corpo scala, attraverso un piccolo ballatoio, dove è disposto il portone del tipo blindato, si accede ad ampio salone di 22,30mq con balcone 1 di 6,20mq, il salone si apre sulla cucina-pranzo di 18,00mq con balcone 2 di 4,60mq e da qui al bagno n.1 di 4,60mq con porta finestra su balcone 2. Dal salone si accede all'ampio disimpegno di 10,40mq per il bagno principale di 7,00mq, per la camera da letto 1 di 17,80mq, per un piccolo ripostiglio di 3,50mq, per la camera da letto n.2 di 16,70mq con balcone n.3 di 5,20mq e per la camera da letto n.3 di 13,50mq.

L'esposizione è ottimale, le aperture sono disposte sui lati est e ovest, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture, finestre e balconi, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione



planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da salone, cucina e un bagno nella zona anteriore, tre camere da letto con ripostiglio e bagno nella zona posteriore servite dall'ampio disimpegno, nella zona posteriore.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in alluminio in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo.

L'appartamento presenta buone finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi esterni in legno con doppio infisso in alluminio. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole in laterizio.

L'autorimessa al piano interrato è accessibile dai corpi scala interna verso le unità abitative, dalle rampe esterne con cancello elettrico che apre sulla corsia condominiale di collegamento a tutti i box auto, per gli autoveicoli. Il box auto presenta una forma rettangolare per una superficie utile di 11,70mq con serranda in alluminio che consente l'accesso veicolare. Il locale presenta un impianto elettrico minimale collegato al contatore dell'appartamento della stessa proprietà e oggetto di vendita, finiture di basso pregio ed in pessime condizioni.

#### **Dati metrici:**

riassunti come segue:

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR	Balconi
N.13	Secondo	Salone	mq	22,30		6,20
		Cucina-pranzo	mq	18,00		4,60
		Bagno 1	mq	4,60		
		Disimpegno	mq	10,40		
		Bagno 2	mq	7,00		
		Letto 1	mq	17,80		
		Ripostiglio	mq	3,50		
		Letto 2	mq	16,70		5,20
		Letto 3	mq	13,50		
<b>RIEPILOGO</b>			<b>mq</b>	<b>113,80</b>	<b>1,50</b>	<b>16,00</b>

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		Superficie
N.31	Interrato	Box auto	mq	
<b>RIEPILOGO</b>			<b>mq</b>	<b>11,70</b>

**Pregi:** gli immobili fanno parte di una costruzione realizzata nei primi anni ottanta con una struttura in costituita da un reticolo di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, copertura a falde, fondazioni a travi, al piano secondo alla località Torelli di Mercogliano lungo via Nazionale che rappresenta una delle zone con la maggiore presenza di attività commerciale della zona. Presenta una buona distribuzione planimetrica e ottima esposizione con



aperture sui lati est e ovest.

**Stato conservativo e manutentivo:** L'appartamento presenta discrete finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi in legno e pvc. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, canali pluviali in lamiera preverniciata, copertura con tegole.

**Caratteristiche della zona:** La costruzione è collocata alla Via Nazionale, a ridosso del comune di Avellino in una area a vocazione residenziale e commerciale, sulla principale arteria stradale di collegamento tra il capoluogo, lo svincolo autostradale di Avellino Ovest e i comuni avellinesi sul versante napoletano. La zona è completamente urbanizzata e infrastrutturata.

#### **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato dalla signora XXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietaria.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale:* NESSUNA

*Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNA

*Altre limitazione d'uso:* NESSUNA

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Sugli immobili sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

➤ Ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX, iscritta il 14.12.2005 R.Gen.25958 R.Part.4756.

➤ Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXX trascritto il 04.10.2023 R.Gen.17432 R. Part.14686.

#### **ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI**

*Accertamento di conformità Urbanistico edilizia:* NON CONFORME

*Accertamento di conformità Catastale:* NON CONFORME

*Costi previsti conformità urbanistica e catastale:* €.6.000,00

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

*Spese fisse mensili:* €50,00

*Spese condominiali annue:* €600,00

*Spese condominiali scadute e insolute:* €500,00

*Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza:* NESSUNA



## PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili sono stati:

- Il subalterno 13 dal 09.06.1983 fino al 14.12.2005 di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, il subalterno 31 dal 30.12.1989 fino al 14.12.2005 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Dal 14.12.2005 a tutt'oggi di XXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Autorizzazioni:**

- Rilascio di Concessione edilizia N.20/77 del 23.09.1977 rilasciata al sig. Delli Gatti Vittorio;
- Concessione edilizia in variante N. 22/79 del 23.07.1979 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa;
- Variante N.22/79 del 12.09.1980 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa;
- Variante N.22/79 del 19.05.1982 rilasciata alla Soc. C.D.C. Costruzioni Spa.

**Denuncia dei calcoli strutturali:** N.2341 del 07.10.1980

**Collaudo statico:** N.2341 del 26.04.1982.

**Certificati impianti (Ex 46/90):** ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA'

**Certificato di regolare esecuzione:** ALLEGATI ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA'

**Certificato di agibilità:** Prot.2/82 del 29.05.1982

**Attestato di Qualificazione Energetica:** NON PRESENTE

## VALORE COMPLESSIVO

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €112.458,00, al quale valore sono stati detratti €6.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche, per cui avremo €112.458,00 - €6.000,00 = €106.458,00, ~~ca~~ arrotondato è pari a **€106.500,00.**

C. T. U.  
ARCH. MICHELE FOLLO



# TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 115/2023

promossa da : TICINO SPV Srl

contro: FRANCO CARMELINA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **Allegato n° 3 CERTIFICATI CATASTALI**

- 3A Stralcio mappa catastale Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252
- 3D Elenco subalterni
- 3E Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.13
- 3F Planimetria catastale NCEU Mercogliano AV NCEU Fg.14 Part.252 Sub.31





	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	14	252	1		0002097	Euro: 876,94	VIA NAZIONALE Piano T
<input type="checkbox"/>	14	252	2		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	14	252	3			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 1 Piano 1
<input type="checkbox"/>	14	252	4			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 2 Piano 1
<input type="checkbox"/>	14	252	5			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 3 Piano 2
<input type="checkbox"/>	14	252	6			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 4 Piano 2
<input type="checkbox"/>	14	252	7			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 5 Piano 3
<input type="checkbox"/>	14	252	8			Euro: 604,25	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 6 Piano 3
<input type="checkbox"/>	14	252	9			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 191 Scala A Interno 7 Piano 4
<input type="checkbox"/>	14	252	10		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	14	252	11			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 1 Piano 1
<input type="checkbox"/>	14	252	12			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 2 Piano 1
<input type="checkbox"/>	14	252	13			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 3 Piano 2
<input type="checkbox"/>	14	252	14			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 14 Piano 2
<input type="checkbox"/>	14	252	15			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 5 Piano 3
<input type="checkbox"/>	14	252	16			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 6 Piano 3
<input type="checkbox"/>	14	252	17			Euro: 654,61	VIA NAZIONALE n. 189 Piano 4
<input type="checkbox"/>	14	252	18			Euro: 604,25	VIA NAZIONALE n. 189 Scala B Interno 8 Piano 4
<input type="checkbox"/>	14	252	19			Euro: 48,81	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 1 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	20			Euro: 39,51	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 2 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	21			Euro: 34,86	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 3 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	22			Euro: 65,07	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 4 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	23			Euro: 88,31	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 3 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	24			Euro: 32,54	VIA NAZIONALE n. 189-191 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	25			Euro: 32,54	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 7 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	26			Euro: 37,18	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 8 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	27			Euro: 44,16	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 9 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	28			Euro: 72,05	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 10 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	29			Euro: 30,21	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 11 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	30			Euro: 37,18	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 12 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	31			Euro: 27,89	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 13 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	32			Euro: 34,86	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 14 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	33			Euro: 27,89	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 15 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	34			Euro: 173,53	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 16 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	35			Euro: 44,16	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 17 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	36			Euro: 53,45	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 1 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	37			Euro: 165,27	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 19 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	38			Euro: 439,61	VIA NAZIONALE n. 189-191 Interno 20 Piano S1
<input type="checkbox"/>	14	252	39		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	14	252	40		Unita' immobiliare soppressa		
<input type="checkbox"/>	14	252	41			Euro: 553,90	VIA NAZIONALE n. 191 Piano 4
<input type="checkbox"/>	14	252	42			Euro: 4982,31	VIA NAZIONALE n. 189 Piano T
<input type="checkbox"/>	14	252	43			Euro: 127,57	VIA NAZIONALE n. 189 Piano T
<input type="checkbox"/>	14	252	44			Euro: 155,04	VIA NAZIONALE n. 189 Piano T



