**COMUNE DI POLLENA TROCCHIA**

**CITTA’ METROPOLITANA DI NAPOLI**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SCHEDA TECNICA**

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA CONSISTENZA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

OGGETTO DI PUBBLICO INCANTO ED

UBICATO NELL’AREA PEEP “MASSERIA DE CAROLIS”

DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA

**SCHEDA TECNICA**

Oggetto: DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PUBBLICO INCANTO, UBICATO NELL’AREA PEEP “MASSERIA DE CAROLIS” DEL COMUNE DI POLLENA TROCCHIA

**OGGETTO DELL’ALIENAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il procedimento in oggetto attiene all’alienazione della piena ed esclusiva proprietà, “da cielo a terra”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del compendio immobiliare in Pollena Trocchia, viale Italia, suddiviso in varie unità allibrate in NCEU al foglio 2, intera p.lla 289, subalterni da 1 a 122 (all.1) costituente il lotto 7 del piano per l’edilizia economica e popolare, e dell’adiacente area della superficie di circa 5.000 mq in NCT al foglio 2, p.lle 668, 670, 672 e 675.

Il compendio immobiliare oggetto di pubblico incanto è ubicato nel Comune di Pollena Trocchia in un’area ricadente nel PEEP “Masseria de Carolis”. Esso si compone di quello era in origine il “Lotto 7” del piano di zona “Masseria de Carolis”

**DESCRIZIONE**

Edificio parzialmente ultimato composto sette corpi scala “A”, “B”, “C”, ”D”, “E”, “F” e “G” divisi, ciascuno, in piano interrato, piano terra, quattro piano in elevazione e quinto piano sottotetto.

L’immobile si presenta quasi ultimato per quanto ai corpi “E”, “F” e “G” e, per il resto, completato solo nella sagoma, con le strutture portanti in c.a., orizzontali e verticali, a vista.

Per una migliore descrizione del compendio oggetto di alienazione, anche in riferimento allo stato di conservazione, si rinvia all’allegata documentazione fotografica (all.2).

**FABBRICATO**

Il fabbricato si compone a sua volta di sette blocchi scala, “A”, “B”, “C”, ”D”, “E”, “F” e “G”. Ognuna di esse risulta strutturalmente indipendente da quella adiacente in quanto i diversi blocchi scala sono giuntati tra loro e formanti, quindi, sette distinte strutture intelaiate di calcestruzzo armato.

I beni oggetto di pubblico incanto sono commerciabili, l’edificio è stato realizzato in vigenza ed in conformità della concessione edilizia n. 1023 del 15.05.1992, mai revocata o annullata e che successivamente non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di carattere edilizio ed urbanistico. L’intervento autorizzato prevedeva la realizzazione di unità 8 unità abitative (dal piano I al piano IV) per ogni blocco scale, nonché la realizzazione di unità destinate ad ufficio al piano mansarda ed ulteriori unità destinate ad attività terziarie al piano terra. Al piano interrato era invece prevista la realizzazione dei garage pertinenziali. Non tutti i piani mansardi sono stati realizzati.

L’edificio è individuato al N.C.E.U del comune di Pollena Trocchia al foglio 2 particella 289 subalterni da 1 a 122. Allo stato attuale è così composto:

|  |  |
| --- | --- |
| SCALA | DESCRIZIONE |
| **A** | Il blocco scala A risulta composto da 5 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la sola struttura portante composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La copertura del blocco scala A è piana in quanto non risulta realizzato il piano mansarda. |
| **B** | Il blocco scala B risulta composto da 5 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la sola struttura portante composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La copertura del blocco scala B è piana in quanto non risulta realizzato il piano mansarda. |
| **C** | Il blocco scala C risulta composto da 5 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la sola struttura portante composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La copertura del blocco scala C è piana in quanto non risulta realizzato il piano mansarda. |
| **D** | Il blocco scala D risulta composto da 6 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la sola struttura portante composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La copertura del blocco scala D a falde in quanto risulta realizzato, anche se per le sole strutture il piano mansarda. |
| **E** | Il blocco scala E risulta composto da 6 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la struttura portante, composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, nonché il tamponamento esterno ed alcune delle tramezzature interne, fa eccezione il piano terra il quale risulta privo dei tamponamenti esterni. La copertura del blocco scala E è a falde in quanto risulta realizzato il piano mansarda. |
| **F** | Il blocco scala F risulta composto da 6 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la struttura portante, composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, nonché il tamponamento esterno ed alcune delle tramezzature interne, fa eccezione il piano terra il quale risulta privo dei tamponamenti esterni. La copertura del blocco scala F è a falde in quanto risulta realizzato il piano mansarda. |
| **G** | Il blocco scala G risulta composto da 6 piani fuori terra e da un piano interrato. Allo stato attuale risulta realizzata la struttura portante, composta da un sistema a telai di calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, nonché il tamponamento esterno ed alcune delle tramezzature interne, fa eccezione il piano terra il quale risulta privo dei tamponamenti esterni. La copertura del blocco scala G è a falde in quanto risulta realizzato il piano mansarda. |

