



COMUNE DI TORCHIARA

DESCRIZIONE LOTTO UNICO



DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Il lotto unico è costituito da un compendio immobiliare a destinazione residenziale e pertinenziale, sito nel Comune di Torchiara (SA), Contrada Torre, composto da tre unità immobiliari ad uso abitativo e cinque locali autorimessa, tutti facenti parte del medesimo fabbricato.

Nel dettaglio, il compendio immobiliare è composto da:

- n. 3 appartamenti ubicati al piano seminterrato (S1) del fabbricato;
- n. 5 locali autorimessa ubicati al piano secondo seminterrato (S2), con accesso dall'area esterna comune.

Gli appartamenti risultano allo stato grezzo, in fase intermedia di ristrutturazione/completamento, privi di finiture, impianti e infissi, con tracciati impiantistici a vista e presenza di materiale di risulta.

Anche i locali autorimessa si presentano allo stato grezzo, con struttura in cemento armato, pavimentazione in battuto di cemento e assenza di impianti e finiture.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto unico oggetto di procedura comprende i seguenti immobili nel comune di Torchiara:

- appartamento identificato al N.C.E.U. di Salerno, al foglio 5, particella 363, subalterno 14;
- appartamento identificato al N.C.E.U. di Salerno, al foglio 5, particella 363, subalterno 15;
- appartamento identificato al N.C.E.U. di Salerno, al foglio 5, particella 363, subalterno 16;
- locale autorimessa identificato in catasto al foglio 5, particella 363, subalterno 20;
- locale autorimessa identificato in catasto al foglio 5, particella 363, subalterno 21;
- locale autorimessa identificato in catasto al foglio 5, particella 363, subalterno 24;
- locale autorimessa identificato in catasto al foglio 5, particella 363, subalterno 26;
- locale autorimessa identificato in catasto al foglio 5, particella 363, subalterno 27.

Pertanto, gli immobili di cui sopra risultano ricompresi all'interno di un unico mappale catastale, la particella 363, trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato.

Si riporta stralcio di ortofoto con indicazione del **confine della particella catastale 363** nella quale risultano sedenti i subalterni in oggetto:



Immagine 1: stralcio di ortofoto. Particella 363

Segue stralcio catastale con indicazione del confine della particella catastale 363 nella quale risultano sedenti i subaltemi in oggetto:



Immagine 2: stralcio catastale. Particella 363

Sulla scorta di ispezione catastale, procedendo in senso orario e con Nord convenzionale orientato verso l'alto, la particella catastale 363 che ospita il fabbricato, quindi le unità immobiliari ricomprese nel lotto unico, confina:

- a nord con particella catastale 201 del foglio 5, su cui insiste un fabbricato, composto da unità immobiliari a destinazione residenziale catastalmente inquadrate in categoria A04 e un locale catastalmente censito in categoria C02;
- a nord-est con via Roma e relativa viabilità pubblica connessa;
- a sud-est con particella catastale 383 del foglio 5, su cui insiste un fabbricato composto da una unità immobiliare a destinazione residenziale, catastalmente inquadrata in categoria A03 ed un locale censito catastalmente in categoria catastale C02;
- a sud con la particella catastale 516 del foglio 5, comprendente un terreno identificato al catasto con qualità uliveto/ficheto;
- a sud-ovest con:
 - particella catastale 200, del foglio 5, su cui insiste un fabbricato comprendente unità immobiliari a destinazione residenziale, catastalmente individuate in categoria A02 e A03, oltre locali catastalmente censiti in categoria C06 e C02;
 - particella catastale 312, del foglio 5, comprendente un terreno identificato al catasto con qualità uliveto/ficheto;
 - particella catastale 311, del foglio 5, su cui insiste un fabbricato, composto da unità immobiliari a destinazione residenziale catastalmente inquadrate in categoria A02;
- a nord-ovest con:
 - particella catastale 309 del foglio 5, su cui insiste un fabbricato comprendente unità immobiliari catastalmente identificate in categoria residenziale A03, con sopraelevazione allo stato grezzo;
 - particella catastale 313 del foglio 5, comprendente sedime catastalmente identificato con qualità uliveto/ficheto;
 - particella catastale 703 del foglio 5, su cui insiste un'area libera da fabbricati, catastalmente inquadrata in categoria F01;

