

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. P. GRASSO

Rg. Esec. : 58/2025

CAUSA CIVILE

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avellino 04.11.2025

C. T. U.
ARCH. MICHELE FOLLO



INDICE

Premessa introduttivapag.2
Quesitipag.3
Sopralluoghipag.4
Fase istruttoriapag.4
Criteri di analisipag.5
Analisi Lotto n.1pag.7
Conclusionipag.16

ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 Immobili nel Comune di Mugnano del cardinale AV Via Papa Giovanni XXIII n.19 nel NCEU Fg.1 Part.390

ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI

3A	Stralcio mappa catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
3C	Planimetria catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
3E	Elaborato planimetrico Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
3G	Elenco immobili Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390

ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI

4A	Permesso a Costruire n.238 del 17.02.2000
4B	Elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso a Costruire

ALLEGATI N.5 RILIEVI

5A	Pianta piano interrato
5B	Pianta piano terra
5C	Pianta piano primo

ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 58/2025

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. : Dott.ssa P. GRASSO

C.T.U. : Arch. Michele Follo

Premessa introduttiva

In data 18 Luglio 2025, il sottoscritto Arch. Michele Follo, nato ad Avellino il 25.07.1968, con studio tecnico in Via Roma 43, Castelvetero 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 e, in seguito all'accettazione dell'incarico conferitogli, disponeva ed effettuava un sopralluogo al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di acquisire tutte le informazioni utili alla redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Il primo sopralluogo, disposto dal Custode Giudiziario Avv. Massimo Passaro a mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata, presso i luoghi oggetto di causa siti in Via Papa Giovanni XXIII n. 19, nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV), per il giorno 11 agosto 2025 alle ore 17:00, non è stato possibile effettuarlo a causa dell'assenza della parte attrice e della conseguente impossibilità di accedere ai luoghi di causa.

Il secondo sopralluogo, anch'esso disposto dal Custode Giudiziario Avv. Massimo Passaro a mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata, presso i medesimi luoghi in Via Papa Giovanni XXIII n. 19, nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV), per il giorno 8 settembre 2025 alle ore 17:00, non è stato possibile effettuarlo per le medesime ragioni, ossia l'assenza della parte attrice e l'impossibilità di accedere all'immobile.

Il terzo sopralluogo, disposto dal Custode Giudiziario Avv. Massimo Passaro a mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata, presso i luoghi di causa siti in Via Papa Giovanni XXIII n. 19, nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV), per il giorno 9 ottobre 2025 alle ore 15:30, è stato regolarmente eseguito previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione (G.E.), con l'ausilio del fabbro sig. XXXXXXXXXXXX, che ha provveduto alla apertura della porta d'ingresso e alla consegna delle chiavi al custode e alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Mugnano del Cardinale (AV).

In tale occasione è stato effettuato un accurato rilievo grafico e fotografico e sono state acquisite tutte le informazioni ritenute utili alla redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio. (Allegato 1).

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano del

Cardinale, 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.

Visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, per la verifica della provenienza degli immobili e delle eventuali note di trascrizione.

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) 1/2 di Immobile nel Comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Piano S1-T-1, Consistenza 11,0vani, Superficie catastale 311mq, Rendita €.710,13.

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 a ciascun lotto, saranno adottati i principi dell'estimo, inteso come l'insieme dei criteri logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione di un giudizio di stima motivato, oggettivo e generalmente valido. Tale giudizio esprime, in termini monetari, il valore dei beni economici sulla base di dati tecnici ed economici relativi all'oggetto della valutazione.

Il procedimento estimativo adottato sarà di tipo comparativo, integrato da una stima per capitalizzazione dei redditi.

Il valore finale attribuito al bene sarà determinato come valore medio ponderato derivante dal confronto tra i risultati ottenuti con i due metodi di stima, al fine di pervenire a una valutazione il più possibile attendibile e rappresentativa del reale valore di mercato.

Possibilità di vendita in lotti

Prima di procedere alla determinazione del valore venale complessivo degli immobili, si è ritenuto opportuno valutare la possibilità di vendita frazionata in lotti, al fine di individuare la modalità più idonea a conseguire il maggior realizzo possibile nell'ambito della procedura esecutiva.

Tale valutazione deve tuttavia tener conto dell'opportunità di evitare frazionamenti eccessivi o inadeguati, che potrebbero comportare:

- un aumento dei costi derivanti dalle opere necessarie per l'attuazione materiale del frazionamento;
- una riduzione della funzionalità complessiva delle porzioni immobiliari così ricavate;
- una disparità di valore economico tra la somma dei singoli lotti e il valore dell'immobile considerato nella sua interezza;
- una scarsa coerenza distributiva e funzionale rispetto ai percorsi interni e all'organizzazione degli ambienti;
- la costituzione di servitù (di passaggio, di veduta, ecc.) che potrebbero risultare gravose o penalizzanti per la commerciabilità futura dei beni.

Alla luce di tali considerazioni, la soluzione più razionale e conveniente appare quella di procedere con la vendita in un unico lotto, in modo da preservare l'unitarietà funzionale e strutturale del compendio immobiliare e garantire il miglior risultato economico possibile.

Configurazione dei singoli lotti

Dall'analisi della documentazione acquisita e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, si propone la vendita degli immobili in un lotto unico, individuato come segue:

Lotto n°1, ½ di Immobile nel Comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Piano S1-T-1, Consistenza 11,0vani, Superficie catastale 311mq, Rendita €.710,13.

Il pignoramento interessa la proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX.

Analisi

DIRITTI PER 1/2 DI IMMOBILI NEL COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE AV VIA PAPA GIOVANNI XXXIII N.19, NEL NCEU FG.1, PART.390.

Quesito 1 “Descrizione dell’immobile”

Il lotto n.1 individua intera proprietà di immobili nel comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Piano S1-T-1, Consistenza 11,0vani, Superficie catastale 311mq, Rendita €.710,13 (Allegato 2A-2F).

Il lotto individua una costruzione isolata a destinazione residenziale, situata nel centro abitato del Comune, in prossimità della S.S. 7 bis (Via Roma), arteria principale di collegamento tra Napoli e Avellino, nonché con il casello autostradale di Baiano (autostrada Napoli-Bari).

La costruzione, realizzata verosimilmente negli anni '60, presenta struttura portante in muratura, corpo scala a due rampe con pianerottolo intermedio in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, copertura piana, e fondazioni presumibilmente a travi rovesce.

L'edificio si articola su tre livelli, un piano seminterrato destinato a deposito e due piani fuori terra ad uso abitativo, circondato da ampia area esterna pertinenziale, accessibile da due ingressi carrabili, il principale su Via Papa Giovanni XXIII e il secondario su Via della Libertà. L'area di corte è caratterizzata da vegetazione mista con alberi ad alto e basso fusto, sia ornamentali che da frutto, e da camminamenti pavimentati disposti lungo il perimetro dell'edificio ed occupa una superficie di 739mq (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11).

Il piano seminterrato è accessibile dal cortile posteriore mediante una rampa in battuto di cemento e porta in ferro battuto, la superficie complessiva è di circa 91,30mq, interamente destinata a deposito. Il locale, di forma irregolare, è suddiviso in diversi ambienti dalle murature portanti, presenta un'altezza utile di 2,85mt, si presenta in stato di abbandono e fatiscenza, privo di opere di finitura (intonaci, pavimenti) e dotato solo di un impianto elettrico minimale.

L'accesso principale all'abitazione avviene dalla facciata frontale dell'edificio, tramite una piccola scala esterna che conduce al ballatoio scoperto,

da qui si accede all'interno attraverso una porta d'ingresso in ferro e vetro, che immette in un ampio disimpegno di 20,50mq, lungo il quale si articolano gli ambienti del piano terra, costituiti da un ampio doppio salone, dalla cucina, da una sala da pranzo e il corpo scala di collegamento ai piani superiori, e garantisce l'accesso al cortile posteriore attraverso un ingresso secondario (Foto 12-13). Il doppio salone, con una superficie di circa 37,20mq presenta ampie finestre sui lati Sud, Ovest e Nord, che garantiscono un'eccellente illuminazione naturale e aerazione, inoltre, dispone di due accessi diretti alla corte esterna ed è caratterizzato dalla presenza di un camino monumentale in pietra, marmo e legno, elemento di pregio architettonico e funzionale (Foto 14-15). La cucina di 12,50 mq, è collocata sul lato Est dell'edificio, anch'essa dotata di un'uscita secondaria verso il cortile, conserva un piano cottura a legna, testimonianza della tipologia impiantistica originaria (Foto 16-17). La sala da pranzo di 14,50mq, con ampia finestra esposta a Sud, gode di ottima luminosità e risulta funzionalmente collegata sia alla cucina che al disimpegno principale (Foto 18). Il corpo scala interno, a due rampe contrapposte, è realizzato in calcestruzzo armato con rivestimento in marmo di Carrara e balaustra in legno e collega tutti i livelli della costruzione, dal piano terra al lastrico solare (Foto 19-20). Dal corpo scala principale, attraverso una porta in legno con inserti in vetro, si accede al piano primo dell'abitazione, dove l'ampio disimpegno di 13,00mq, illuminato da una finestra sul lato Sud, lungo il quale si distribuiscono tre camere, un bagno e una veranda (Foto 21-22). La camera da letto n.1 di 21,00mq, collocata sul lato Nord dell'edificio, affacciata sull'area retrostante della proprietà, presenta pareti con parati chiari a motivi floreali. (Foto 23). Il salotto di 21,60mq, posto tra i lati Sud e Ovest, con finestra a Ovest e porta-finestra che consente l'accesso diretto alla balconata principale presenta pareti con parati a motivi geometrici (Foto 24). La camera da letto n.2 di 16,00mq, esposta a Sud, con porta-finestra che conduce a una balconata di circa 15,40mq, estesa lungo l'intera facciata principale. Il bagno di 3,70mq, dotato di rivestimenti in ceramica chiara, vaso, bidet, lavabo e cabina doccia in porcellana bianca, con rubinetteria in acciaio cromato, pur presentando finiture datate, l'ambiente mantiene una discreta funzionalità d'uso (Foto 25). La veranda chiusa, di 14,00mq, situata sul lato Nord-Est, è un ambiente polifunzionale, attualmente utilizzata come locale idoneo a fungere da studio, sala hobby o stireria, a servizio della zona notte, è caratterizzato da ampie superfici vetrate che assicurano ottima luminosità e ventilazione naturale (Foto 26).

