

TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa Roberta Giglio

R.G.E. N° 40/2024

☞ ☞ ☞

Parti nel procedimento

Creditore: A *** A **** M ***** C ***** S **

Debitore: S ***** C ***** D * M **** G ***** & T ***** G ***** S **

Relazione di stima

in ottemperanza all'incarico di cui al verbale d'udienza del 15/01/2025, consistente nella valutazione estimativa del compendio immobiliare oggetto della procedura in commento e nelle attività di cui all'art. 173-bis disp.att. c.p.c.

L'esperto estimatore

Ing. Vincenza Monaco



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

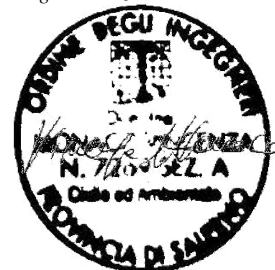
P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

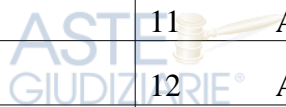
Mail: ing.monaco_v@libero.it

Pag. 1 di 48





1	Premessa	3
2	Identificazione del compendio immobiliare	4
3	Titolo di provenienza	6
4	Descrizione del compendio immobiliare	7
4.1	Appartamento “tipo” (subalterni 14, 15 e 16)	8
4.2	Locale autorimessa “tipo” (subalterni 20, 21, 24, 26, 27)	8
5	Stato di possesso dell’immobile	9
6	Accertamento su vincoli ed oneri condominiali	9
7	Inquadramento urbanistico dell’area ove risulta sedente l’immobile in oggetto	9
8	Accertamento legittimazione edilizia dell’immobile.....	15
9	Accertamento di conformità catastale	28
10	Ispezione ipocatastale	32
11	Agibilità degli immobili	34
12	Accertamento delle difformità edilizie sussistenti.....	34
13	Verifica della possibilità di sanatoria delle opere abusive e accertamento di eventuali istanze di condono presentate	35
14	Stima del compendio immobiliare in commento	40
15	Formazione di un unico lotto di vendita	48



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Pag. 2 di 48



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G.1 Serial#: 455175212569b035670d7bdac05508e2





1 PREMESSA

La sottoscritta ing. Vincenza Monaco, nata a Battipaglia il 22/09/1988, CF: MNCVCN88P62A717V, con domicilio professionale in Ogliastro Cilento, Contrada San Vito, s.n.c., 84061, rubricata all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Salerno al numero 7269, Sezione A, in qualità di perito estimatore ex art. 568 c.p.c., giusta ordinanza di nomina del 07/01/2025 -(Cfr. Allegato 1, "Incarico")- nell'ambito della procedura iscritta al R.G.E. n. 40/2024 presso il Tribunale di Vallo della Lucania, Esecuzioni immobiliari, tra:

➤ Società A*** A**** M***** C***** S** parte creditrice;

➤ Società S***** C***** D* M**** G***** & T***** G***** S**, parte debitrice.

in data 15/01/2025, riceveva formalmente l'incarico peritale avente ad oggetto la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att.c.p.c., come da verbale d'udienza tenutasi in pari data -(Cfr. Allegato 1, "Incarico").

☞

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455175212569b035670d7bdacc05508e2





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura comprende gli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 14**, categoria F03. Detto appartamento deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.1/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 11;
- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 15**, categoria F03. Detto appartamento deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.1/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 11;
- **abitazione** situata nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S1, identificata in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 16**, categoria F03. Detto appartamento deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.1/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 11;
- **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 20**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 34 m². Detto locale deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.2/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 12;

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 4 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





o **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 21**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 42 m².

Detto locale deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.2/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile

allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 12;

o **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 24**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 50 m².

Detto locale deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.2/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile

allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 12;

o **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 26**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 40 m².

Detto locale deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.2/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile

allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 12;

o **locale autorimessa** situato nel Comune di Torchiara (SA) in Contrada Torre, piano S2, identificato in catasto al **foglio 5, particella 363, subalterno 27**, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 40 m².

Detto locale deriva da variazione del 07/07/1995, in atti dal 19/11/1997 (n. 12.2/1995) per frazionamento con soppressione dell'immobile

allibrato al foglio 5, p.lla 363, sub. 12.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Detti immobili pervengono alla società debitrice per atto di permuta del 26/11/1992, Repertorio n. 45813, raccolta N. 17992, ad ogni buon conto allegato alla presente -(Cfr. Allegato 2, "Atto di provenienza").