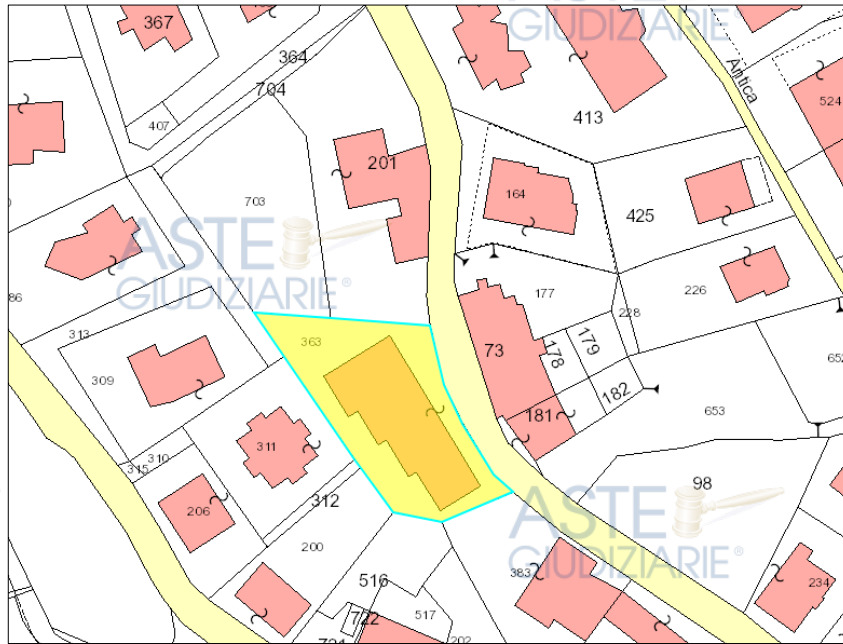


Immagine 3: stralcio catastale con focus sui confini della particella 363

Con riferimento ai **singoli subalterni** ricompresi nel lotto oggetto di vendita:

- il **subalterno 14** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1) che confina a nord-ovest con appartamento residenziale (sempre oggetto di lotto unico) identificato come subalterno 15, oltre che con l'area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano. A sud e a sud-ovest risulta prospiciente con area pertinenziale all'intero fabbricato, la stessa che consente accesso ai sottostanti locali garages. Trattandosi di appartamento ubicato al piano primo sottostrada, esso risulta sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento.
- il **subalterno 15** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1), confina a sud-est con l'appartamento residenziale di cui sopra identificato come subalterno 14 e con l'area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano; a nord-ovest con appartamento residenziale (sempre oggetto di lotto unico) identificato come subalterno 16; a sud-ovest con area pertinenziale all'intero fabbricato, che consente accesso ai sottostanti locali garages. Trattandosi di appartamento ubicato al piano primo sottostrada, esso risulta sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento e area comune di accesso;
- il **subalterno 16** è un appartamento al piano primo sottostrada (S1), confina a sud-est con l'appartamento residenziale di cui sopra identificato come subalterno 15; a nord-ovest risulta prospiciente con area pertinenziale all'intero fabbricato, la stessa che consente accesso ai sottostanti locali garages; sempre a nord-ovest con appartamento (non oggetto del lotto unico) identificato come subalterno 13 e con area di accesso comune agli appartamenti ubicati allo stesso livello di piano. Anche questo appartamento, essendo in continuità con gli altri sopra elencati, ubicato al piano primo sottostrada, risultando sottoposto a sud-est rispetto a via Roma, con interposto muro di contenimento e area comune di accesso;
- il **subalterno 20** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a sud con locale garage identificato catastalmente come subalterno 22 (quest'ultimo non oggetto di lotto unico); ad est con area comune di accesso ai locali garages; a nord-ovest con locale garage identificato catastalmente come subalterno 19 non ricompreso nel lotto unico, a sud-ovest con locale garage catastalmente identificato come subalterno 18 non ricompreso nel lotto unico;
- il **subalterno 21** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord-ovest con area comune di accesso ai locali garages; a est con muro di contenimento, trattandosi di un locale garage sottoposto rispetto a via Roma; a sud con locale garage catastalmente indicato come subalterno 24, anch'esso ricompreso nel lotto unico (di cui si dirà successivamente); a ovest con due locali garages identificati catastalmente con subalterno 22 e 23, questi ultimi non ricompresi nel lotto unico;
- il **subalterno 24** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con

subalterno 21 (oggetto del lotto unico e descritto al punto precedente) e con subalterni 22 e 23 non ricompresi nel lotto; a nord-est con on muro di contenimento; a ovest con area pertinenziale al fabbricato che consente accesso ai vari garages, a sud-est con subalterno 25 non oggetto del lotto;

- **il subalterno 26** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con locale garage identificato con subalterno 25 non oggetto del lotto unico, a nord-est con muro di contenimento, a ovest l'area pertinenziale al fabbricato che consente accesso ai vari garages, a sud con garage indicato come subalterno 27 oggetto di lotto unico di cui si dirà successivamente;
- **il subalterno 27** è un locale garage al secondo piano sottostrada (S2) che confina a nord con locale garage identificato con subalterno 26 oggetto del lotto unico, a nord-est con muro di contenimento, a ovest e a sud con l'area pertinenziale al fabbricato.

CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili ricompresi nel lotto insistono su area ricadente in zona omogenea B del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Torchiara. La destinazione urbanistica dell'area (Zona B del PRG) risulta compatibile con l'uso residenziale e pertinenziale degli immobili in oggetto.

Dalle verifiche effettuate tramite la cartografia tematica comunale e sovracomunale risulta inoltre che l'area non è soggetta a vincolo del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. Per quanto concerne il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), gli immobili non ricadono in aree a rischio diretto da frana, sebbene nelle zone limitrofe siano presenti ambiti caratterizzati da livelli di pericolosità idrogeologica da moderata a elevata.

In conclusione, sotto il profilo urbanistico generale, l'area di sedime degli immobili risulta urbanisticamente idonea, ferma restando la necessità di rispettare la normativa vigente in sede dei futuri interventi edilizi di completamento degli immobili.

Per quanto concerne la conformità edilizia del compendio immobiliare, sulla scorta della documentazione acquisita agli atti della procedura, si fa presente che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita è stato originariamente realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 635 del 04/10/1991 (Pratica Edilizia n. 422, prot. n. 890) e successiva Concessione Edilizia in variante n. 635-bis del 21/12/1992, rilasciate dal Comune di Torchiara per la costruzione di quattro palazzine a schiera per civile abitazione.

Con riferimento alle tre unità immobiliari ad uso abitativo, ricomprese nel lotto unico, (subalterni 14, 15 e 16) sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994, rispettivamente prot. nn. 481, 482 e 484 del 01/03/1995, rimaste allo stato non definite per mancato completamento dell'iter amministrativo, in particolare per il mancato pagamento integrale degli oneri concessori dovuti. Alla data dell'accertamento tecnico disposto nell'ambito della procedura non risulta rilasciato provvedimento di concessione in sanatoria. Le suddette unità immobiliari si presentano allo stato grezzo, non ultimate e prive delle opere di completamento, con conseguente necessità di futuri interventi edilizi di completamento, subordinati alla preventiva definizione delle procedure di sanatoria pendenti ovvero all'adozione di ogni ulteriore titolo o atto che sarà richiesto dall'Amministrazione competente.

I locali autorimessa pure oggetto di lotto unico, identificati catastalmente ai subalterni nn. 20, 21, 24, 26 e 27, risultano realizzati in forza di Concessione Edilizia n. 750 del 23/03/1996 e successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2405 del 23/07/1996, con lavori dichiarati ultimati in data 24/08/1996.

L'aggiudicatario che subentrerà nella situazione urbanistico-edilizia esistente assumerà a proprio carico ogni onere, costo e adempimento necessario per la definizione delle pratiche di condono pendenti, quindi per l'eventuale regolarizzazione edilizia e per il completamento degli immobili.

CONFORMITÀ CATASTALE

Le unità immobiliari ricomprese nel lotto di vendita, identificate catastalmente con i subalterni 14, 15 e 16, risultano attualmente censite negli archivi catastali in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), a seguito di variazioni d'ufficio intervenute nel corso del 2025, in considerazione dello stato grezzo e non ultimato degli immobili. Per le suddette unità non risultano depositate negli archivi catastali le planimetrie, circostanza riconducibile alla specifica categoria catastale attribuita, in ragione dello stato di non ultimazione delle opere. Tale situazione potrà essere superata a seguito dell'ultimazione dei lavori di completamento, mediante presentazione di apposita pratica di aggiornamento catastale (DOCFA), con deposito delle planimetrie aggiornate, attribuzione della definitiva categoria e rendita catastale e con il conseguente allineamento degli identificativi catastali, ove richiesto dagli Uffici competenti.

I restanti immobili oggetto di lotto unico, i locali garages identificati ai subalterni 20, 21, 24, 26 e 27, risultano

censiti in categoria catastale C06 conforme alla destinazione d'uso ma agli stessi non risulta associata una planimetria catastale negli archivi catastali. Pertanto, anche per i locali garages, a seguito dei lavori di completamento, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della situazione catastale, dichiarando i dati di classamento definitivi degli immobili.

AGIBILITÀ

Allo stato attuale, gli immobili ricompresi nel lotto di vendita non risultano muniti di certificato di agibilità. Detti immobili si presentano infatti allo stato grezzo, non ultimati, privi delle opere di completamento e degli impianti necessari ai fini dell'utilizzo. Pertanto, il rilascio del certificato di agibilità potrà avvenire esclusivamente a seguito dell'ultimazione dei lavori, della preventiva definizione delle pratiche edilizie e di condono pendenti, nonché della verifica della sussistenza di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti.

Il Tecnico

Ing. Vincenza Monaco