MODULARIO  
n. pag. rend. 497



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

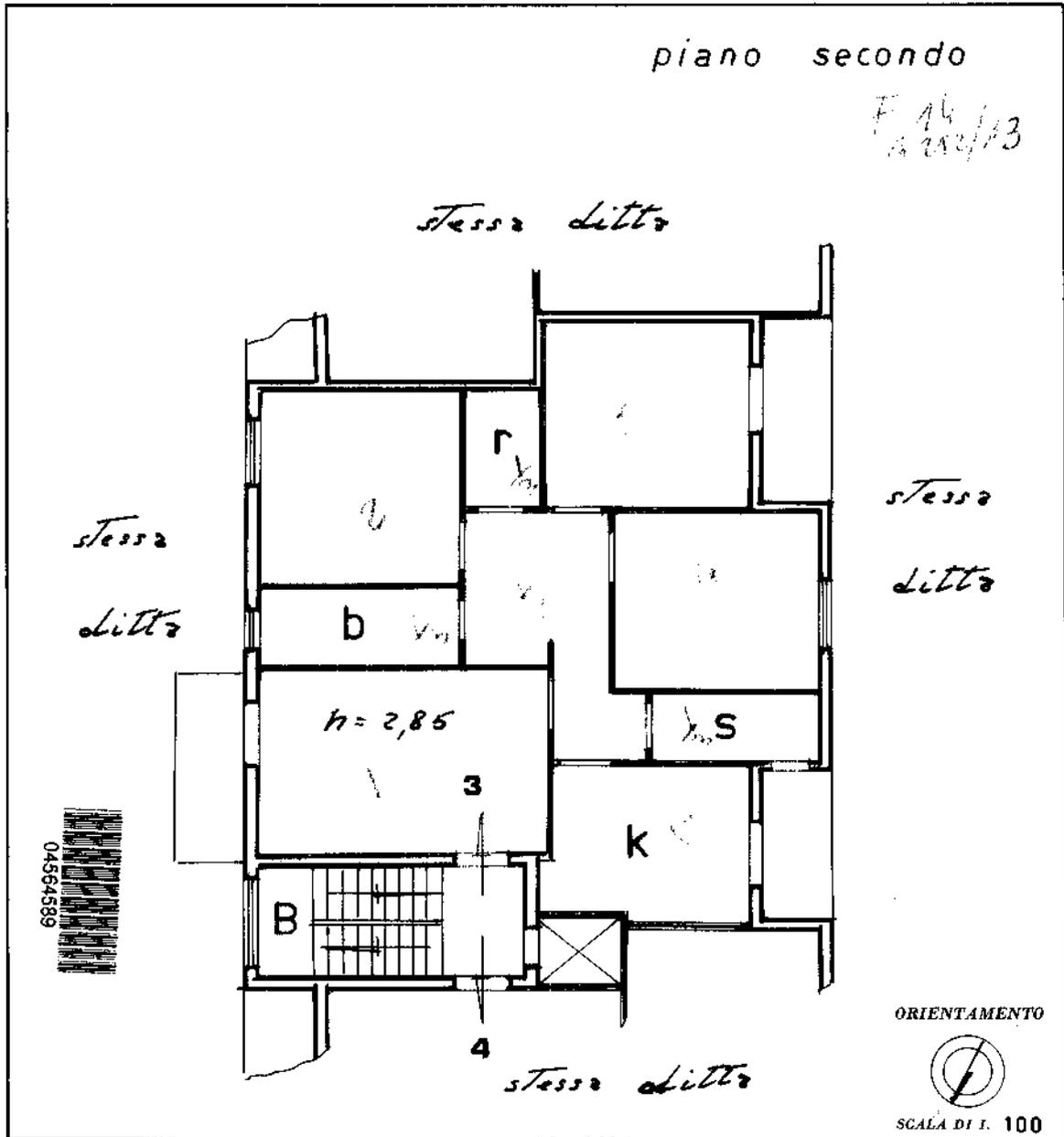
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mercogliano via S.S. 7 bis  
Ditta C.D.C. Costruzioni S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AVELLINO



SPAZIO RISERVATO PER IL CATASTO E L'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal arch. IANNARIELLO  
 Mariagrazia  
 Iscritto all'Albo  
 della Provincia di Avellino 774  
 DATA  
 Firmato: Iannariello

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
E. 19 (anz) - 497



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

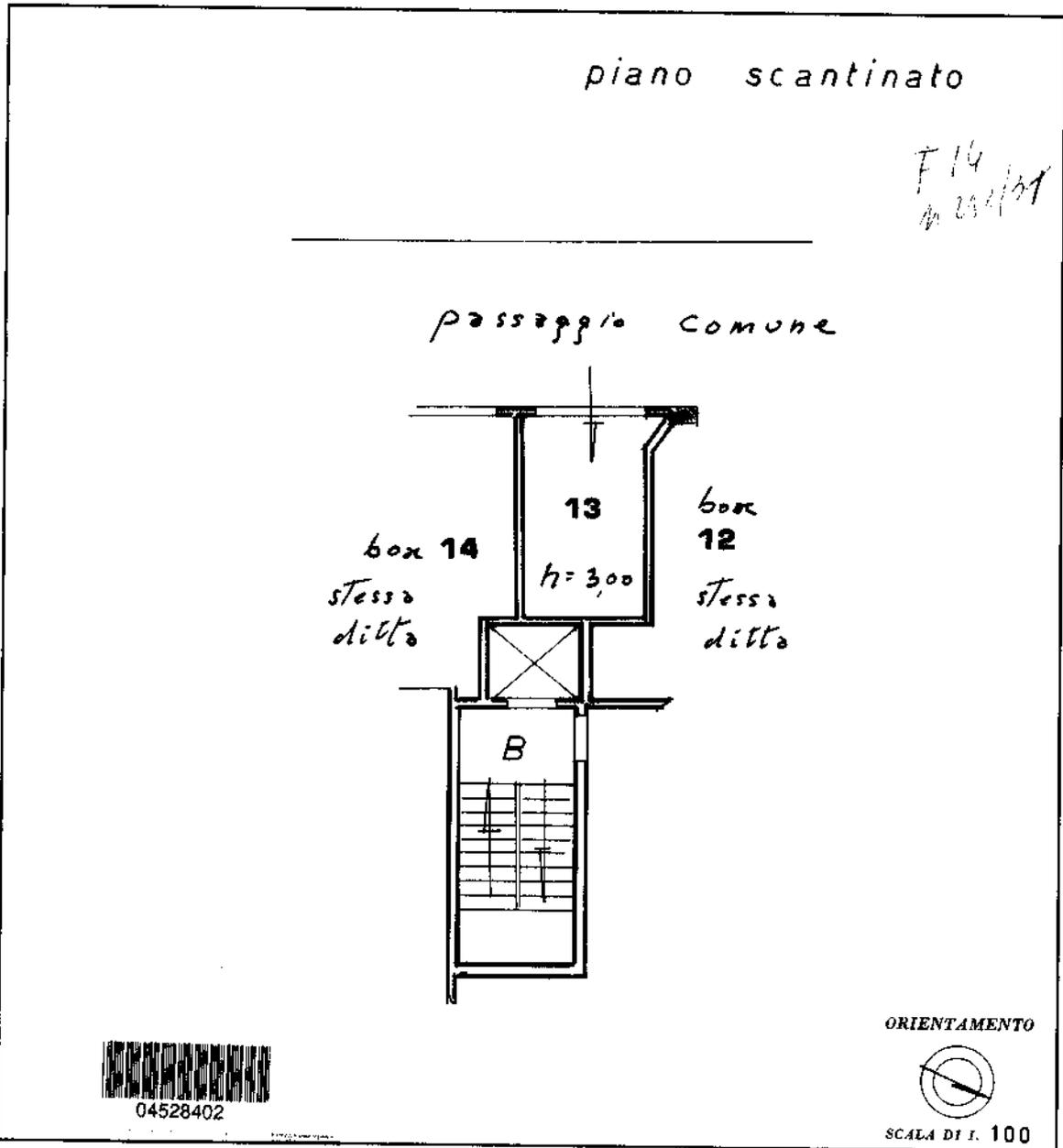
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mercogliano via SS 7 bis  
Ditta C.D.C. Costruzioni S.p.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AVELLINO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal arch. IANNARELLO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Mariagrazia  
Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di AVELLINO, n. 774  
DATA 31/01/2024  
Firma: Mariagrazia Iannarello