Il corpo scala conduce attraverso un torrino al lastrico solare, caratterizzato

dai parapetti in muratura che contornano la costruzione e dalla guaina a vista con cui è stata impermeabilizzato l'intero solaio di copertura (Foto 27-28).

L'edificio, isolato su quattro lati, gode di ottima esposizione, con aperture su tutti i fronti, la luminosità e aerazione sono garantite dalla dimensione e disposizione delle finestre, la distribuzione planimetrica risulta equilibrata e funzionale, con la zona giorno al piano terra, composta da doppio salone, cucina e sala da pranzo e zona notte al piano primo, con tre camere, bagno e veranda, tutti adeguatamente disimpegnati.

Tutti gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, e facilmente adattabili ad esigenze abitative moderne.

L'immobile è dotato di impianti idrici, elettrici e di scarico, tutti funzionanti e collegati alle reti pubbliche, non è presente un impianto termico fisso, le uniche fonti di calore sono il camino monumentale nel salone e una stufa a legna in cucina.

La costruzione, pur essendo completamente arredata, versa in totale stato di abbandono e richiede interventi di manutenzione straordinaria, le finiture interne sono di livello modesto con pareti trattate con pitture lavabili o parati, pavimentazioni in piastrelle di cemento levigate, porte interne e infissi esterni in legno, con tapparelle in plastica. Le facciate esterne sono finite con intonaco civile e tinteggiatura a base minerale, mentre i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera preverniciata.

La costruzione è collocata all'interno di un piccolo fondo che costituisce corte al fabbricato e confinante a Sud con Via Papa Giovanni XXIII a Ovest con particella 520, a Nord con Via della Libertà a Est con particella 450 e 371.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei proprietari sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

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

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale le planimetrie catastali e l'ultimo progetto assentito e depositato al Comune di Mugnano del Cardinale.

Quesito 2 “Regolarità edilizia”

La costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967, in assenza di titolo abilitativo. Successivamente, è stato avviato il seguente iter autorizzativo di regolarizzazione edilizia:

- In data 31.03/1995 Prot.164 è stata presentata istanza di condono edilizio ai

sensi dell'art.39 della Legge 724/94 da parte di XXXXXXXXXXXXX.

- In data 16.05.1995 Prot.2371 è stata trasmessa integrazione all'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94 da parte di XXXXXXXXXXXXX
- In data 20.12.1996 Prot. 5997 è stata effettuata da parte del Comune di Mugnano del Cardinale una richiesta di integrazione della documentazione alla istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94;
- In data 14.01.1997 Prot. 232 è stata trasmessa integrazione all'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94 da parte di XXXXXXXXXXXXX;
- In data 17.02.2025 Prot. 1068 veniva rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria N.238. (Allegato 4A)

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità, non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

È stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale (Allegato 5A-5B-5C) le planimetrie catastali (Allegato 3C) e il progetto assentito depositato al Comune di Mugnano del cardinale AV (Allegato 4A-4B).

La costruzione ricade, come previsto dall'adottato PRG, in zona B "Edilizia residenziale di completamento o di espansione" dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

Quesito 3 "Dotazioni condominiali"

La costruzione è del tipo isolato, costituisce di fatto, corte esterna al fabbricato, il fondo individuato nel NCEU al foglio 3 particella 390 di 739mq.

Quesito 4 "Determinazione del valore venale"

Variabili stima

Di seguito vengono analizzate le principali variabili che hanno influenzato la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile.

Il comune di Mugnano del Cardinale è un centro di media dimensione, con una popolazione di circa 5.200 abitanti, situato a circa 20 km da Avellino e 40 km da Napoli. È facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale SS 7 bis o attraverso

l'autostrada A16 Napoli–Bari, con uscita al casello di Baiano, che consente un rapido collegamento con il capoluogo di provincia, quello di regione e i principali centri regionali ed extraregionali.

La zona L'edificio è ubicato in zona centrale, in un'area a prevalente destinazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture.

Il mercato immobiliare locale si trova attualmente in una fase di contrazione dei valori, dovuta principalmente alla congiuntura economica negativa, con un impatto più marcato sugli immobili di vecchia costruzione rispetto a quelli di nuova edificazione.

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:

PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR	Balconi	Aree esterne
SEMINTERRATO	Corpo scala esterno	mq		4,90		
	Deposito	mq		91,30		
TERRA	Ingresso	mq	20,50		3,00	
	Doppio salone	mq	37,20			
	Cucina	mq	12,50			
	Pranzo	mq	14,50			
PRIMO	Corpo scala	mq	10,30			
	Disimpegno	mq	13,00			
	Letto 1	mq	21,00			
	Salotto	mq	21,60		15,40	
	Letto 2	mq	16,00			
	Bagno	mq	3,70			
	Veranda-pluriuso	mq	14,00			
Area esterna		mq				739,00
TOTALE			184,30	96,20	18,40	

Struttura e caratteristiche costruttive L'edificio oggetto di stima è stato realizzato presumibilmente negli anni Sessanta, con struttura portante in muratura tradizionale di mattoni pieni o tufo locale, secondo le tecniche costruttive tipiche dell'epoca. I solai risultano eseguiti in laterocemento, mentre la copertura è di tipo piano, praticabile, costituita da lastrico solare impermeabilizzato con guaina bituminosa a vista. Le scale interne sono in calcestruzzo armato, con rivestimento in materiale ceramico o simile, e le fondazioni sono presumibilmente realizzate a travi rovesce, in considerazione della tipologia strutturale e dell'epoca di costruzione. Nel complesso, la costruzione risulta di tipo tradizionale e non antisismico, conforme agli standard edilizi del periodo di edificazione.

Finiture esterne Le facciate esterne sono intonacate con intonaco civile a base cementizia e tinteggiate con pitture al quarzo; si rilevano canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata. La copertura piana presenta una guaina bituminosa impermeabilizzante non protetta, visibile e in parte deteriorata. Le aree esterne risultano pavimentate solo parzialmente, con porzioni di terreno lasciate a verde incolto.

Finiture interne L'appartamento presenta finiture interne di livello modesto e in stato di conservazione pessimo, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Le pareti interne sono trattate con pitture lavabili e in parte con parati plastici; i pavimenti sono in piastrelle di cemento o graniglia, non uniformi. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo economico, mentre gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con avvolgibili in plastica. L'assenza di doppi vetri e di isolamento termico incide negativamente sul comfort abitativo e sull'efficienza energetica complessiva

Impianti tecnologici L'immobile risulta allacciato alle reti pubbliche di distribuzione idrica ed elettrica, mentre non è presente un impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato. Il riscaldamento degli ambienti era garantito unicamente da un camino posto nel doppio soggiorno e da una stufa a legna nella cucina. Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche avviene mediante allaccio alle reti pubbliche fognarie, presumibilmente con scarico separato per acque bianche e nere. L'assenza di impianti moderni (gas metano, riscaldamento, condizionamento) riduce sensibilmente la funzionalità e il valore dell'immobile.

Distribuzione planimetrica funzionale e ben articolata. Al piano terra si sviluppa la zona giorno, composta da cucina, doppio salone, sala da pranzo e vani accessori. Al piano primo si trova la zona notte, con tre camere da letto, un bagno e un locale

pluriuso, tutti adeguatamente disimpegnati da un corridoio centrale. La disposizione degli ambienti, pur risentendo dell'impostazione tipica dell'epoca di costruzione, risulta ancora oggi razionale e facilmente adattabile ad esigenze abitative contemporanee.

Esposizione e illuminazione L'edificio, di tipo isolato su quattro lati, gode di buona aerazione e luminosità naturale, grazie alla presenza di aperture su ogni prospetto. L'esposizione generale può definirsi mediamente favorevole, pur non essendo ottimale sotto il profilo dell'irraggiamento solare. Gli ambienti principali risultano ben dimensionati e di forma regolare, garantendo una discreta abitabilità.