○

3 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto alla parte debitrice con permuta di cui all'atto Rep. N.45813 del 26/11/1992, Raccolta N. 17992, Registrato ad Agropoli in data 15/12/1992, al n. 917 e trascritto a Salerno il 18/12/1992 ai nn, 29959/25065 -(Cfr. Allegato 4, "Atto di provenienza", di cui si riporta uno stralcio testuale: "[...] a) i coniugi ***** M***** e R***** P*****, sono comproprietari di un suolo in Comune di Torchiara alla contrada Torre, confinante con via Provinciale, con proprietà D* V**, con proprietà G***** R**** e con proprietà M***** e con proprietà R**** U*****; suolo riportato in mappa al foglio 5 part. 199 (ex 75/c) di are 12.60 alla partita 1528; pervenuto ai germani R***o G**** e R***o A*****, in regime di comunione legale dei beni con le rispettive mogli [...]. b) che detto terreno è munito di concessione edilizia n. 631 rilasciata dal Comune di Torchiara in data 4/10/1991, pratica edilizia n. 422, prot. n° 890, concessione relativa alla costruzione di quattro palazzine a schiera bifamiliari, per civile abitazione, il tutto in esecuzione del progetto redatto dal geometra S***** G***** [...]; che la società "S***** C***** di F***** G***** e C. S.a.s." ha fatto richiesta ai predetti coniugi di acquistare, a titolo di permuta, il suolo in oggetto, offrendo, in corrispettivo una delle quattro palazzine da costruirsi. Tanto premesso [...] i costituiti convengono quanto segue: ARTICOLO 1)- I coniugi R**** G**** e M***** A***** nonché i coniugi R**** A***** e P***** C*****, ciascuno per i diritti di comproprietà in ragione di un quarto e tutti solidalmente per l'intero, cedono a titolo di permuta alla società

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 6 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®



“S***** C***** di F***** G***** e C. S*** con sede in Agropoli alla via

Matilde Serao n° **, che a mezzo del socio accomandatario gerente signor F*****

G*****, a tale titolo, in buona accetta ed acquista, la piena proprietà del suolo in

Torchiarà alla località Torre, della superficie di mq. 1.260, suolo meglio descritto alla

lettera a) della superiore premessa [...]. ARTICOLO 2)- La società “S*****

C***** di F***** G***** e C. ***” a mezzo del socio accomandatario

gerente signor F***** G***** cede, con la riserva di cui appresso, sempre a titolo di

permuta, ai coniugi R**** G**** e M***** A***** nonché ai coniugi R**** A***** e

P***** C*****, che, in ragione di un quarto ciascuno, a tale titolo, in buona fede

accettano ed acquistano la piena proprietà di una delle quattro palazzine bifamiliari da

costruirsi sul suolo in Torchiarà alla contrada Torre, suolo meglio descritto alla lettera A)

della premessa. [...]. La società “S***** di F***** G***** e C.

***” si riserva la proprietà del terreno sottostante la palazzina in oggetto, con possibilità

di fare e mantenere costruzioni al di sotto della palazzina medesima, sempre in conformità

alle vigenti norme urbanistiche” -(Cfr. Allegato 2, “Atto di provenienza”).

○

4 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di procedura si distinguono in tre (3) appartamenti e

cinque (5) locali autorimesse, siti nel comune di Torchiarà. Considerato che

detti immobili, per corrispondente e rispettiva tipologia, presentano le stesse

condizioni manutentive, la scrivente si appresta a fornire una descrizione per

“appartamento tipo” e “locale autorimessa tipo”.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1 Appartamento “tipo” (subalterni 14, 15 e 16)

Le unità immobiliari si presentano allo stato grezzo, in una fase intermedia di ristrutturazione atteso che le opere edili iniziate risultano parzialmente eseguite.

L'ambiente principale risulta essere un vano rettangolare con pareti prive di finitura definitiva. Il pavimento è attualmente allo stato grezzo, con massetto rimosso e tracciati impiantistici a vista. La superficie calpestabile è occupata da residui di demolizione, frammenti di laterizi, tracce di canaline e materiale di risulta. La luce naturale proviene da una porta finestra a fondo ambiente, con affaccio su balcone, il che garantisce una buona esposizione.