Ultima planimetria in atti

linea 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2024 - Comune di MERCOGLIANO(F14) - < Foglio 14 - Particella 252 - Subalterno 31 >  
Firmato D:\F14\CA3\MOD\41E1E1F8955D\A14RUBA\B4BFC09B.PSI\_NG CA 3 Serial#: 59de94ba4be82496c8b31356a7b35cbb

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 115/2023

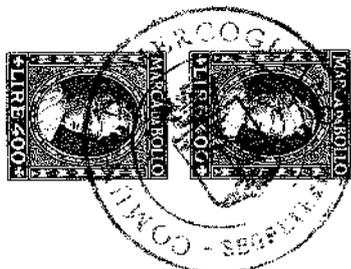
promossa da : XXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXX

### Allegato n° 4 CERTIFICATI URBANISTICI

- 4A Permesso a Costruire n.92 del 26.09.1984
- 4B Comunicazione di inizio lavori del 24.01.1985
- 4C Permesso a Costruire in variante – elaborati grafici n.246 del 03.06.1986
- 4D Copia Deposito dei calcoli strutturali G.C. Avellino del 05.11.1984 N.7860
- 4E Copia sentenza Corte Appello di Napoli n.2840/2006 del 28.06.2006
- 4F Permesso a Costruire n.811 del 31.08.2007 elaborati grafici
- 4G Copia Deposito dei calcoli strutturali G.C. Avellino del 29.08.2007 N.7860Var
- 4H Copia verbale di accertamento Ufficio Tecnico Comunale
- 4 I Copia Ordinanza di sospensione efficacia P.C. n.8 del 29.01.2008





COMUNE DI MERCOGLIANO

(Provincia di Avellino)

CONCESSIONE EDILIZIA N° 20/77

°+°+°+°+°+°+°+°+°+°

I L S I N D A C O

VISTA la domanda del Sig. Vittorio Gatti nella  
 qualità di Socio Accomandatario della S.A.S "Terel  
 li di Vittorio Gatti" tendente ad ottenere la con-  
 cessione edilizia per la costruzione di un fabbri-  
 cata per civili abitazioni sul suolo riporato in  
 Catasto al foglio 14 particella 65-parziale, sito  
 in Via Nazionale di questo Comune;

VISTI gli elaborati di progetto allegati alla doman-  
 da stessa;

SENTITO il parere favorevole espresso dalla Commis-  
 sione per l'edilizia in data 31-8-1977 con verbale  
 n°11

VISTO il parere favorevole espresso dall'Ufficiale  
 Sanitario in data 21-9-1977;

VISTO il Decreto n°2150 in data 9/5/1977 con il  
 quale il Presidente della Giunta Regionale della  
 Campania approvava le varianti al Regolamento Edi-  
 lizio con annesso Programma di Fabbricazione adot-  
 tate da questo Comune;

R I L A S C I A

al Sig. Vittorio Gatti, nella qualità,

C O N C E S S I O N E

per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni di cui in narrativa, facendo salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi e a condizione che la pendenza delle falde del tetto sia inferiore o al più eguale al 35%. I lavori di che trattasi debbono essere eseguiti in conformità degli elaborati presentati a questo Ufficio mentre il proprietario committente ed il Direttore dei Lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e del regolamento comunale in vigore.

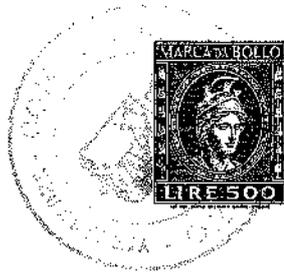
Si restituisce una copia dei grafici munita del visto del Sindaco.

Mercogliano, 23+9-1977



Il Sindaco

Avv. Alberto Crisci



COMUNE DI MERCUGLIANO

( Provincia di Avellino )

VARIANTE alla concessione edilizia 20/77 del 23/9/77.

Concessione edilizia 22/79 del 23/7/79.=

o+o+o+o+o+o+o+o

I L S I N D A C O

VISTA la domanda presentata dalla Soc. C.D.C. s.p.a.,  
tendente ad ottenere il rilascio di una variante al  
progetto per la costruzione di un fabbricato per  
civili abitazioni sulla via Nazionale di questo Co-  
mune;

VISTI gli elaborati di progetto allegati alla doman-  
da stessa a firma dell'ing. Michele De Rosa;

SENTITO il parere favorevole espresso dalla Commis-  
sione per l'edilizia comunale in data 2/7/79 N° 5;

VISTA la legge 28/1/77 n° 10;

VISTO che gli oneri di urbanizzazione sono stati cor-  
risposti a norma dell'art. 11 della legge n° 10 del  
28/1/77;

R I L A S C I A

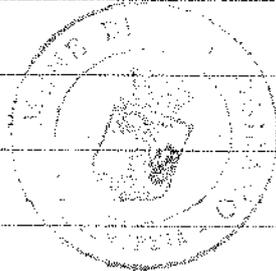
alla Soc. C.D.C. costruzioni s.p.a.

V A R I A N T E

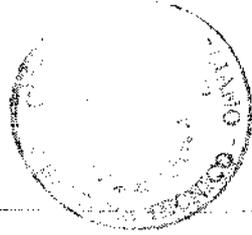
di cui in narrativa alla licenza edilizia n° 20/77  
del 23/9/77 per la costruzione di un fabbricato per  
civili abitazione, facendo salvi e riservati i dirit-

ti di terzi. Il concessionario è tenuto ad eseguire i lavori in conformità degli elaborati di progetto innanzi indicati e allegati alla presente concessione redatti dall'ing. Michele De Rosa. Il proprietario committente e il Direttore dei Lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e del regolamento comunale in vigore. Per la opere eseguite in difformità si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 della legge 28/1/77 n° 40; Si restituisce una copia degli elaborati di progetto munita del visto del Sindaco.

Mercogliano, 23/7/79



IL SINDACO  
LE SINDACO  
(dott. Alessandra Crisciello)  
*A. Crisciello*



C O M U N E D I F O L L O N I C A

( Provincia di Livorno )

Oggetto: Variante alla concessione edilizia n°22/79  
del 23/7/79.

0+0+0+0+0+0+0+

IL S I N D A C O

VISTA la domanda presentata dal Dott. Fabrizio  
Colonna, Amministratore della C.D.C. Costruzioni  
s.p.a., tendente ad ottenere il rilascio di varian-  
te in corso d'opera alla concessione di cui in og-  
getto;

VISTI gli elaborati di progetto allegati alla doman-  
da stessa a firma dell'ing. Michele De Rosa;

SENTITO il parere favorevole espresso dalla commis-  
sione per l'edilizia comunale in data 4/9/1980 con  
verbale n° 12;

VISTO il Regolamento edilizio con annesso il Pro-  
gramma di fabbricazione vigente;

VISTA la legge 20/1/77 n° 10;

R E L A S C I A

al Dott. Fabrizio Colonna, amministratore della  
C.D.C. costruzioni s.p.a. la variante alla concessione edilizia n°22/79 del 23/7/79 di cui in narra-  
tiva, facendo salvi e riservati i diritti di terzi.

Il concessionario è tenuto ad eseguire i lavori in

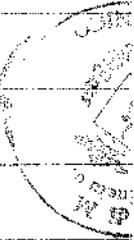
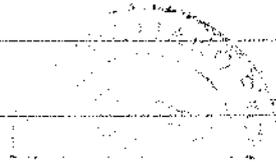
confermità degli elaborati di progetto ammessi e  
indicati e allegati alla presente concessione in  
variante. Il proprietario coesistente ed il Diret-  
tore dei Lavori sono entrambi responsabili di ogni  
eventuale inosservanza alle norme generali di leg-  
ge e del regolamento comunale in vigore. Per le  
opere eseguite in differità si applicano le  
sanzioni previste dall'art. 15 della legge 28/1/77  
n° 10. Si restituisce una copia dell'elaborato di  
progetto approvato munito del visto del Sindaco.