Accessibilità e contesto urbano L'edificio è facilmente accessibile da Via Papa Giovanni XXIII e da Via della Libertà, due strade comunali di modesta sezione che si innestano nel tessuto urbano centrale, in prossimità della Strada Statale 7 bis (Via Roma), principale arteria di collegamento verso Avellino e Napoli. La posizione risulta comoda e ben servita, con facilità di parcheggio e collegamenti efficienti con il resto del centro cittadino.

Considerazioni generali La costruzione, isolata e dotata di area esterna pertinenziale, si inserisce armonicamente nel contesto residenziale consolidato della cittadina. Realizzata negli anni Sessanta, presenta oggi uno stato di conservazione precario, riconducibile a prolungato abbandono e assenza di manutenzione. Tuttavia, la buona esposizione, la distribuzione planimetrica regolare e la facile accessibilità costituiscono elementi positivi che, in caso di ristrutturazione, ne consentirebbero il recupero funzionale e un sensibile miglioramento del valore di mercato.

Stima comparativa Il lotto n.1 è costituito dalla intera proprietà di una abitazione con annessa autorimessa ed area pertinenziale così distinto:

Superfici Utili Abitabili SUA	= 184,30 mq
Superfici Non Residenziali SNR	= 96,20 mq
Balconi	= 18,40mq
Superfici esterne	=739,00 mq

Le ultime tabelle OMI disponibili, emanate dall'Agenzia delle Entrate e relative al primo semestre dell'anno 2025 relative agli immobili a destinazione residenziale di tipo civile in ottime condizioni nel comune di Mugnano del Cardinale fascia centrale B1, prevedono le seguenti quotazioni

Provincia: AVELLINO Comune: MUGNANO DEL CARDINALE Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 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	750	930	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	930	1100	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	1000	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	830	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	490	710	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1200	L	3,5	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	820	980	L	2,9	3,5	L

Si ritiene pertanto equo assumere, come il più probabile valore di mercato per immobili in simili condizioni, il valore minimo per abitazione in stato normale Ville e villini di €820,00, il 50% per le superfici non residenziale SNR, il 10% per le superfici a balconi, il 2% per le aree scoperte.

Per cui avremo:

SUA Superficie Utile Abitabile	€820,00		
SNR Superficie non residenziale	€820,00	x 50%=	€410,00
Balconi	€820,00	x 10%=	€82,00
Aree scoperte	€820,00	x 2%=	€16,40

Subalterno 2			
SUA Superficie Utile Abitabile	184,30 mq	€820,00	€151.126,00
SNR Superficie non residenziale	96,20 mq	€410,00	€39.442,00
Balconi	18,40mq	€82,00	€1.508,80
Aree scoperte	739,00mq	€16,40	€12.119,60
Totale			€204.196,40

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 €500,00 mensili, il guadagno annuo sarebbe: €500,00 x 12 = €6.000,00

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

$$i = 6,5 \times 0,030 \times €500,00 = €97,50$$

il reddito annuo lordo (Rlt) diventerà il seguente:

$$Rlt = €6.000,00 + €97,50 = €6.097,50$$

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:

$$\text{Spese} = \text{€}6.097,50 \times 20\% = \text{€}1.219,50$$

$$R = \text{€}6.097,50 - \text{€}1.219,50 = \text{€}4.878,00$$

che capitalizzato al 3,0 % dà il seguente valore capitale:

$$V = R / r = \text{€}4.878,00 / 0,030 = \text{€}162.600,00$$

Media tra le stime

Riassumendo entrambe le stime avremo:

Stima 1	Stima 2	Media
€.204.196,40	€.162.600,00	€.183.398,20

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €183.398,20, poiché la vendita interessano i diritti per ½ il valore del lotto è pari a €91.699,10 che arrotondato è pari a **€91.700,00**.

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 XXXXXXXXXXXXX.

L'immobile nel Comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile), a tutt'oggi, sono di proprietà per:

➤ ½ XXXXXXXXXXXXX;

➤ ½ XXXXXXXXXXXXX;

pervenuti a seguito di:

✓ atto di successione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 17.08.2004 R.Gen.15949 R.Part.11386 dal signor XXXXXXXXXXXXX;

✓ atto di successione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 03.11.2009 R.Gen.21444 R.Part.16817 dalla signora XXXXXXXXXXXXX;

Al signor XXXXXXXXXXXXX il fondo sul quale è stata edificata la costruzione è pervenuto a seguito di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.02.1957 R.Gen.3295 R.Part.3102 dal signor XXXXXXXXXXXXX.

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

➤ Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.12.209 R.Gen.25143 R.Part.3424.

➤ Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 12.03.2020 R.Gen.4102 R.Part.299.

➤ Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.06.2025 R.Gen.10032 R.Part.8382.

Conclusioni

Dalla documentazione ipocatastale, assunta presso la cancelleria del Tribunale di Avellino, si evince che gli immobili, oggetto della presente consulenza tecnica, è così individuato ½ di immobile nel Comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Piano S1-T-1, Consistenza 11,0vani, Superficie catastale 311mq, Rendita €.710,13, per il quale viene proposta una soluzione che prevede la vendita in **un lotto unico**.

Il pignoramento interessa la proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX.

La costruzione, realizzata verosimilmente negli anni '60, presenta struttura portante in muratura, corpo scala a due rampe con pianerottolo intermedio in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, copertura piana e fondazioni presumibilmente a travi rovesce.

L'edificio si articola su tre livelli, un piano seminterrato destinato a deposito e

due piani fuori terra ad uso abitativo, circondato da ampia area esterna pertinenziale, accessibile da due ingressi carrabili, il principale su Via Papa Giovanni XXIII e il secondario su Via della Libertà. L'area di corte è caratterizzata da vegetazione mista con alberi ad alto e basso fusto, sia ornamentali che da frutto, e da camminamenti pavimentati disposti lungo il perimetro dell'edificio per una superficie complessiva di 739mq.

Il piano seminterrato accessibile dal cortile posteriore mediante una rampa in battuto di cemento e porta in ferro battuto, presenta una la superficie complessiva è di circa 91,30mq, interamente destinata a deposito. Il locale, di forma irregolare, è suddiviso in diversi ambienti dalle murature portanti, presenta un'altezza utile di 2,85mt, si presenta in stato di abbandono e fatiscenza, privo di opere di finitura (intonaci, pavimenti) e dotato solo di un impianto elettrico minimale.

L'accesso principale alla zona abitativa avviene dalla facciata frontale, tramite scala esterna che conduce a un ballatoio e successivamente a porta d'ingresso, che apre su ampio disimpegno lungo il quale sono disposti un ampio doppio salone, la cucina, il corpo scala di collegamento con i piani superiori e una sala da pranzo.

Dal corpo scala principale, attraverso una porta a vetri in legno, si accede al piano primo dell'abitazione, dove è disposto un ampio disimpegno, lungo il quale si distribuiscono due camere da letto, un salotto, un bagno e una veranda.

Il corpo scala conduce al lastrico solare, attraverso un torrino, caratterizzato dai parapetti in muratura che contornano la costruzione e dalla guaina a vista con cui è stata impermeabilizzato l'intero solaio di copertura.

L'esposizione è ottima, la costruzione del tipo isolato dispone di aperture su tutti i lati, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da doppio salone cucina e soggiorno al piano terra e la zona notte piano primo con da bagno e tre camere e veranda tutti adeguatamente disimpegnati.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti, non vi è traccia di impianto termico le fondi di calore sono costituita dal monumentale camino e da una stufa a legna per la zona cucina.

La costruzione in totale stato di abbandono, sebbene completamente arredata, presenta pessime finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione prevalentemente in piastrelle di cemento levigate, le porte interne sono in legno, come gli infissi esterni con tapparelle in plastica. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

La costruzione è collocata all'interno di un piccolo fondo che costituisce corte al fabbricato e confinante a Sud con Via Papa Giovanni XXIII a Ovest con particella 520, a Nord con Via della Libertà a Est con particella 450 e 371.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei proprietari sig. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

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

E' stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale le planimetrie catastali e l'ultimo progetto assentito e depositato al Comune di Mugnano del Cardinale

La costruzione è stata realizzata in periodo antecedente il 01/09/1967 pertanto priva di autorizzazione.

In data 31.03/1995 Prot.164 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94 da parte di XXXXXXXXXXXXX, a seguito della quale in data 17.02.2025 Prot. 1068 è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria N.238.

Non è stata rinvenuta la Dichiarazione di Abitabilità, non sono state rinvenute le conformità degli impianti idrici ed elettrici alle normative vigenti in materia (legge 46/90) e il certificato di regolare allaccio alle reti pubbliche, non è stato rilasciato Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs 311/2006 e succ. mod ed int.

È stata riscontrata la conformità tra lo stato attuale le planimetrie catastali e il progetto assentito depositato al Comune di Mugnano del cardinale AV.

La costruzione ricade, come previsto dall'adottato PRG, in zona B "Edilizia residenziale di completamento o di espansione" dove sono consentiti, su fabbricati esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ricostruzione.

La costruzione è del tipo isolato, costituisce di fatto, corte esterna al fabbricato, il fondo individuato nel NCEU al foglio 3 particella 390 di 739mq

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.