Dall'ambiente principale appena descritto, si accede a due vani quali camere da letto e locali bagno. Tutti gli ambienti risultano privi di infissi, essendo presenti esclusivamente i telai delle aperture per porte e finestre. Anche in questi ambienti secondari si rileva la presenza di notevoli quantità di detriti e pavimentazione asportata.

A corredo di quanto descritto si allega alla presente relazione la documentazione fotografica rappresentativa della conformazione degli immobili e delle relative condizioni manutentive -(Cfr. Allegato 3, “Documentazione fotografica”).

4.2 Locale autorimessa “tipo” (subalterni 20, 21, 24, 26, 27)

I locali garages oggetto di procedura sono ubicati al secondo piano sottostrada dell'edificio e presentano caratteristiche costruttive analoghe tra loro. Ciascun locale ha accesso diretto dall'area esterna mediante saracinesca metallica (uno

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



di essi con chiusura provvisoria in legno), e risultano realizzati con struttura portante in cemento armato e tamponature in blocchi di calcestruzzo a vista.

I locali si presentano allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, assenza di intonaci, impianti e serramenti. Per quanto attiene alle condizioni manutentive, sono presenti materiali vari e residui di lavorazione.

L'altezza interna consente l'utilizzo dei locali come autorimessa pertinenziale agli appartamenti soprastanti.

L'accesso carrabile avviene dall'area cortilizia comune, mentre l'illuminazione naturale è limitata, data la destinazione e l'attuale parziale occlusione dei vani finestra presenti.

Si allega alla presente la documentazione fotografica estratta nel corso degli accessi peritali svolti per i locali ispezionabili.

☪☪☪

5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi, non occupati da terzi.

☪☪☪

6 ACCERTAMENTO SU VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni acquisite in sede di sopralluoghi, non risulta costituito un condominio.

☪☪☪

7 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OVE RISULTA SEDENTE L'IMMOBILE IN OGGETTO

La sottoscritta ha svolto un'analisi degli aspetti urbanistici inerenti all'area in cui sono sedenti gli immobili oggetto della procedura, con l'obiettivo di

Ing. Vincenza Monaco
C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno
P.IVA: 05843400655
Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





acquisire le informazioni necessarie per valutarne successivamente la conformità alle prescrizioni urbanistiche territorialmente vigenti.

A seguire, si riporta uno stralcio di ortofoto con indicazione della particella catastale 363 nella quale rientrano gli immobili in oggetto (Cfr. fonte: <https://geoportale.provincia.salerno.it>).

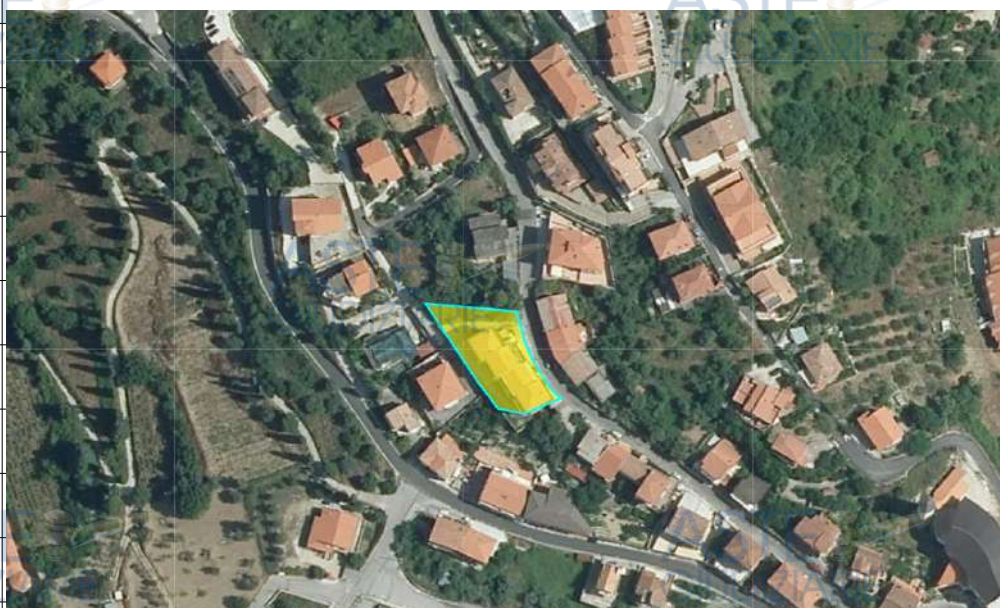


Immagine 1: stralcio di ortofoto con indicazione della particella catastale 363

L'approfondimento ha preso avvio dalla consultazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Torchiara, congiuntamente alla presa visione delle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione.

