

**TRIBUNALE  
DI BENEVENTO  
G.I Dott. Michele Monteleone**

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E N °228/2015**

Allegati:1) Grafici relativi ai titoli abilitativi edilizi e sismici

Montesarchio li 18.10.2023

ILC.T.U  
( Dott.Ing.Ernesto FARAONE )

dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO ( Bn)  
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : [faraone.ernesto@gmail.com](mailto:faraone.ernesto@gmail.com)  
pec: [ernesto.faraone@ingpec.eu](mailto:ernesto.faraone@ingpec.eu)

1



ILL.MO SIG.GIUDICE DEL'ESECUZIONE  
Del Tribunale di Benevento

Dott.Michele Monteleone

**OGGETTO:RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E n° 228/2015**

**A) PREMESSA**

In data 27 Settembre 2023 ,la S.V ill.ma nominava il sottoscritto dott. ing. Ernesto FARAONE residente in Montesarchio alla via Benevento 137, Consulente Tecnico nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto in sostituzione del rinunciatario perito Arch.Luca Caraglia,con l'incarico di relazionare sulla “ **fattibilità di una vendita in separati lotti delle quattro autorimesse ed i valori da attribuire alle stesse**”.

Il sottoscritto accettava l'incarico e procedeva nell'espletamento dell'incarico conferitogli.

Sulla base della documentazione agli atti e della relazione depositata dal precedente CTU, il sottoscritto ripercorreva i fatti e le circostanze riportate negli elaborati e nella documentazione allegata, ma essendo necessario approfondire l'iter autorizzativo delle opere realizzate oggetto di esecuzione immobiliare, per poter rispondere ai quesiti affidatigli in data 7 Ottobre 2023 si recava presso il Comune ed il Genio Civile di Ariano Irpino ove effettuava accesso agli atti visionando tutta la documentazione dei titoli edilizi e sismici abilitativi.

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame di tutta la documentazione è emerso quanto segue :

In data 28.7.1999 il Comune di Ariano Irpino (AV) rilasciava ai coniugi i coniugi  
o Concessione Edilizia n° 8175 per la costruzione  
di una casa in campagna di grosse dimensioni e boxes auto.

**dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO ( Bn)**  
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : [faraone.ernesto@gmail.com](mailto:faraone.ernesto@gmail.com)  
pec: [ernesto.faraone@ingpec.eu](mailto:ernesto.faraone@ingpec.eu)

2



**Tribunale di Benevento-Sezione Esecuzioni Immobiliari –G.I dott. Monteleone Michele**  
**R.G.E n° 228 /2015**

Successivamente \_\_\_\_\_ per mutate esigenze familiari modificavano il progetto iniziale molto articolato e presentavano Variante in Corso d'opera e completamento.

Nella relazione allegata ai grafici il progettista precisava che già nel 2000 veniva dato inizio ai lavori riguardante la prima concessione edilizia n° 8175/1999 e di essa veniva realizzato il solo corpo di fabbrica a due livelli ubicato a monte del lotto, ultimato solo nelle strutture e adibito a garages

Il nuovo progetto di variante prevedeva il completamento del fabbricato a due livelli di cui innanzi già realizzato nella sola parte strutturale, nonché il cambio di destinazione da garages ad abitazione, con l'aggiunta di un porticato lungo la parte posteriore di esso, tale da costituire un unico edificio.

Inoltre il progetto di variante prevedeva la costruzione di un corpo di fabbrica seminterrato adibito a box auto ad una quota inferiore a sostegno del terrapieno sovrastante e completamente autonomo dal precedente fabbricato.

L'intero progetto di variante veniva approvato ed in data 26.6.2003 veniva rilasciata C.E in variante n° 231.

Pertanto il titolo attualmente da considerare è l'ultimo rilasciato e precisamente la variante descritta innanzi che comprende il fabbricato per abitazione con antistante porticato nonché il blocco "B" ubicato più avallè e composto da quattro box auto riportati in catasto fabbricati al Fg 89 part 1376 sub 3-4-5-6 cat.C/6

Per quanto riguarda gli adempimenti sismici relativi al deposito sismico dell'intero progetto di variante n°231/2003 approvato dal Comune, è emerso che dagli atti esistenti presso il Genio Civile di Ariano Irpino non risulta effettuato alcun deposito.