L'immobile nel Comune di Mugnano del Cardinale AV Via Papa Giovanni XXXIII N.19, nel NCEU Fg.1, Part.390, Categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile), a tutt'oggi, sono di proprietà per:

- ½ XXXXXXXXXXXXX;
- ½ XXXXXXXXXXXXX;

Pervenuti a seguito di:

- ✓ atto di successione, trascritto il 17.08.2004 R.Gen.15949 R.Part.11386 dal signor XXXXXXXXXXXX.
- ✓ atto di successione, trascritto il 03.11.2009 R.Gen.21444 R.Part.16817 dalla signora XXXXXXXXXXXX.

Alla signor XXXXXXXXXXXX il fondo sul quale è stata edificata la costruzione è pervenuto a seguito di atto di compravendita trascritto il 21.02.1957 R.Gen.3295 R.Part.3102 dal signor XXXXXXXXXXXX.

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

- Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX i, trascritto il 21.12.209 R.Gen.25143 R.Part.3424.
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore XXXXXXXXXXXX R.Gen.4102 R.Part.299.
- Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXX, trascritto il 05.06.2025 R.Gen.10032 R.Part.8382.

Il lotto n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.183.398,20, poiché la vendita interessano i diritti per ½ il valore del lotto è pari a €.91.699,10 che arrotondato è pari a **€.91.700,00**.

C.T.U.

Arch. Follo Michele



ELENCO ALLEGATI

Scheda sintetica Lotto 1 Immobili nel Comune di Mugnano del cardinale AV Via Papa Giovanni XXIII n.19 nel NCEU Fg.1 Part.390

ALLEGATO N.3 CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3C Planimetria catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3E Elaborato planimetrico Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3G Elenco immobili Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390

ALLEGATI N.4 CERTIFICATI URBANISTICI

- 4A Permesso a Costruire n.238 del 17.02.2000
- 4B Elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso a Costruire

ALLEGATI N.5 RILIEVI

- 5A Pianta piano interrato
- 5B Pianta piano terra
- 5C Pianta piano primo

ALLEGATI N.6 RILIEVI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6 Lotto n.1

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 58/2025

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 3

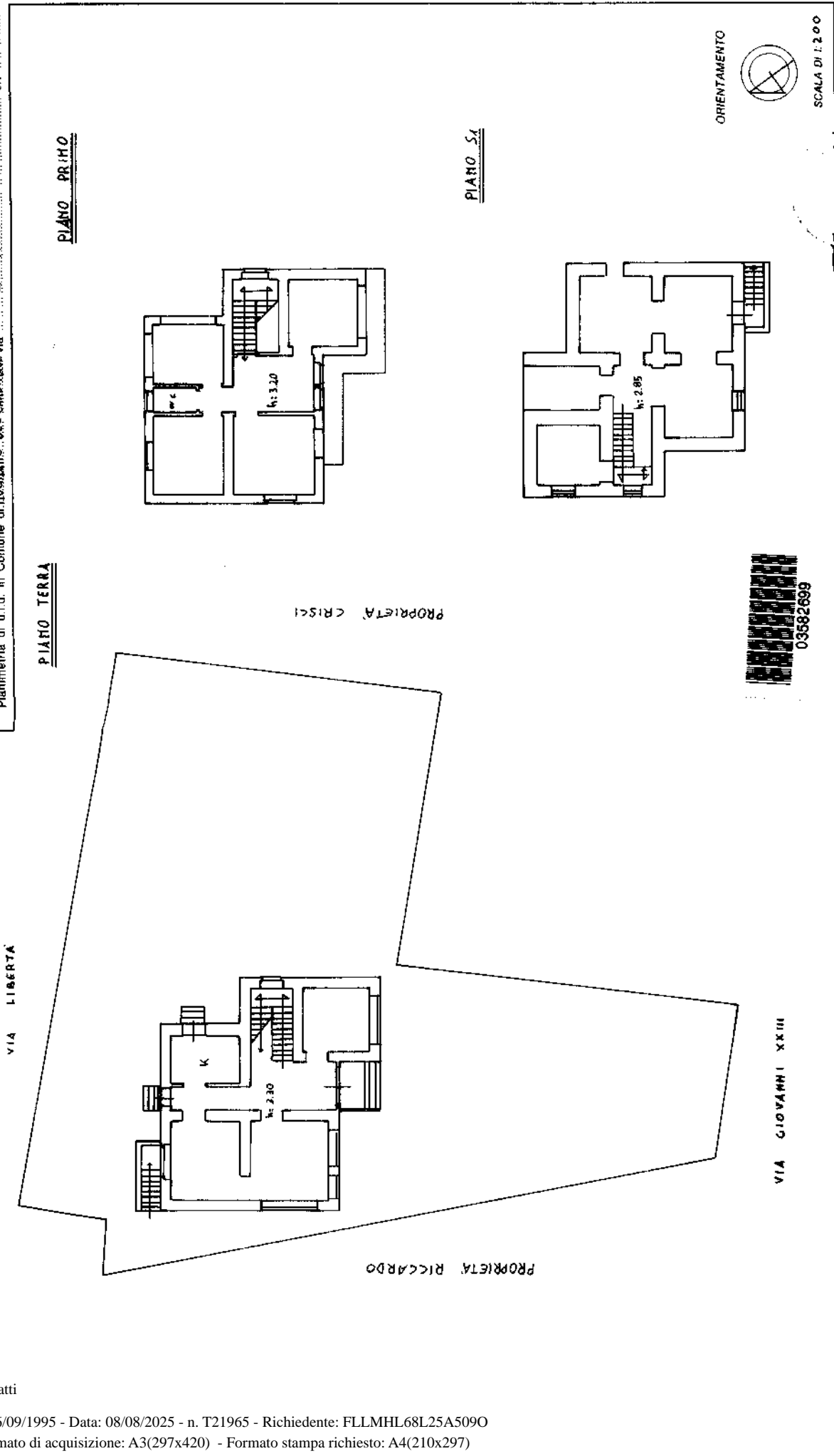
CERTIFICATI CATASTALI

- 3A Stralcio mappa catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3C Planimetria catastale Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3E Elaborato planimetrico Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390
- 3G Elenco immobili Mugnano del Cardinale AV NCEU Fg.1 Part.390

ALLEGATO 3A



MOD. AN (CEU)
 LINEE **605**
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **MUGNANO DEL CARDINALE** via **GIOVANNI XXIII** civ.



RESERVATO ALL'UFFICIO

ALBO GEOMETRI
 DI NUMERO
 DI ROCCAFORTE
 DI 2500
 PROV. AVELLINO

Completate dal **GEOM. DI NUMERO**
ROSOLINDO
 iscritto all'albo de **AVELLINO**
 della provincia di **AVELLINO**
 n. **250** sub-n. **01**
 Firma **Stamattino**

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali

03582699

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2025 - Comune di MUGNANO DEL CARDINALE (F798) -
 VIA PAPA GIOVANNI VENTITRESIMO n. 19 Piano S1 - 1

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 58/2025

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 4

CERTIFICATI URBANISTICI

- 4A Permesso a Costruire n.238 del 17.02.2000
- 4B Elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso a Costruire



COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE

(PROVINCIA DI AVELLINO)

C.A.P. 83027

Tel. 081 825 77 00 - Fax 825 78 26 - 511 23 65

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge n° 724 del 23/12/1994)

Concessione n. 238

Prot. 1068 del 17 FEB. 2000

Pratica n° r.g. '73 e succ. integrazioni

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

VISTA la domanda presentata in data 31/03/1995 prot. 1664 da **CILLO FELICE** nato/a a MUGNANO DEL C. Le il 18/01/1922, e residente a MUGNANO DEL C. LE in Via GIOVANNI XXIII nella sua qualità di PROPRIETARIO, intesa a ottenere la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della LEGGE N° 724/94 - FABBRICATO URBANO eseguito in territorio di questo Comune su area distinta in Catasto al foglio di mappa n° 1 particella n° 390 e in VIA GIOVANNI XXIII;

ACCERTATO che il richiedente ha prodotto la documentazione di cui all'art. 4 della legge n. 724/94;

VISTA la ricevuta n° 156 del 17/12/1999, comprovante l'eseguito versamento in favore dell'Erario dell'importo di £ 728.000 a per e/o conguaglio dell'oblazione dovuta;

VISTA la ricevuta n° 195 del 17/12/1999, comprovante l'eseguito versamento in favore della tesoreria comunale dello importo di 250.000 per i diritti di segreteria;

VISTA la ricevuta di pagamento n° 101 in data 18/03/1995 per l'importo di £ 971.400, quale somma dovuta per gli oneri concessori;

RITENUTO che l'opera abusiva da qua è suscettibile di sanatoria, in quanto non contrasta con alcuno dei vincoli indicati nell'art. 33 della legge n. 47/1985;

VISTO regolamento edilizio, l'annesso P.d.F. e l'adottato P.R.G.;

VISTA e applicata la legge 28/02/1985 n° 47 ed il nono comma dell'art. 35 della citata legge;

VISTO e applicata la Legge 23/12/1994 n. 724;

R I L A S C I A

la richiesta concessione edilizia in sanatoria a **CILLO FELICE**, nato a **MUGNANO DEL C.LE** il 18/01/1922 e residente a **MUGNANO DEL C.LE** provincia di **AV** alla Via **GIOVANNI XXIII**, per l'esecuzione dell'opera edilizia abusiva innanzi descritta, sull'immobile in parola.
Mugnano del Cardinale, li 17/02/2000

