

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENAOLI – PALAZZINA DIRIGENTI

Indirizzo: **Via Serroni 4**

Provincia: **Avellino**

Comune: **MERCOGLIANO**



TIPOLOGIA DEL BENE: PALAZZINA

- Destinazione d'uso attuale: LIBERO;
- Stato di conservazione: DEGRADATO.

OCCUPAZIONE

- Occupante: LIBERO;
- % di occupazione: 0%

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

- Numero corpi di fabbrica: 1 PRINCIPALE;
- Superficie lorda: mq. 597;
- Superficie area catastale: mq. 3.567;
- Numero piani: 2 FUORI TERRA + SEMINTERRATO.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **ex Palazzina Dirigenti** (ID 273 – 274 – 275 – 276 – 277 - 278 – 279 – 280 - 281 dell'inventario dei beni patrimoniali)
- Fabbricato composto di tre piani comprendenti:
 - **Piano seminterrato:** composto da autorimessa, quattro cantinati, magazzino e centrale termica;
 - **Primo terra:**
 - alloggio n. 1 composto da 3 vani più servizi (casa del custode);
 - alloggio n. 2 composto da 4 vani più servizi.
 - **Piano primo :**
 - alloggio n. 3 composto da 3 vani più servizi;
 - alloggio n. 4 composto da 4 vani più servizi.
- Ogni alloggio, dal piano terra in su, posto a quota diversa uno dall'altro, collegati da una serie di scalini;
- la descrizione dello stato dei luoghi dei locali risulta essere, in alcuni casi, difforme dalle planimetrie catastali, in quanto in essi sono stati abbattuti alcuni tramezzi per allargare o restringere delle superfici di alcuni vani, e/o per ricavare altri servizi tipo (W.C. e docce, o cucina);

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENAOLI – PALAZZINA DIRIGENTI