Risulta invece depositato soltanto una parte dell'intera consistenza progettuale inizialmente autorizzata dal Comune di Ariano Irpino con la prima CE n° 8175 del 1999 e precisamente il fabbricato in c.a a due livelli destinato a garages e successivamente oggetto di concessione edilizia in variante n° 231 del 26.6.2003 per modifiche e cambio di destinazione in abitazione.

Attualmente risulta che in data 12.1.2001 al n° A/12233 del Reg. L.R 9/83 del Genio Civile di Ariano Irpino è stato depositato soltanto il fabbricato a due livelli oggetto di completamento e cambio di destinazione ad abitazione così come previsto nella variante approvata con C.E n° 231/2003, ma incompleto in quanto privo del porticato antistante.

Non risultano quindi depositate le altre opere previste nel progetto di variante ed in particolare il porticato ed il seminterrato ubicato più a valle composto da quattro box auto, identificato nei grafici della variante come costruzione autonoma e indipendente dalle altre come **"corpo di fabbricato B"** attualmente oggetto dell'incarico conferito

dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO ( Bn)  
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : [faraone.ernesto@gmail.com](mailto:faraone.ernesto@gmail.com)  
pec: [ernesto.faraone@ingpec.eu](mailto:ernesto.faraone@ingpec.eu)

3



Tribunale di Benevento-Sezione Esecuzioni Immobiliari –G.I dott. Monteleone Michele  
R.G.E n° 228 /2015

al sottoscritto al fine di verificare la possibilità di frazionare i quattro box in piu lotti singoli di vendita.

Pertanto,dagli accertamenti eseguiti presso il Genio Civile di Ariano Irpino risulta che gli elaborati tecnici relativi al piano seminterrato composto da quattro box auto, così come riportato nei grafici di progetto in variante e individuato come “**corpo di fabbricato B**”, non è stato mai depositato e di conseguenza mai collaudato per mancanza di tutti i presupposti sismici autorizzativi previsti dalla legge e quindi per esso vi è necessità di presentare deposito in sanatoria.

Per quanto riguarda invece il restante fabbricato ubicato a monte e destinato ad abitazione, attualmente realizzato e completo del porticato antistante, si dovrà procedere al deposito in sanatoria dell’elaborato progettuale che comprende anche le parti non depositate come il porticato e poi successivamente poter procedere al collaudo finale per l’intero immobile , collaudo attualmente mai redatto.

Per quanto riguarda la valutazione dei locali destinati a box auto , il sottoscritto al momento ritiene valida quella determinata e riportata nella precedente C.T.U .

#### CONCLUSIONI

Sulla base di quanto accertato, ed in riferimento al quesito affidatomi, si può così concludere :

1) I quattro box auto fanno parte di un edificio fisicamente autonomo, indicato nei grafici di variante come “ Blocco B” e pertanto possono essere gestiti in maniera autonoma dal fabbricato a monte con porticato e con destinazione d’uso ad abitazione , ma soltanto dopo aver presentato deposito sismico in sanatoria.

2) Per tale edificio composto da quattro box auto, pur essendo fisicamente possibile formare quattro autonomi lotti di vendita costituiti singolarmente da un solo box, così come autonomamente riportati nel nuovo catasto edilizio della provincia di Avellino e allegati alla precedente CTU, **attualmente non è possibile la formazione di lotti singoli e vendita separata in quanto l’intero blocco strutturale dei quattro box auto non risulta depositato presso il Genio Civile di Ariano Irpino ai sensi della L.R n° 9/83 nè collaudato.**

3) Per quanto riguarda i valori da attribuire ai box , al momento non essendo possibile procedere alla formazione di lotti singoli, per le motivazioni esposte innanzi , si ritengono validi quelli determinati e inseriti nell’unico lotto formato nella C.T.U depositata.

dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO ( Bn) 4  
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : [faraone.ernesto@gmail.com](mailto:faraone.ernesto@gmail.com)  
pec: [ernesto.faraone@ingpec.eu](mailto:ernesto.faraone@ingpec.eu)



Pertanto si può concludere affermando che :

**La suddivisione e la vendita dei quattro Box auto in separati lotti, allo stato attuale per quanto detto innanzi, non è possibile**

**Essa è possibile soltanto dopo aver presentato il deposito sismico in sanatoria presso il Genio Civile di Ariano di tutto il blocco dei quattro box auto così come realizzato, nonché tutti gli adempimenti successivi di collaudo e di agibilità**

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico conferitogli  
Montesarchio li 18.10.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
( dott.ing.Ernesto FARAONE)