Il Responsabile dell' U.T.C.
(Ing. **Michèle FERRARA**)





COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE

(PROVINCIA DI AVELLINO)

C.A.P. 83027

Tel. 081/8257700

Ufficio Tecnico Comunale

Prot. n° 5997
del 20 DIC. 1996

Prat. CONDONO
N° R.G. 73

A **Cillo Felice**
Via Giovanni XXIII, n°
Mugnano del C. le
Provincia di Av

e p.c. All'Ufficio Ragioneria
S E D E

OGGETTO: ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA
LEGGE 724/94. Ditta: Cillo Felice.
- RICHIESTA ATTI -

In riferimento alla Vs istanza relativa all'oggetto, si comunica che, dall'esame degli atti ad essa allegati, la stessa deve essere integrata dei seguenti atti:

1. Tutti gli atti previsti dall'art. 39 della legge 724/94;
2. Pagamento degli oneri concessori per la somma complessiva di £ 953.125, di cui £ 476.000 per oneri di urbanizzazione e £ 477.125 per costo di costruzione, salvo conguagli che dovessero scaturire dalla documentazione tecnica e amministrativa integrativa;
3. Rideterminazione ed eventuale integrazione dell'oblazione, nei termini e modalità di legge;
4. Atti o elementi che comprovino l'insussistenza del limite a richiedere la concessione in sanatoria introdotto dal comma 2 dell'art. 39 della citata legge 724/94;

Si invita, quindi, a provvedere agli adempimenti di cui sopra, nel più breve tempo possibile, onde permettere a quest'Ufficio la definitiva istruttoria tecnico-amministrativa della pratica, preliminare al rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria.

Il Sindaco
Prof. Giovanni Colucci

Giovanni Colucci



studio legale
Avv. Giovanni Antonio Cillo

avv. Giovanni Antonio Cillo
C. F. CLL GNN 54L28 F798V - P.IVA 0050407 064 0

dott. proc. Angela Perillo
C. F. PRL NGL 59R62 A5091 - P.IVA 0177537 064 4

dott. Silvestro Longobardi
C. F. LNG SVS 66T23 A5094

Avellino, 15.5.95

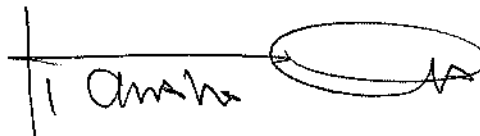
COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE	
16 MAG. 1995	
N. 2374	Prot.
Cat.

Spett.le
Comune di
Mugnano del Cardinale
sede Municipale

Oggetto: richiesta sanatoria ad istanza di Cillo Felice,
residente alla via Giovanni XXIII.
No. rif.: 94/194.

In nome e per conto del sig. Cillo Felice, con riferimento alla pratica di sanatoria dello stesso presentata ai sensi e nei termini di cui al D.L. n. 551/94 e successive integrazioni, in allegato Vi rimetto, ad integrazione della stessa pratica, ulteriori n. 2 copie delle piante dell'intero fabbricato, da unirsi a quella già presentata in sede di deposito dell'istanza.

Disponibili per quanto altro necessario, invio con l'occasione distinti saluti.



All.: n. 2 copie delle piante del fabbricato

COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE	
31 MAR. 1995	
N. <i>1664</i>	Prot.
Cat.	<i>10</i>

COMUNE DI MUGNANO DEL CARDINALE (AV)