Mercoledì 12/9/80

IL SINDACO

Dr. A. Criscitiello

*Criscitiello*





C O N C E S S I O N E in variante

per la costruzione di un fabbricato per civili  
abitazioni di cui in narrativa, facendo salvi e ri-  
servati i diritti di terzi. Il concessionario è te-  
nuto ad eseguire i lavori in conformità degli cla-  
borati di progetto innanzi indicati ed allegati  
alla presente concessione redatti dall'ing. Miche-  
le De Rosa.

- Il proprietario committente ed il direttore dei  
lavori sono entrambi responsabili di ogni even-  
tuale inosservanza alle norme generali di legge  
ed al regolamento comunale in vigore.

- Per le opere eseguite in difformità si applicano  
le sanzioni previste dall'art. 15 della legge N. 10.

- Si restituisce una copia degli elaborati di pro-  
getto approvato munita del visto del sindaco.

Mercogliano 19/5/82

I L - Sindaco

Dr. A. Criscitello





COMUNE DI MERCOGLIANO (AV)

LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER ABITAZIONI

ALLA VIA NAZIONALE' (TORRETTE DI MERCOGLIANO)

(EX PROPRIETA' GATTI)

COMMITTENTE: C.D.C. COSTRUZIONI s.p.a.

NAPOLI - VIA NEVIO 8

IMPRESA: C.D.C. COSTRUZIONI s.p.a. - NAPOLI

VIA NEVIO 8

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO DELLE

STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

(1.5 Nov. 1971 n°1086; art.7)

PARTE PRIMA - RELAZIONE

I/I - PROGETTO : Il progetto é stato redatto

dall'Ing. Michele De Rosa iscritto all'albo

degli ingegneri della provincia di Avellino

al n°253

I/2 - CONCESSIONE EDILIZIA \* : La concessione é stata

autorizzata dal comune di Mercogliano con

Concessione n°20/77 del 23.9/77e successive

varianti .

I/3 - CALCOLI STRUTTURALI: I calcoli statici sono

stati eseguiti dal progettista Ing. Michele

De Rosa in conformità delle disposizioni di

legge vigenti all'epoca per zone NON SISMICHE.

I/4 - DIREZIONE DEI LAVORI : I lavori diretti

dallo stesso Ing. Michele De Rosa .



I/5 - IMPRESA COSTRUTTRICE : I lavori sono stati

eseguiti dall'impresa C.D.C. Costruzioni

s.p.a. con sede in Napoli - via Nevio 8,

proprietaria diretta dell'immobile.

I/6 - DENUNCIA DI OPERA IN C.A.: In data 7/10/80

ai sensi dell'art.4 della legge 5/11/1971

n°1086 l'Impresa C.D.C. Costruzioni s.p.a.

ha depositato all'ufficio del Genio Civile di

Avellino con il n°2341 la denuncia d'inizio

dei lavori delle opere in cemento armato

unitamente agli elaborati di progetto e

calcolo delle strutture firmate dall'Ing.

Michele De Rosa.

I/7 - ADEMPIMENTI E PRESCRIZIONI CONSEGUENTI ALLA

NUOVA CLASSIFICAZIONE DI ZONA SISMICA (D.M.

7/3/81)

A seguito degli eventi sismici del 23/11/80

e per effetto del D.M. 7/3/81 con il quale

il Min. dei LL.PP. classificava il Comune di

Mercogliano zona SISMICA con grado di sismicità

S = 9 il DIRETTORE DEI LAVORI, ai sensi della

legge n°64 del 2/2/1974 art.30 (COSTRUZIONI

ING. CIVILE

IN CORSO IN ZONE SISMICHE DI NUOVA CLASSIFICAZIONE)

ha comunicato all'ufficio del GENIO CIVILE DI  
AVELLINO che i lavori relative alle opere in cemento  
armato erano in fase di ultimazione . L'ufficio  
del Genio Civile, ha accertato con sopralluogo lo  
stato di avanzamento dei lavori senza adottare  
provvedimenti, per cui é da ritenersi, a tutti gli  
effetti, che la struttura é assoggettatax per intero  
solo alla normativa per zone non sismiche ( l.1086/71  
e D.M. 16/6/76) vigente alla data di inizio di lavori  
e, come tale può essere collaudata.

I/8 - RELAZIONE FINALE : Il Direttore dei Lavori  
Ing.Michele De Rosa dopo l'ultimazione delle  
strutture avvenuta in data 30/5/81 ha rilasciato  
: di regolare esecuzione depositato presso il  
Genio Civile (ai sensi dell'art.6 della legge  
5/11/71) in data 22 luglio 81 n°2341.

I/9 - NOMINA COLLAUDATORE ; Il committente ha nominato  
collaudatore delle opere in cemento armato  
il sottoscritto DOMENICO FRATERNALI iscritto  
al N°135 dell'albo degli ingegneri della  
provincia di Avellino.

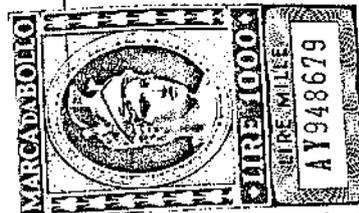
I/10- ATTI PER COLLAUDO : Il sottoscritto Ing. Col-  
laudatore ha ricevuto dal Direttore dei Lavori

Lavori i seguenti atti di cui ha preso visione:

- a) Progetto architettonico
- b) Calcoli statici e grafici esecutivi delle strutture in cemento armato redatti dall'Ing. Michele De Rosa , tutti muniti dall'attestato di deposito del Genio Civile di Avellino in data 7/10/80 n°2341.
- c) Denuncia e relazione illustrativa con gli stessi estratti di deposito.
- d) Copia della relazione finale rilasciata dal Direttore dei Lavori ing. Michele De Rosa e depositata in data 22/7/81 n°2341.
- e) Copia di certificato(1731n.) prat.122 dell'14/1/81 rilasciato dal laboratorio ufficiale dell'Istituto Tecnico per Geometri "D'Agostino" di Avellino per le prove e compressione su tre cubetti di calcestruzzo prelevati dal cantiere dei lavori in oggetto: nei giorni: 5/3/80 , 4/5/80, 11/9/80.
- f) Copia del certificato n.174 prat.122 del 21/1/81 rilasciato dal laboratorio ufficiale dell'ist. Tecnico per Geometri "D'Agostino" di Avellino. Per le prove di trazione e piegamento su barre di acciaio (diametri 10/12/14.) Fe B44K prelevate dalle partite di ferro adoperate per la costruzione



*Michele*



in oggetto.

f) Copia dei verbali di prova di carico su un solaio  
e sullo sporto di un balcone eseguite il giorno  
13/2/1981 in contraddittorio tra il Direttore  
dei Lavori e l'Impresa.

I/II - VISITA DI COLLAUDO : La visita di collaudo

é stata effettuata alla presenza continua  
del Direttore dei Lavori ing. Michele De Rosa  
e dell'Impresa, procedendo ad una ispezione  
accurata di tutte le strutture in cemento  
armato dal piano interrato alla copertura ed  
effettuando numerose prove sclerometriche.

- Dalla ispezione é risultato che le strutture in  
cemento armato sono tutte ultimate ed eseguite in  
conformità della normativa per "zone non sismiche"  
vigenti all'epoca dell'autorizzazione e dell'inizio  
dei lavori SENZA ADEGUAMENTI ANTISISMICI in corso  
d'opera, ma che comunque esse (per quanto é stato  
possibile accertare) sono integre e rispondenti  
alle previsioni degli elaborati progettuali. La  
costruzione di forma rettangolare composta da 5  
piani fuori terra oltre il seminterrato ha str-  
ture portanti che comprendono:

- fondazioni con monopali  $\varnothing$  1000 ammassati nel ter-

reno e collegati int testa con travi di collegamento di adeguata rigidezza;

- strutture verticali costituite da pilastri in cemento armato ad interasse variabile;

- strutture orizzontali costituite da travi portanti in cemento armato e solai misti in laterizi e c.a. calcolati e collaudati per un sovraccarico di 250 Kg/mq.