Detta documentazione è stata resa parzialmente disponibile dall'Amministrazione comunale all'atto dell'accesso agli atti effettuato in sede dalla scrivente in data 30/01/2025.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Si precisa che la disponibilità documentale della strumentazione urbanistica vigente è parziale in relazione a quanto è stato possibile reperire presso l'Amministrazione e presso il relativo sito tematico.

A seguire, si riporta stralcio della tavola di zonizzazione (PRG) del territorio comunale:

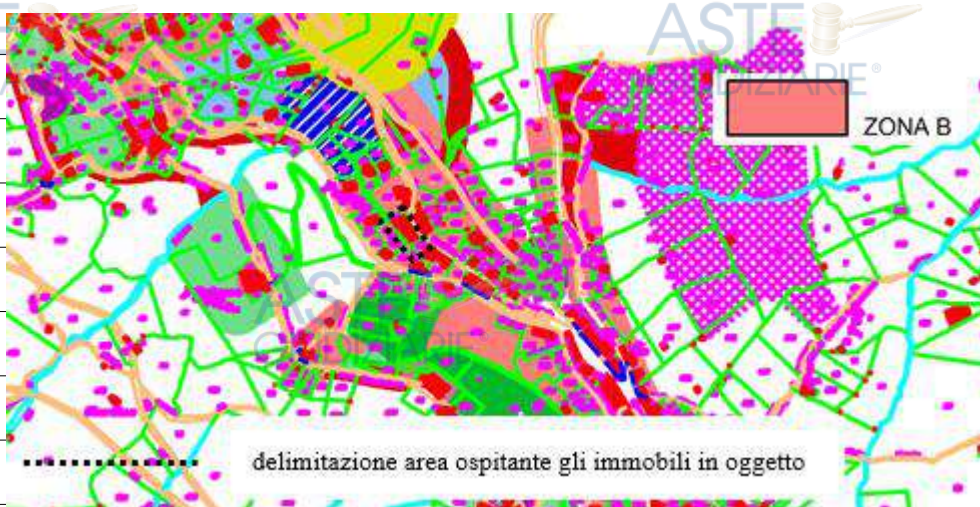


Immagine 2: stralcio zonizzazione del PRG del Comune di Torchiara

L'area di sedime su cui insistono gli immobili oggetto di procedura risulta in zonizzazione B del PRG territorialmente vigente, per la quale le Norme tecniche di Attuazione dispongono quanto appresso testualmente riportato:

“Oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, previsti per la zona omogenea A, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti nei limiti delle normative allegate per quanto riguarda densità, altezze, distanze, distacchi, aderenze, allineamenti, numero di piani, volumetria massima. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni in

Ing. Vincenza Monaco
C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno
P.IVA: 05843400655
Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





sito senza superare l'indice fondiario di 5 mc/mq; sono ammesse densità superiori quando esse non eccedono il 70% della densità preesistente.

Qualora la suscettibilità edificatoria del lotto di proprietà sia nulla e non permette altri incrementi volumetrici, in ogni caso è possibile incrementare la volumetria preesistente nella misura del 20% per alloggio, senza superare comunque mc. 100. Sono ammesse nuove costruzioni".

Pertanto, la destinazione residenziale e pertinenziale degli immobili in oggetto risulta compatibile con le disposizioni urbanistiche vigenti, fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche in materia di volumetrie, altezze, distanze e distacchi da considerare per i futuri lavori di completamento degli immobili, attualmente allo stato grezzo.