DITTA : CILLO FELICE

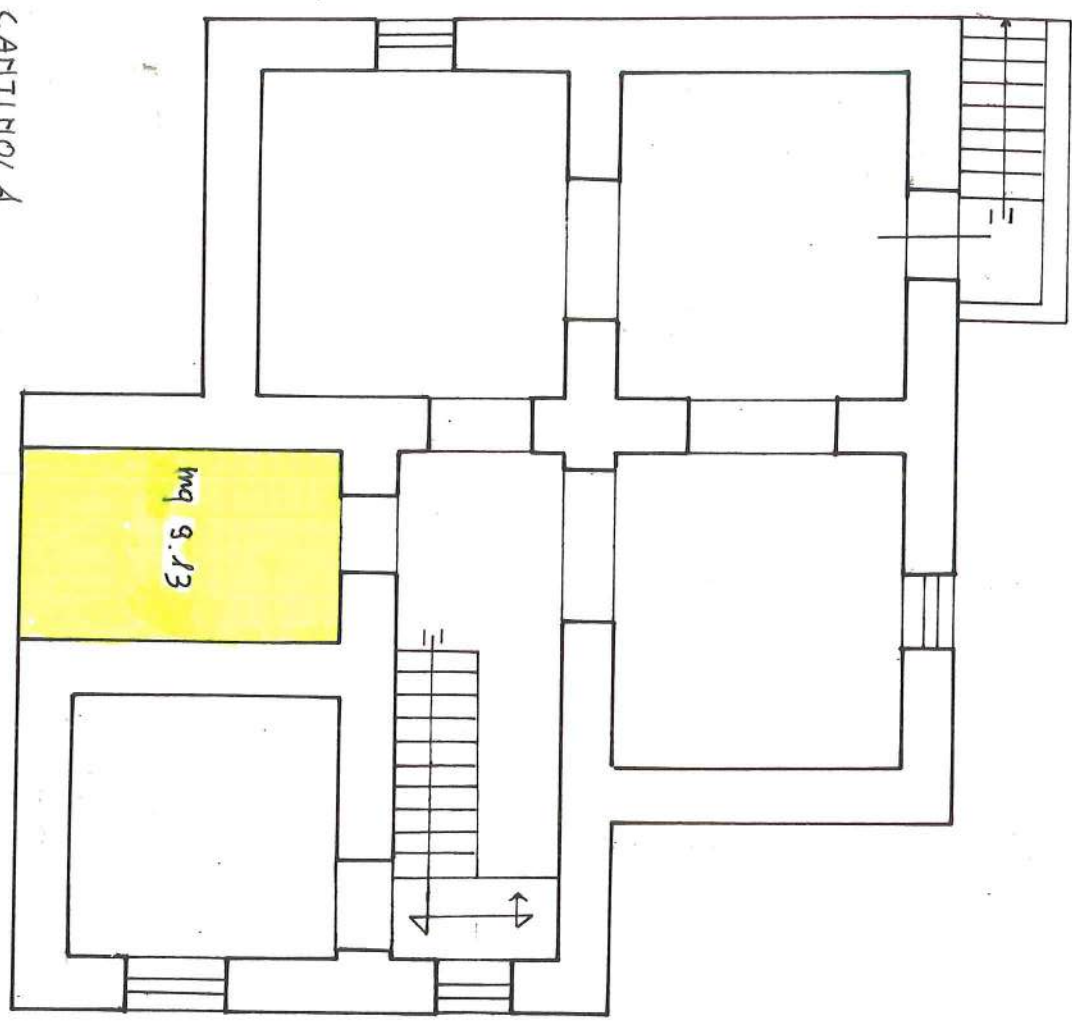


- PLANIMETRIE ABUSI EDILIZI



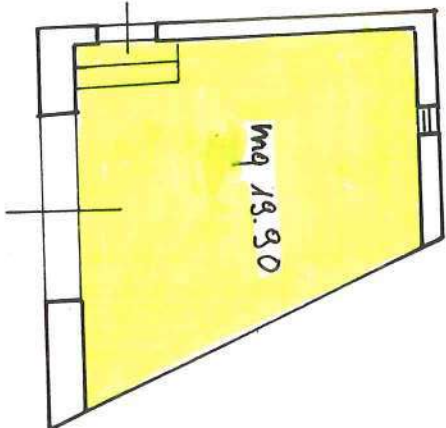
PIANTA PIANO S1

Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100



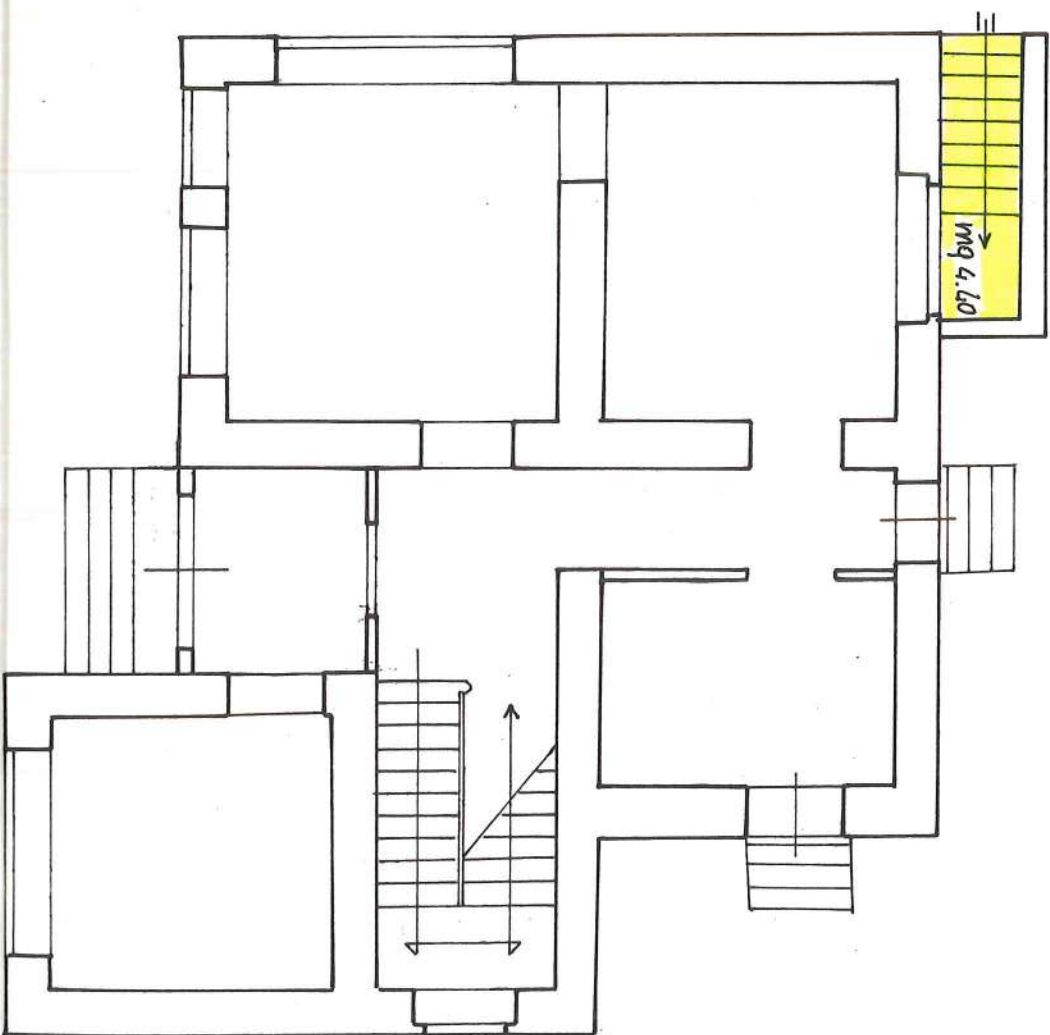
GARAGE



PIANTA PIANO TERRA

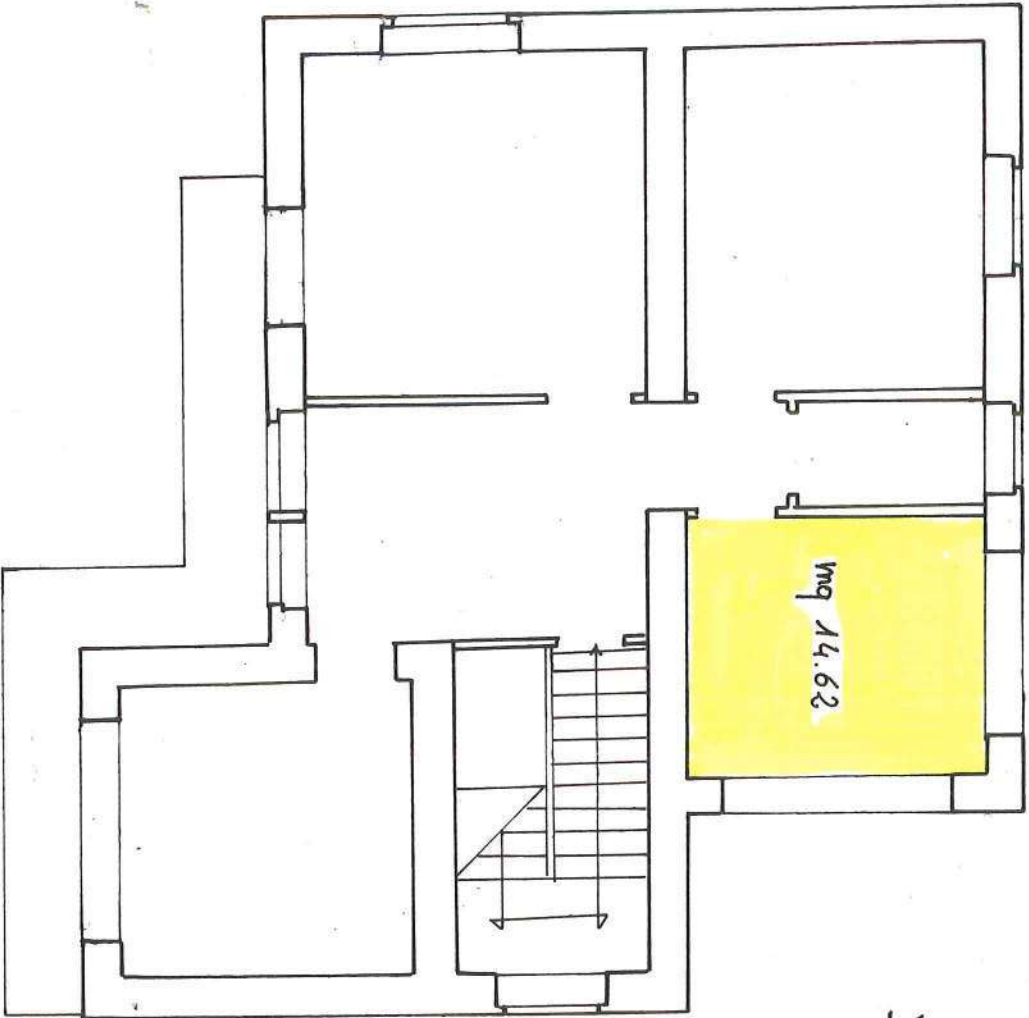
SCALA 1:100

SCALA



PIANTA PIANO PRIMO

SCALA 1:100



VERANDA



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 58/2025

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

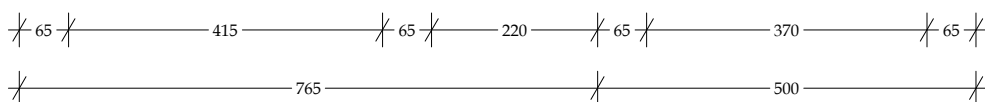
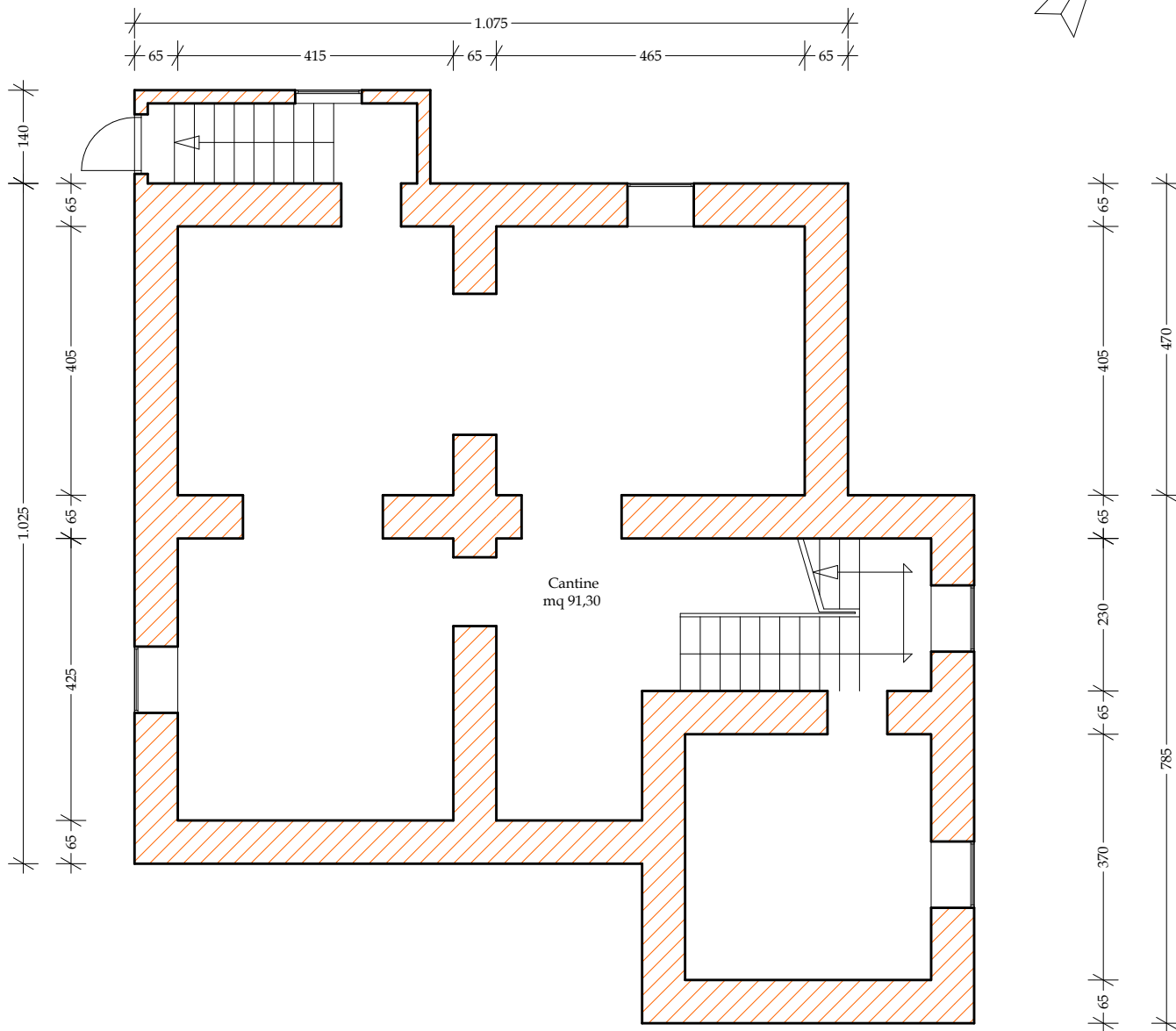
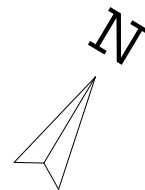
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 5