- copertura costituita di travi portanti in cemento armato e solai calcolata per un sovraccarico di 150 Kg/mq.

- rampa scala realizzate con travi a ginocchio in cemento armato a gradini a sbalzo calcolate per un sovraccarico di 400 Kg/mq.

Nel suo insieme la struttura risulta eseguita in piena legittimità anche se non è adeguata alla normativa attuale per zone sismiche con S=9 e pertanto è collaudabile ai sensi della legge 5/11/71 n°1086.

#### PARTE SECONDA - COLLAUDO

PREMESSO quanto segue nella relazione che precede

CONSIDERATO /

- che dalla relazione e strutture ultimate redatta dal Direttore dei Lavori, risulta che i lavori



relativi alle opere in c.a. sono rispondenti ai  
dati di progetto e di calcolo che sono stati eseguiti  
conformemente alle disposizioni di legge vigenti  
all'epoca della costruzione per "zone NON SISMICHE"  
legge 1086 D.M. 16/6/76

- che dopo il D.M. 7/3/81, con il quale il Min. dei  
DL.PP. classificava il Comune di Mercogliano zona  
sismica di grado S = 9 è stato ottemperato a  
quanto disposto dall'art.30 della legge n°64 del  
2/2/74 per le costruzioni in CORSO IN ZONE SISMICHE  
DI NUOVA CLASSIFICAZIONE.

- che sono stati effettuati prelievi in conglomerato  
cementizio e di barre di acciaio che sottoposti  
alle prove regolamentari presso il laboratorio  
Ufficiale dell'istituto per Geometri "O.D'Agost."  
di Avellino, hanno dato esito positive come  
risulta dai certificati allegati dalla "RELAZIONE  
FINALE" del Direttore dei Lavori;

- che sono state effettuate prove di carico sulle  
strutture principali con esito favorevole;

- che la qualità del materiale impiegato è buona per cui  
la struttura risulta esente da difetti;

- che, allo stato, a causa dell'andirivieni degli  
operai e dell'accumularsi di materiali vari sui

solai, é da ritenersi sia stato sottoposto di già ad un sovraccarico superiore a quello d'uso;

- che dall'esame accurato dall'intero fabbricato percorso dal piano seminterrato alla copertura non sono state riscontrate lesioni di sorta sia nelle strutture portanti che nei pavimenti e nei soffitti.

Il sottoscritto Ingegnere C E R T I F I C A che le opere in cemento armato relative al Fabbricato per abitazioni sito in via Nazionale - Torrette di Mercogliano (ex proprietà Gatti) costruito dall'Impresa C.D.C. Costruzioni s.p.a. - Napoli sono COLLAUDABILI ai sensi della legge n°1086 del 5/11/71 come in effetti con il presente atto

COLLAUDA

dichiarando dette strutture idonee all'uso per cui sono state costruite.

IL COLLAUDATORE

(ING. Domenico Fraternali)

PROF. ING. CIVILE

COLLAUDATORE

7

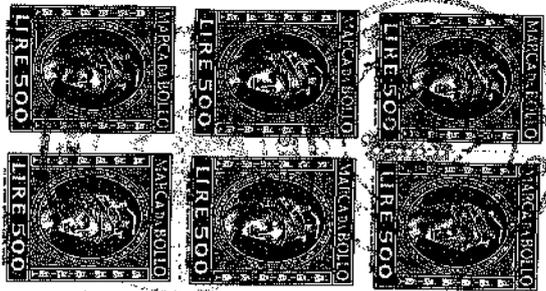
2341

U. DIAMANTI U.  
(Ing. Carlo Maria Berardi)

u. Domenico Fraternali  
n° 135 ISCRIZ. ALBO ING.  
PROV. AVELLINO

Prot. N. 50/82

Concessione N. 22/79



**COMUNE di MERCOGLIANO**  
PROVINCIA di AVELLINO

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O D'USO**

ALLEGATO 4F

**IL SINDACO**

Visti i verbali d'ispezione in data 27/5/1982 dell' Ufficiale sanitario  
Sig. Dott. Michele Maiorana e in data \_\_\_\_\_ del Funzionario  
dell' Ufficio tecnico Sig. Enzo D'Alessio a ciò delegato, dai quali  
risulta che la (1) costruzione del (2) fabbricato urbano di proprietà  
della Società C.D.C. Costruzioni S.p.A.

sito Mercogliano in Via Nazionale n. 125 G-H

è stato eseguito in conformità: a) del progetto approvato di cui alla concessione ad edificare n. 20/77  
rilasciato in data 23/9/1977 - Pratica n. \_\_\_\_\_ e concessione di variante n. 22/19  
del 23/7/79 - variante del 12/9/80 e variante del 19/5/82 - Pratica n. \_\_\_\_\_; b) dell' art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27  
luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio e d'igiene del  
Comune; e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data 1/9/1981 delle opere in cemento armato  
rilasciato dall' ing. Domenico Fraternali  
e depositato all' Ufficio del Genio Civile con nota n. 2341 in data 26-4-1982  
ai sensi dell' Art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli art. \_\_\_\_\_ del locale regolamento d'igiene;

Vista la ricevuta del versamento n. 088 in data 5/2/1982 di L. 246.740  
eseguito presso l' Ufficio Postale di Mercogliano comprovante l' avvenuto  
pagamento della prescritta tassa di concessione governativa all' Ufficio del Registro di Roma - concessione governativa c/c n. 46000; c/c/ 13100839 - Tesoreria Comunale

Visto il certificato del Genio Civile di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
di Prot. e n. \_\_\_\_\_ di progetto, ai sensi dell' Art. 37 della legge 25-11-1962, n. 1684;

**A U T O R I Z Z A**

Ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e l'uso dei locali componenti il fabbricato di proprietà del  
Società C.D.C. Costruzioni s.p.a. con sede in Napoli alla Via Nevio 8  
come retro indicato.

Dalla Residenza municipale, li 29/5/1982 19



**IL SINDACO**

dr. A. Crispitello

(1) Costruzione, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, trasformazione interna. - (2) Fabbricato urbano o rurale, capannone industriale o artigianale, ecc.  
Firmato Da: FOLLO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59de94ba4be82496c8b31356a7b35cb0

PIANI	LOCALI PER I QUALI È AUTORIZZATA L' ABITABILITÀ				LOCALI PER I QUALI È AUTORIZZATO L' USO	TOTALE GENERALE VANI
	Appartamenti N.	Vani utili (stanze)	Vani accessori	TOTALE N.	Altri vani	
Scantinato					N° 19 box	19
Seminterrato						
Piano terra			6	6	N° 6	12
1° Piano	4	20	10	30		30
2° Piano	4	20	10	30		30
3° Piano	4	20	10	30		30
4° Piano	4	20	10	30		30
5° Piano						
6° Piano						
<b>TOTALI</b>	<b>16</b>	<b>80</b>	<b>46</b>	<b>126</b>	<b>25</b>	<b>151</b>

I locali per i quali è autorizzato l' uso (Negozi, laboratori, magazzini, autorimesse, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