Indirizzo: **Via Serroni 4**Provincia: **Avellino**Comune: **MERCOGLIANO**

<u>CENNI STORICI</u> • L'appezzamento di terreno su cui sorge il bene, di circa mq. 24.000,00, fu donato all'Ente ENAOLI dalla Comunità Benedettina di Montevergine, per realizzare un'opera sociale ed umanitaria; • a seguito della soppressione dell'ENAOLI, giusto D.L. 18 Agosto 1978 n. 481, convertito con modificazioni nella legge 21 ottobre n. 641 ed ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 18 Aprile 1979 (G.U. n. 131 del 15/05/1979), venivano trasferiti, a favore della Regione Campania, gli immobili siti in via Serroni nel Comune di Mercogliano (AV), tra i quali i locali facenti parte dell'ex Palazzina dei Dirigenti, oggi conosciuti impropriamente quali locali utilizzati in passato dall'Associazione "Casa sulla Roccia"; • il complesso fu costruito all'inizio dell'anno 1965, per opera dell'Ente Nazionale Assistenza Orfani Lavoratori Italiani, destinandolo a collegio piscopedagogico.	• al piano seminterrato il sub. 9 del F° 10 p.lla 78, inerente il locale magazzino, risulta diviso in due locali. Il primo di circa 55 mq. (ex locale lavanderia) è posto alla stessa quota degli altri locali, con rampa di scalini che porta all'esterno del fabbricato sul piano di calpestio del terreno di sedime. L'altro, di circa 30 mq., si trova, invece, a quota più alta rispetto al precedente, collimando, quasi, con il piano di calpestio dell'area di sedime. L'accesso di detto locale è posto sull'area di sedime chiuso da una saracinesca in ferro. • <u>Area su cui insiste il fabbricato</u> (ID 6248 dell'inventario dei beni patrimoniali) • L'area, su cui insiste il fabbricato, occupa una superficie catastale di mq. 3.567,00, recintata da rete metallica in ferro sulla quale risulta allocato il serbatoio della centrale termica, il giardino ed il viale d'ingresso, da cui si accede da un cancello in ferro posto su via Serroni al civ. 45.
<u>DESCRIZIONE DEI LUOGHI</u> • L'immobile ex Palazzina Dirigenti e Casa del custode fa parte della maggiore estensione del complesso ex ENAOLI, sito in Mercogliano (AV) al civ. n.4 di via Serroni, compresa la porzione di suolo ad essa annessa; • delimitato, su un lato, da aliena proprietà, per un fronte di m. 87,00, la cui rete di recinzione è stata posizionata due metri all'interno della proprietà regionale, su un altro partendo dallo spigolo dell'area data in uso al comune di Mercogliano per l'installazione di apparecchiature RAI fino all'incrocio della strada provinciale per una lunghezza di m. 51,30, su un altro lato, parallelo alla strada provinciale Via Serroni di m. 85,90 circa, confinante con proprietà Argenziano. L'altro allineamento, confinante con la restante parte della proprietà regionale per una lunghezza di m. 50,00 circa, partendo dal cancello d'ingresso, contraddistinto dal numero civico 45; • l'ex Palazzina Dirigenti si presenta in condizioni di degrado ed abbandono, con gran parte degli infissi divelti e vetri rotti e servizi igienici carenti. Le strutture portanti sono integre. Si notano solo, in alcuni locali, distacchi d'intonaco alle pareti nei vari ambienti, dovuti alla presenza di infiltrazioni da umidità e/o acqua, dovute a carenza di impermeabilizzazione della copertura del tetto e ai vetri rotti degli infissi.	<u>CONSISTENZA UNITA' IMMOBILIARE EX PALAZZINA DIRIGENTI</u> • Il fabbricato, per i due piani fuori terra ed il seminterrato, occupa una superficie catastale di mq. 597,00; • l'ossatura è in conglomerato cementizio costituita da travi e pilastri in c. a.; • fondazione su platea in c. a.; • copertura parzialmente a tetto ed a terrazza; • scale formate da soletta rampante e gradini riportati; • locali, attualmente, pavimentati con mattonelle in gres porcellanato in discrete condizioni. <u>INQUADRAMENTO URBANISTICO</u> • L'area su cui è ubicato il fabbricato ex "Palazzina Dirigenti", individuata in Catasto terreni al foglio 10 p.lla n. 486 del vigente P.R.G., è stata classificata parte in zona "E1 agricola comune" e parte in zona "G1 verde di rispetto stradale"; • nella zona "G1 verde di rispetto stradale" non è consentita nessuna nuova costruzione, mentre è possibile procedere, per le costruzioni già esistenti, alle operazioni di "manutenzione ordinaria e straordinaria". Sono, altresì, ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde e parcheggi pubblici; • in zona "E1" l'intervento edilizio si può attuare a mezzo permesso a costruire diretto con i seguenti indici:
<u>RIFERIMENTI CATASTALI</u> • F° 10 p.lla 78 Sub 1 Cat. A/2 Cons. 5 vani Sup. Cat. 85 mq. P.T.; • F° 10 p.lla 78 Sub 2 Cat. A/2 Cons. 6 vani Sup. Cat. 121mq. P.T.; • F° 10 p.lla 78 Sub 3 Cat. A/2 Cons. 5 vani Sup. Cat. 93 mq. P.1; • F° 10 p.lla 78 Sub 4 Cat. A/2 Cons. 6 vani Sup. Cat.	- if = 0,03 mc/mq; - superficie minima del lotto mq.3.000; - ic = 0.05 mc./mq

COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENAOLI – PALAZZINA DIRIGENTI

Indirizzo: **Via Serroni 4**Provincia: **Avellino**Comune: **MERCOGLIANO**

124 mq. P1; • F° 10 p.lla 78 Sub 5 Cat. C/6 Cons. 52 mq. Sup. Cat. 52 mq. S1; • F° 10 p.lla 78 Sub 6 Cat. C/2 Cons. 8 mq. Sup. Cat. 11 mq. S1; • F° 10 p.lla 78 Sub 7 Cat. C/2 Cons. 5 mq. Sup. Cat. 8 mq. S1; • F° 10 p.lla 78 Sub 8 Cat. C/2 Cons. 8 mq. Sup. Cat. 11 mq. S1; • F° 10 p.lla 78 Sub 9 Cat. C/2 Cons. 77 mq. Sup. Cat. 92 mq. S1. Totale Sup. Cat. mq. 597,00 Area esterna Catasto Terreni: - F° 10 p.lla 486 Sup. Cat. mq. 3.567,00. C'è da tener presente che circa 304,00 mq. di superficie è stata espropriata dal Comune di Mercoglianò per pubblica utilità, lungo il lato di confine con la strada provinciale. Pertanto, la superficie attuale è di circa mq. 3.263	- h max 7.50 m.; - n° max piani: 2; - distacco dagli edifici: 20 m.; - distacco dai confini: 5 m.
--	---