Rientra nella consistenza immobiliare oggetto del pubblico incanto l’area pertinenziale composta dalla particella 289 ed individuata quale sub. 1. Detta area, per la parte posta lungo Viale Italia, dovrà essere sistemata con aree di parcheggio e marciapiedi di suo pubblico secondo il progetto originario del PdZ. Una diversa sistemazione dovrà essere preventivamente posta all’attenzione dell’organo esecutivo comunale.

Il fabbricato potrà essere completato nel rispetto della normativa urbanistica attualmente vigente.

Ulteriori informazioni descrittive possono desumersi dal rilievo fotografico allegato (all. 000)

**TITOLO DI PROVENIENZA**

Il Comune di Pollena Trocchia ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell’edificio in questione giusta deliberazione del Consiglio comunale al n. 45 del 28.11.2001, con cui è stata dichiarata la decadenza e dunque, l’estinzione del diritto di superficie precedentemente concesso sull’area in cui esso sorge.

**TITOLO EDILIZIO**

L’edificio oggetto di alienazione, nello stato di fatto in cui si trova, è stato realizzato, nell’ambito del Piano di zona per l’edilizia economica e popolare *ex lege* 167 del 1962, in vigenza della concessione edilizia n. 1023 del 15.5.1992, mai revocata o annullata, ultima variante della concessione edilizia m. 83 del 21.10.1982. Per lo stesso edificio non risultano essere stati adottati provvedimento sanzionatori per opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo (all.3).

**TERRENO**

Il terreno facente parte del compendio immobiliare oggetto di alienazione è individuato al N.C.T. al foglio 2 particelle 668, 670, 672 e 675 della consistenza complessiva di mq 5.000.

Il terreno allo stato attuale è libero da persone e cose e risulta delimitato solo in parte. Alla stessa stregua del fabbricato, il terreno rientra nel PEEP “Masseria de Carolis”.

**OPERE PER CONSEGUIRE L’AGIBILITÀ**

Le opere necessarie al conseguimento dell’agibilità delle unità immobiliari in cui è suddiviso il compendio oggetto di alienazione, in conformità del progetto architettonico approvato con la concessione edilizia 1023/1992, rientrano tra gli interventi di cd. *edilizia libera* ed in parte tra quelli cui all’art. 3, c.1, lettere *a)*, *b)*, *c)*, e *d)*, del Testo Unico introdotto con il DPR n. 380 del 6.6.2001.

L’area oggetto di intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico *ex lege* 1497 del 29.6.1939, giusta dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’intero territorio comunale per Decreto ministeriale del 3.10.1961, pubblicato in G.U. 258 del 16.10.1961.

**PRECISAZIONI**

Gli interessati sono tenuti ad eseguire sopralluoghi ed esaminare la documentazione tecnica secondo i tempi e i modi specificati nel bando a cui la presente relazione è allegata. Nel corso dei sopralluoghi, gli interessati potranno procedere, a proprie cure e spese, ad esami non distruttivi sullo stato delle strutture. Si precisa che nell’atto di definitivo trasferimento della proprietà sarà inserita apposita clausola per l’esonero, in favore del Comune di Pollena Trocchia, dalla garanzia per i vizi della cosa venduta nonché da ogni onere o responsabilità in merito allo stato di conservazione ed idoneità delle strutture in cemento armato. Parimenti il Comune di Pollena Trocchia resterà esonerato da qualsivoglia onere relativo all’eventuale smaltimento di materiale di risulta dei lavori di costruzione dell’edificio, ove ancora presente nell’area di cantiere del “lotto 7” del PEEP.

*Pollena Trocchia lì, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*Il Responsabile del III Settore*

*Ing. Francesco Schiavone*