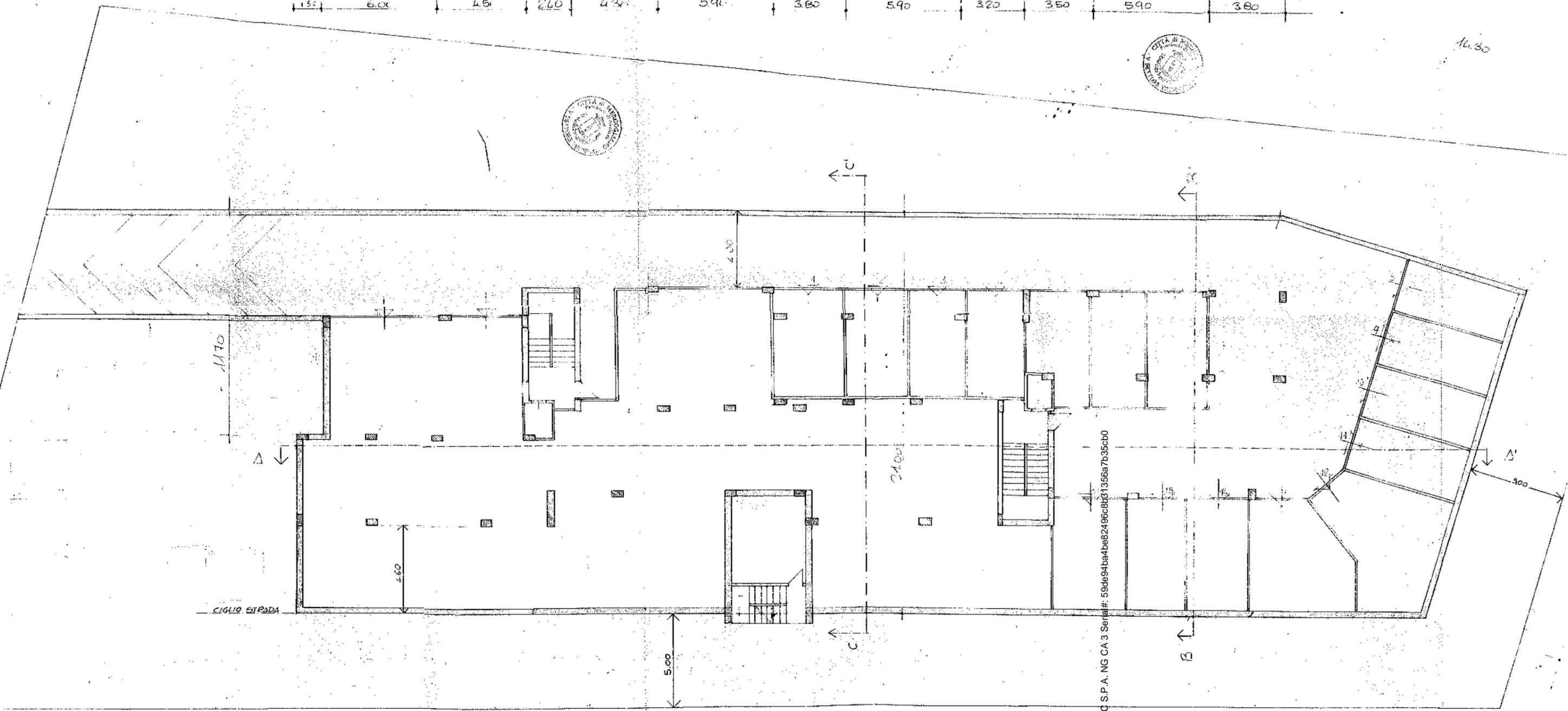
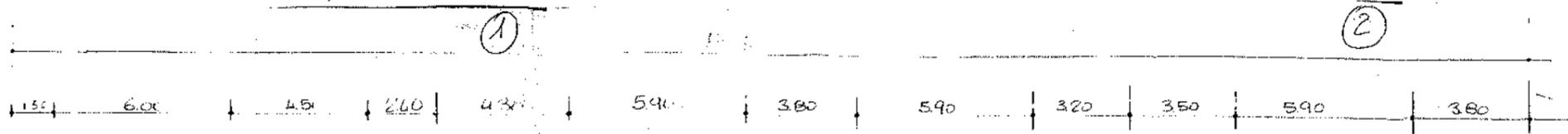
L' autorizzazione d' uso dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc. non esime gli interessati dall' obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti comunali per l' esercizio delle singole attività.

#### NOTE

**VANI UTILI (Stanze):** Si intendono i vani compresi nell' abitazione che abbiano luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di cui sopra.

**VANI ACCESSORI:** Si intendono i vani destinati ai servizi, al disimpegno, ecc. (latrine, bagni, anticamera, ripostigli, corridoi, ingressi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

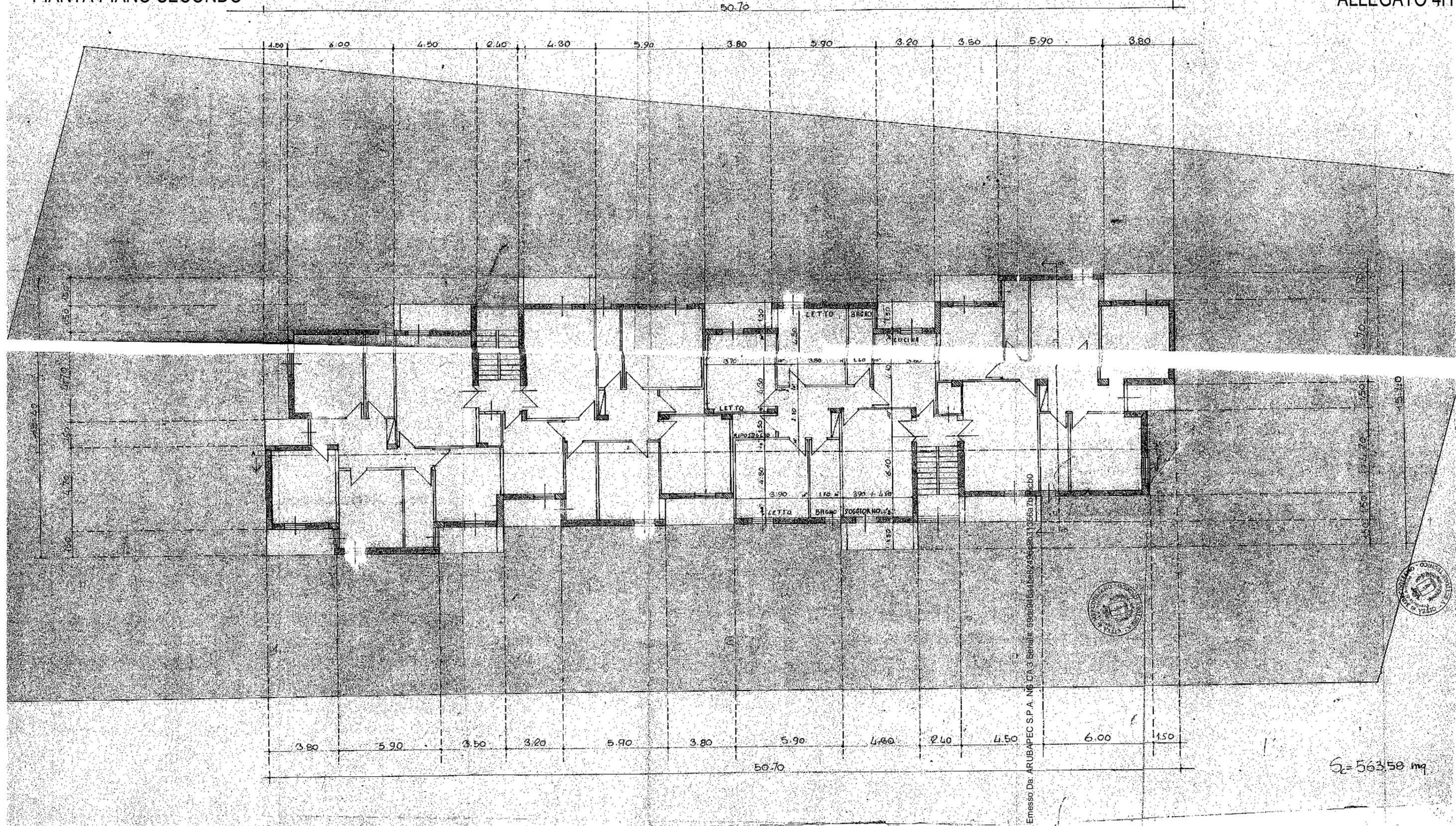
**ALTRI VANI:** Si intendono quelli che pur essendo compresi nel fabbricato non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, stalle, lenili, ecc.).