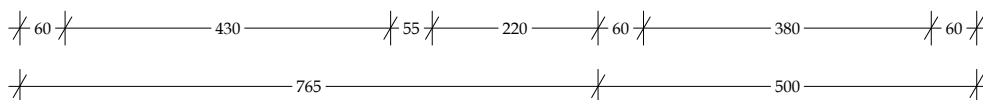
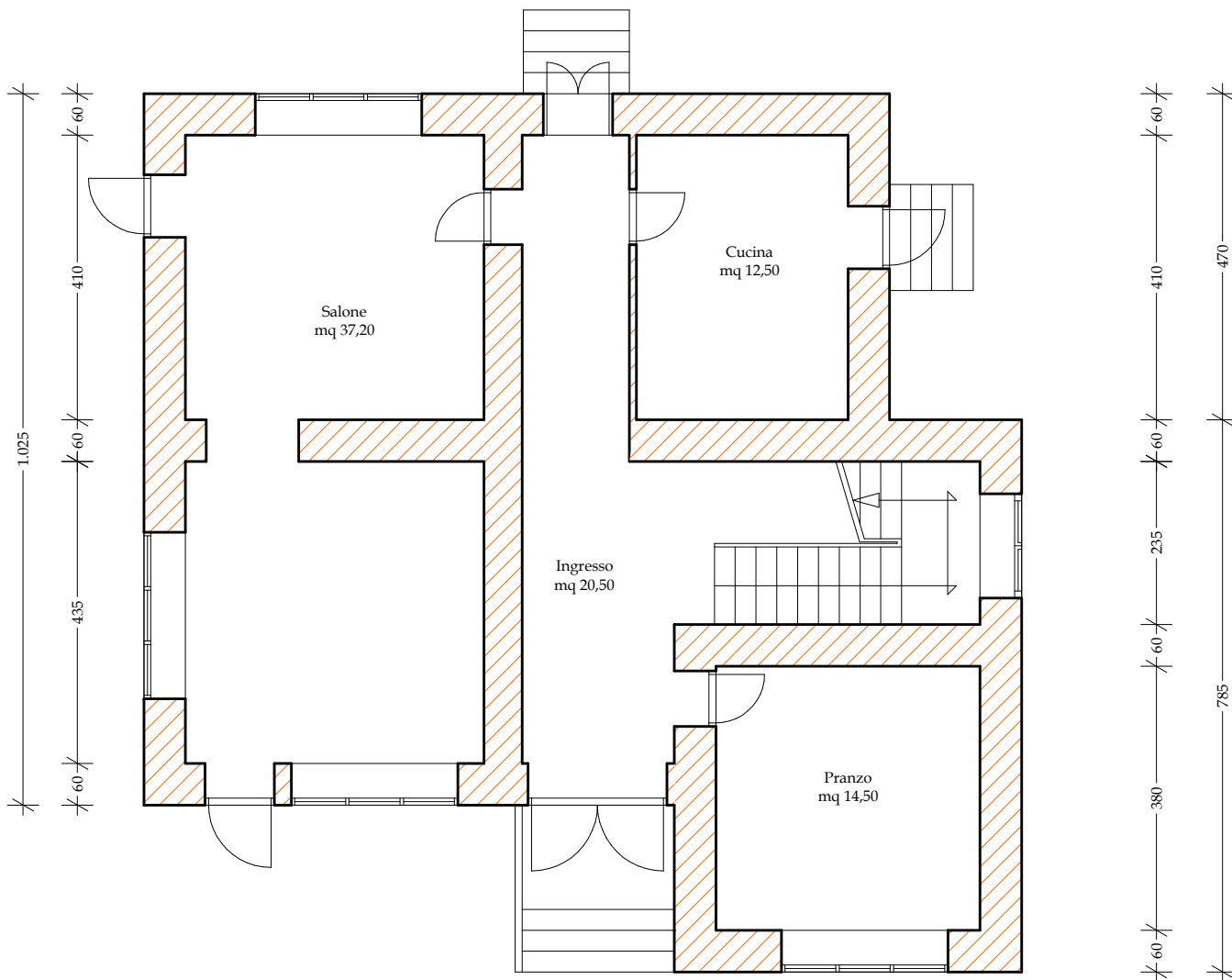
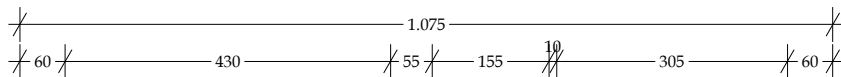
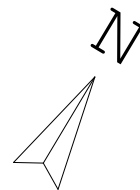
RILIEVI

- 5A Pianta piano interrato
- 5B Pianta piano terra
- 5C Pianta piano primo

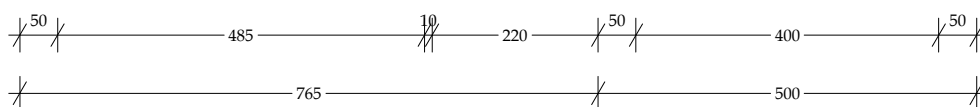
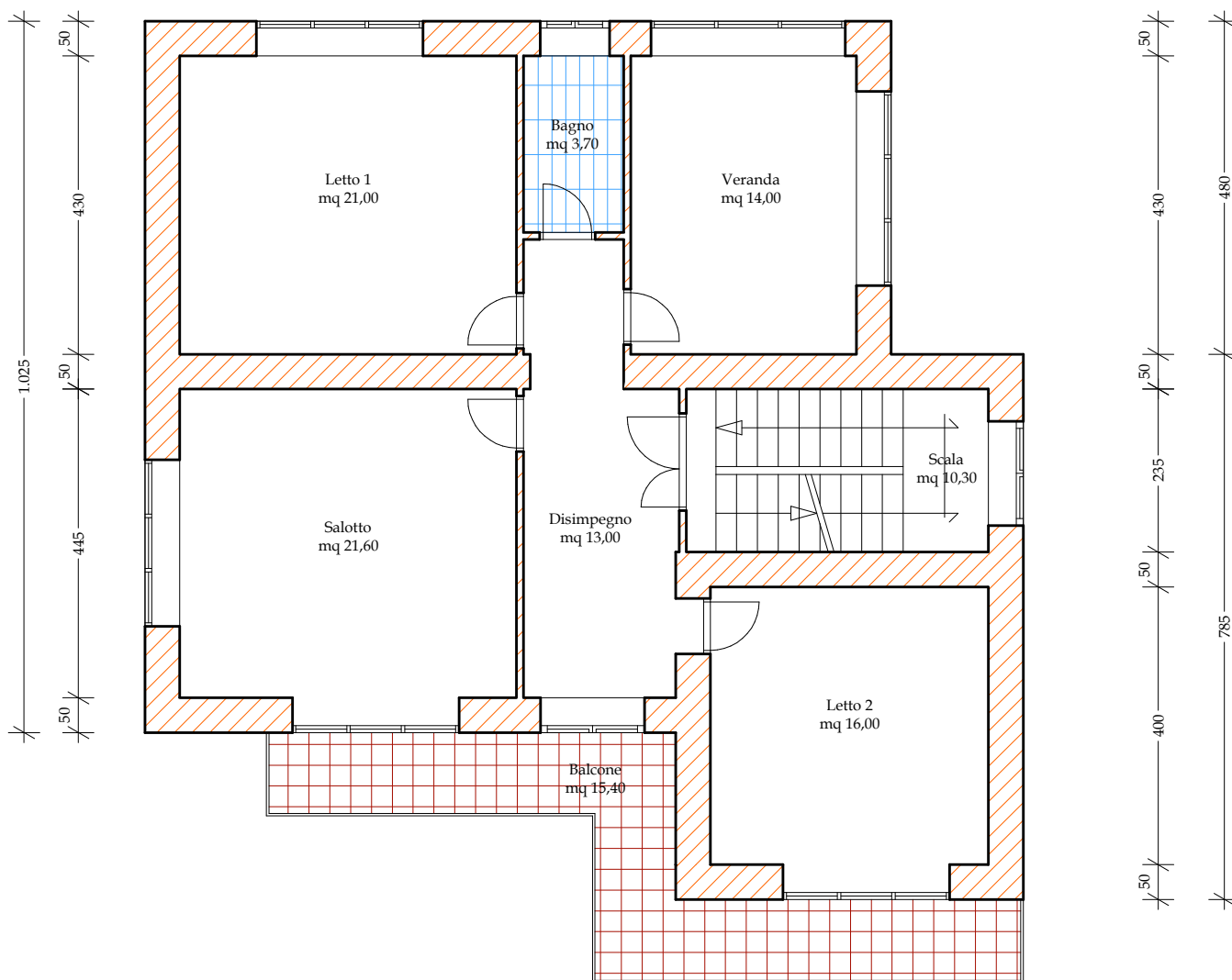
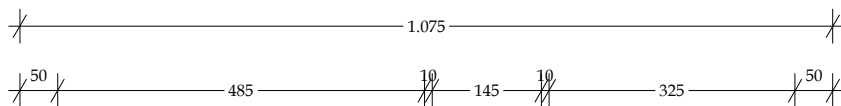
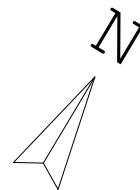
Piano seminterrato