Firmato Da: FOLLO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial #: 59de94ba4be82496c8b31356a7b35cb0

$S_c = 1258,91 \text{ mq}$





Firmato Da: FOLLO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.6 CA 3 Serial#: 590804E416E81466861135687b57c0b0

S<sub>2</sub> = 563,50 mq

5

6

# TRIBUNALE DI AVELLINO

## Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 115/2023

promossa da : XXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXX

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

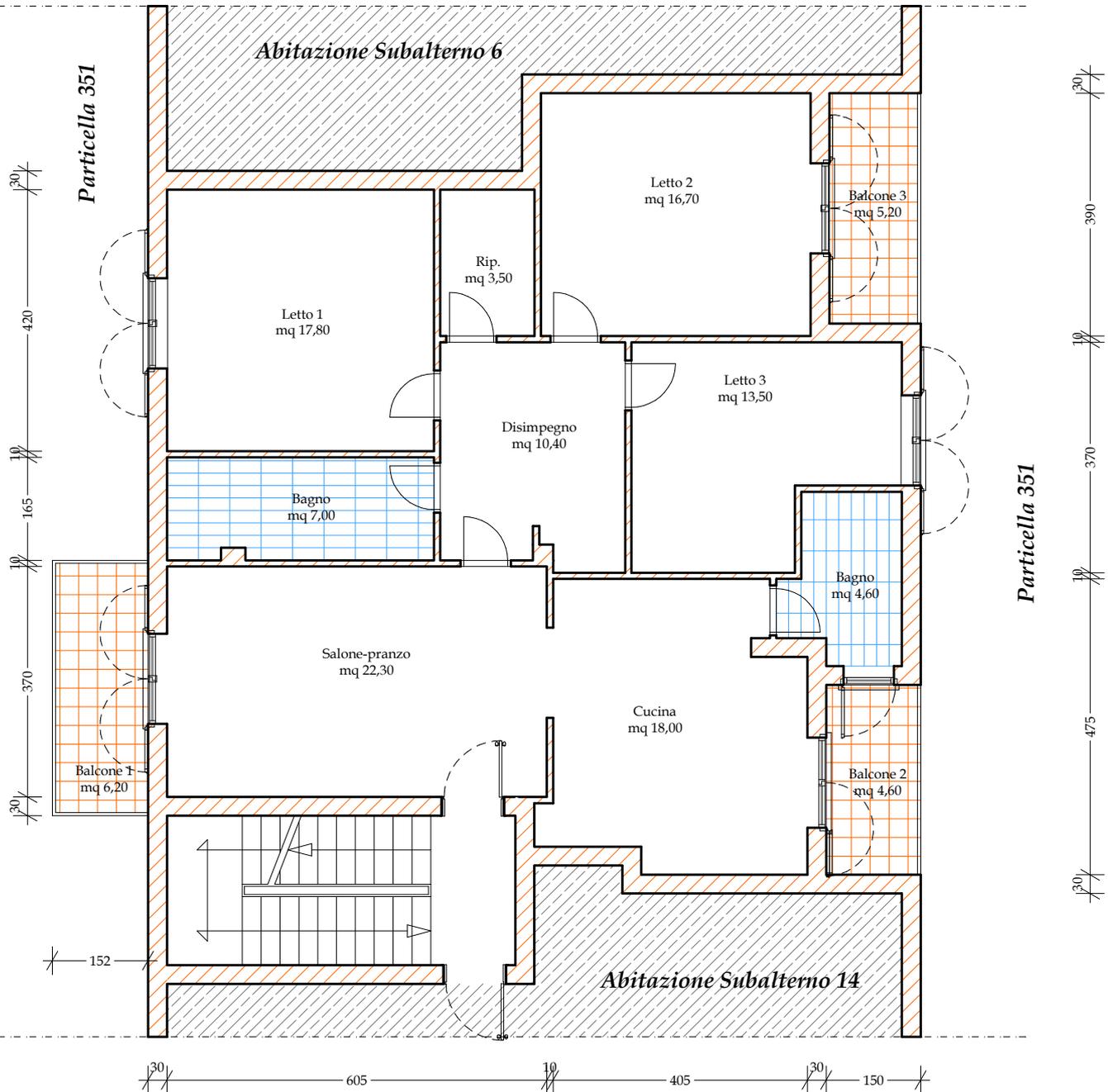
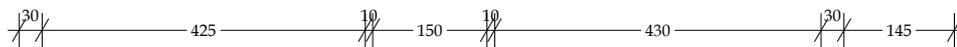
### ALLEGATI N.5 RILIEVI

5A Piante piano interrato e piano terra

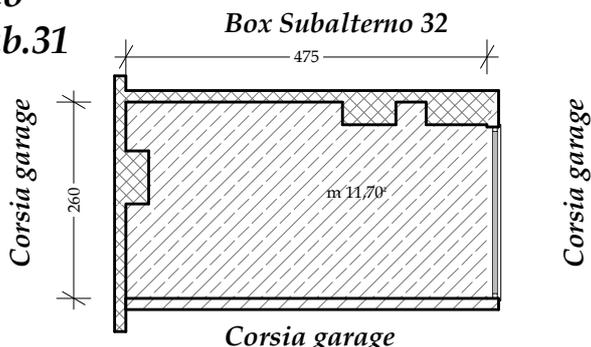


*Abitazione Piano secondo*  
*NCEU Foglio 14 Part.252 Sub.13*

Piano terra H=270cm



*Box auto Piano interrato*  
*NCEU Foglio 14 Part.252 Sub.31*



Scala 1:100

# TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 115/2023

promossa da : XXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXX

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

6      Lotto n.1





Foto 1 Vista fabbricato lato Est



Foto 2 Vista fabbricato lato Ovest



Foto 3 Vista fabbricato lato Nord-Est





Foto 4 Vista fabbricato da Via Nazionale

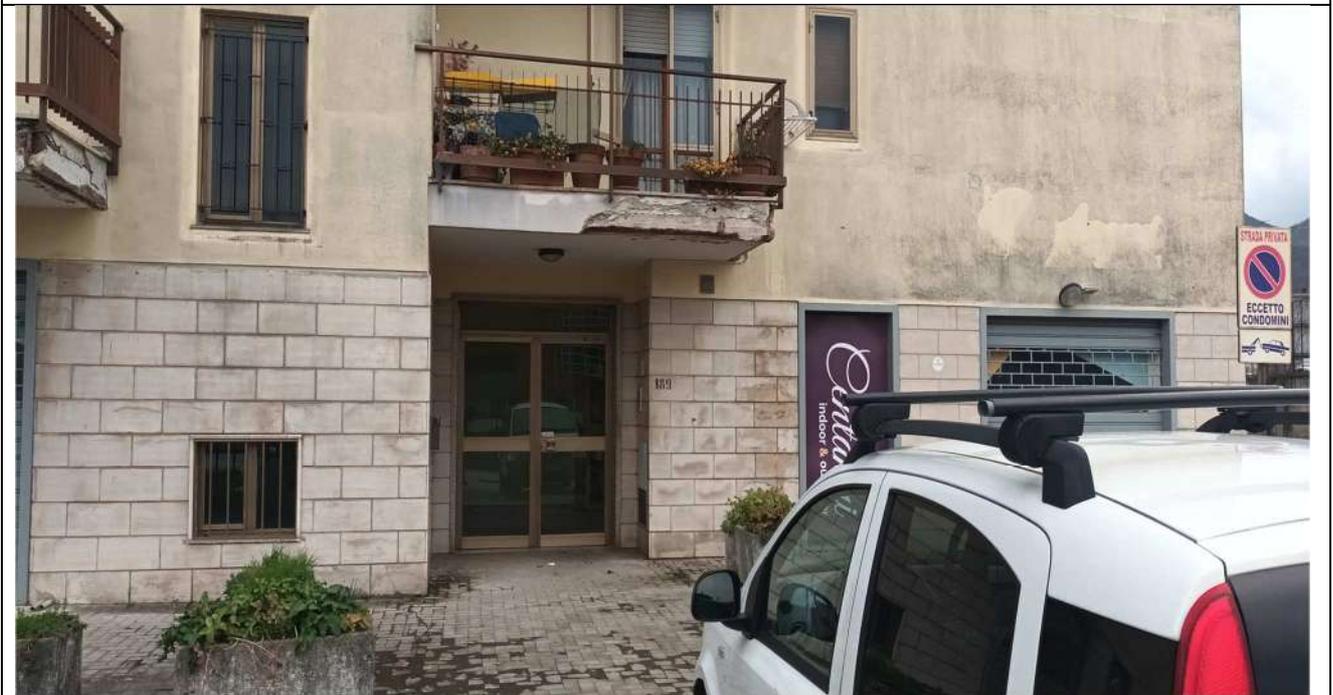


Foto 5 Vista ingresso



Foto 6-7-8 Particolari ingresso





Foto 9 Salone

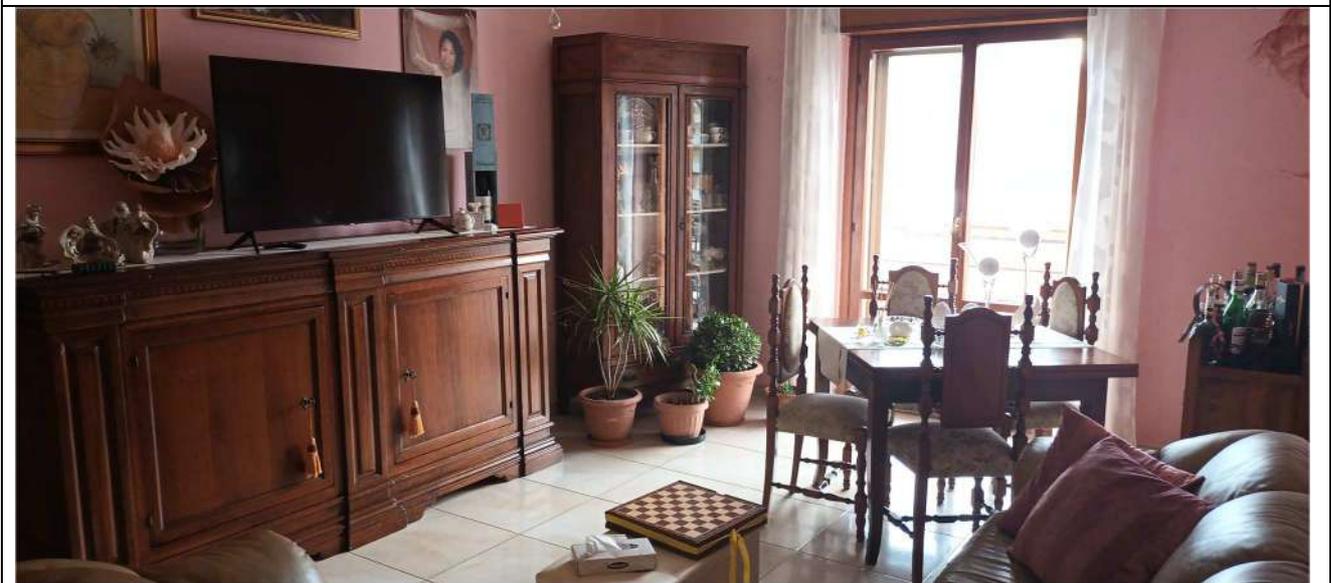


Foto 10 Salone



Foto 11 Balcone salone





Foto 12 Cucina



Foto 12-14-15 Bagno 1





Foto 16 Disimpegno



Foto 17 Disimpegno



Foto 18-19-20 Bagno 2





Foto 21 Letto 1



Foto 22 Letto 1



Foto 23 Ripostiglio





Foto 24 Letto 2



Foto 25 Letto 2



Foto 26 Letto 3





Foto 27 Letto 3



Foto 28 Letto 3



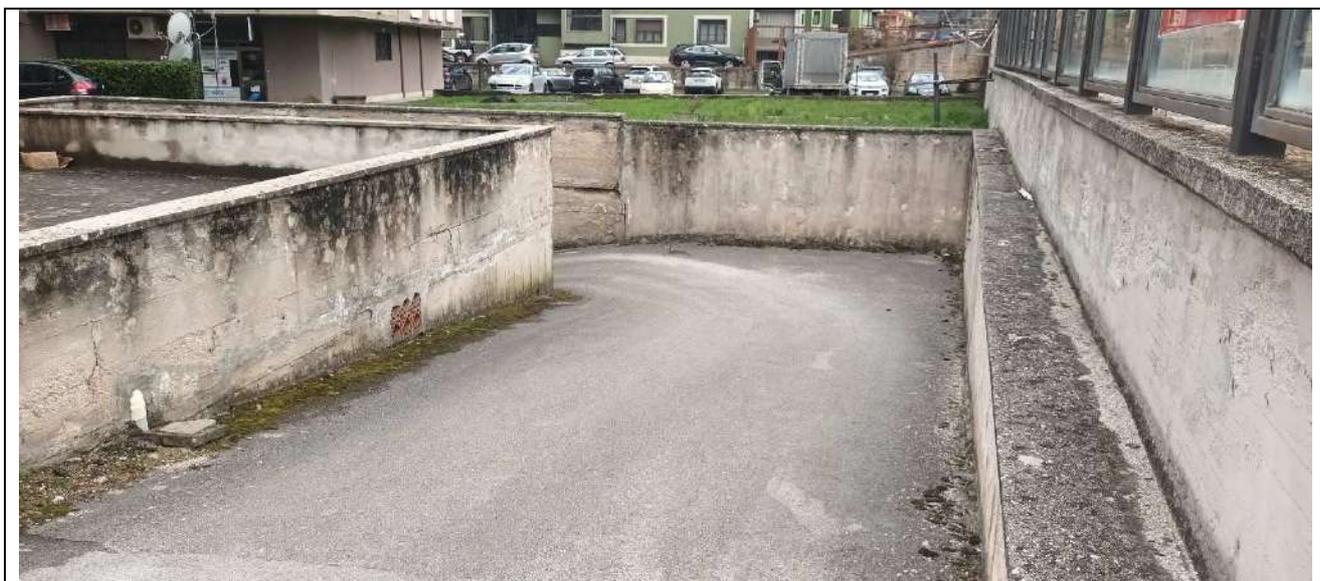


Foto 29 Ingresso autorimessa



Foto 30 Ingresso autorimessa

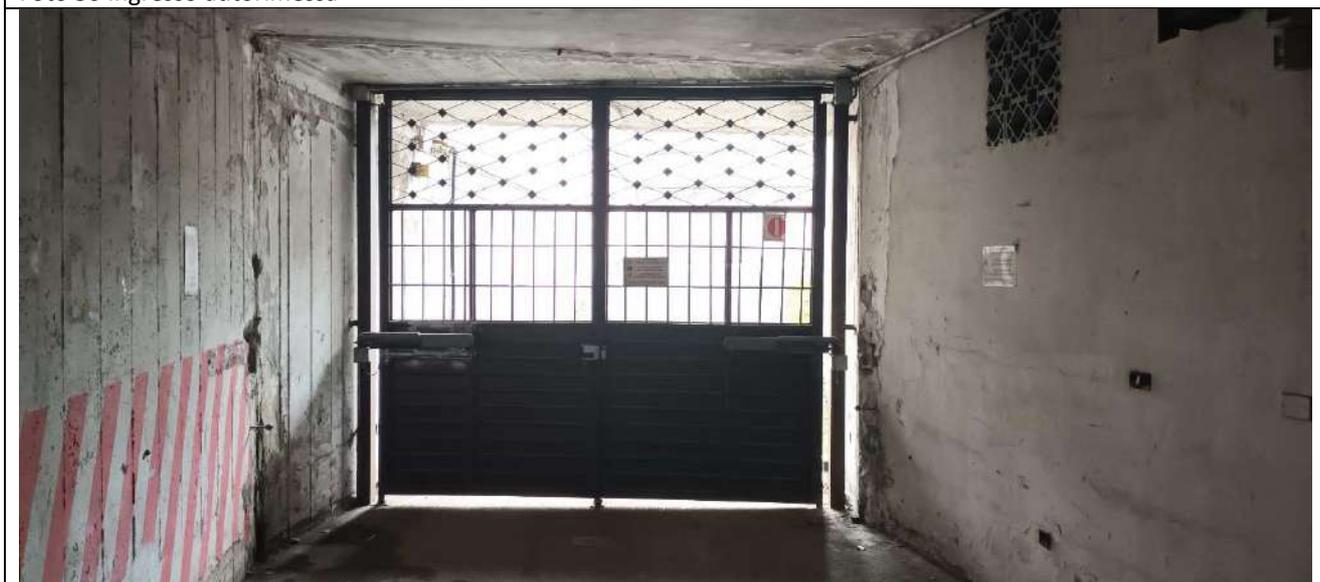


Foto 31 Ingresso autorimessa





Foto 32 Box auto



Foto 33 Box auto



Foto 34 Box auto