Piano terra



Piano secondo H=280cm



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare 58/2025

promossa da : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato n° 6

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 Vista da Via Papa Giovanni XXIII



Foto 2 Vista da Via della Libertà



Foto 3 Vista Facciata principale dalla corte



Foto 4 Vista Facciata laterale dalla corte



Foto 5 Vista Facciata laterale dalla corte



Foto 6 Vista Ingresso posteriore dalla corte



Foto 7 Vista Facciata posteriore dalla corte



Foto 8 Vista Facciata posteriore dalla corte



Foto 9 Vista Facciata laterale dalla corte



Foto 10 Vista Facciata laterale dalla corte



Foto 11 Vista Facciata laterale dalla corte



Foto 12 Vista Facciata principale dalla corte

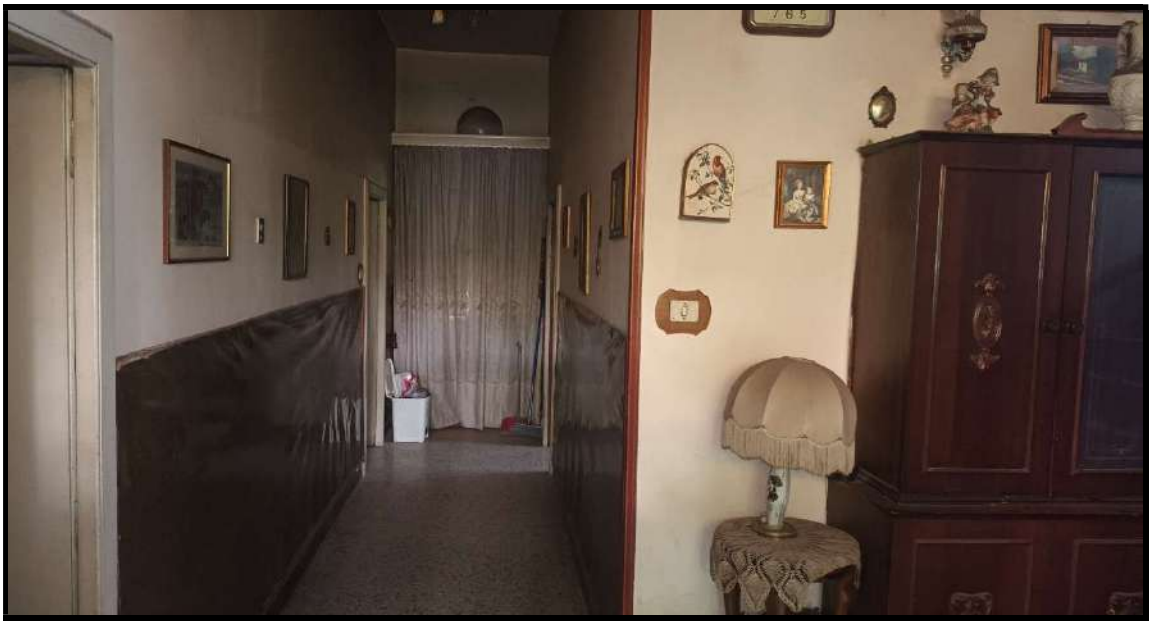


Foto 13 Vista Facciata principale dalla corte



Foto 14 Vista doppio salone



Foto 15 Vista doppio salone



Foto 16 Vista della cucina



Foto 17 Vista della cucina



Foto 18 Vista Sala da pranzo



Foto 19 Vista del corpo scala



Foto 20 Vista del corpo scala

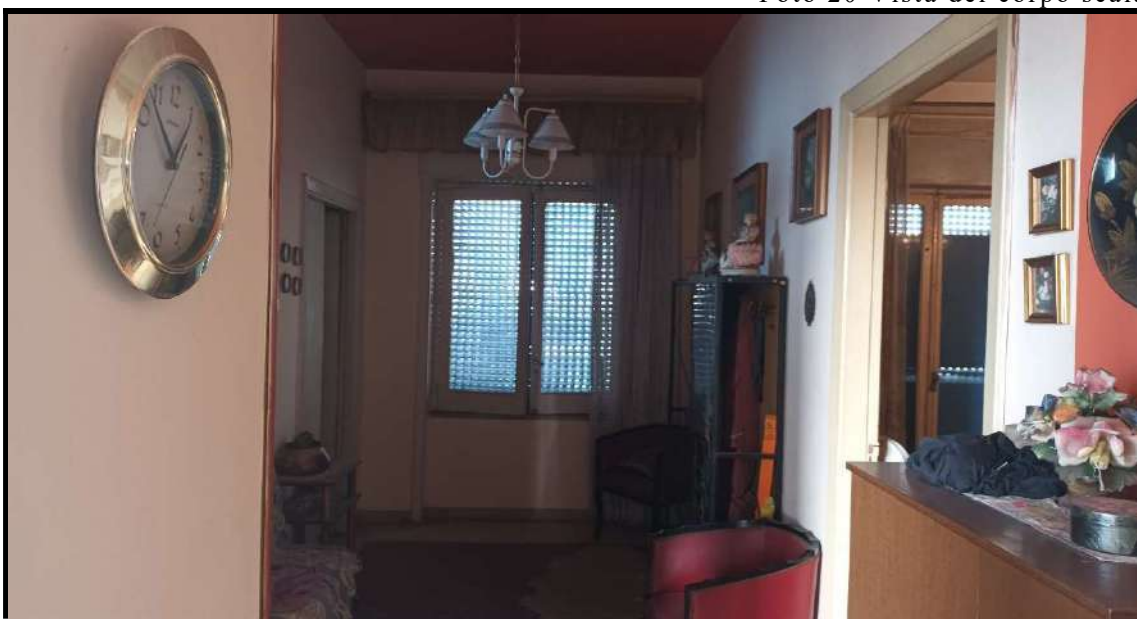


Foto 21 Vista disimpegno piano primo

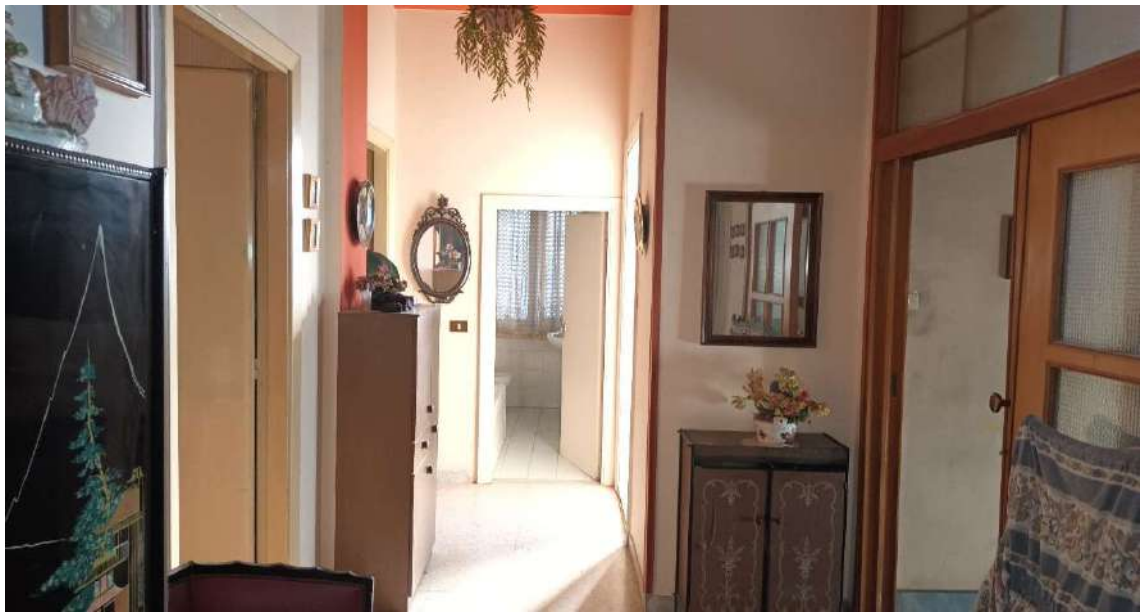


Foto 22 Vista disimpegno piano primo



Foto 23 Vista Facciata principale dalla corte



Foto 24 Vista Salotto al piano primo



Foto 25 Vista del bagno



Foto 25 Vista Facciata principale dalla corte



Foto 26 Vista del lastrico solare



Foto 27 Vista del lastrico solare