Segue uno stralcio cartografico reperito su sito tematico "Sportello Telematico Unificato. Sistema Cilento" (<https://www.sportellounicodelcilento.it>), dal quale è desumibile che gli immobili di che trattasi non sono soggetti a vincolo del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G.1 Serial#: 455175212569b035670d7bdacc05508e2





- Azzonamenti del Parco
- A1 - riserva integrale
- A2 - riserva integrale di interesse storico-culturale e paesistico
- B1 - riserva generale orientata
- B2 - riserva generale orientata alla formazione di Boschi Vetusti
- C1 - zone di protezione
- C2 - zone di protezione
- D - zone urbane o urbanizzabili

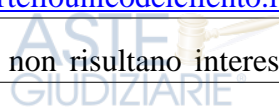
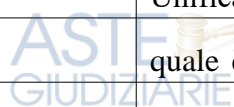


Immagine 3: stralcio cartografico. Parco Nazionale del Cilento

(<https://www.sportellounicodelcilento.it>)



Segue anche stralcio cartografico del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, estratto dal medesimo sito tematico "Sportello Telematico Unificato. Sistema Cilento" (<https://www.sportellounicodelcilento.it>), dal quale è desumibile che gli immobili in oggetto non risultano interessati da rischio da frana ma nelle aree immediatamente limitrofe sussiste un rischio da



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

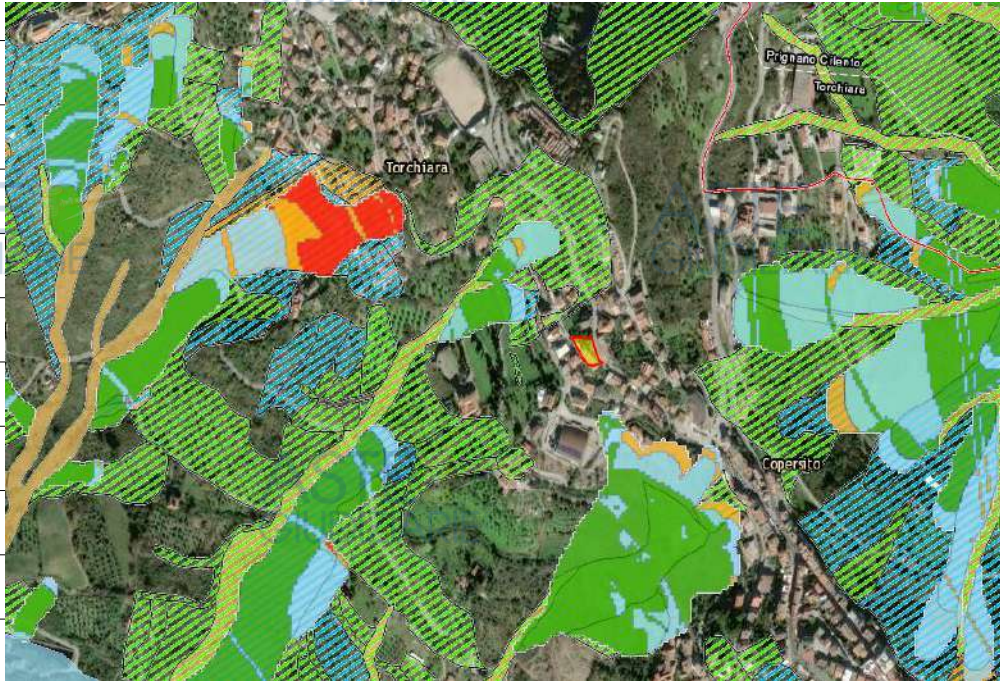
Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





pericolosità da frana R1 “Moderato”, R2 “Medio”, R3 “Elevato”, oltre ad una pericolosità d’ambito – Sinistra Sele Pa1:



- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rischio frana - Sinistra Sele | <input checked="" type="checkbox"/> Pericolosità d’ambito - Sinistra Sele |
| R1 - Rischio moderato | Pa1 - Moderata |
| R2 - Rischio medio | Pa2 - Media |
| R3 - Rischio elevato | Pa3 - Elevata |
| R4 - Rischio molto elevato | Pa4 - Molto elevata |

Immagine 4: stralcio cartografico Rischio Idrogeologico)

(<https://www.sportellounicodelcilento.it>)



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 455175212569b035670d7bdacc05508e2





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8 ACCERTAMENTO LEGITTIMAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La scrivente ha provveduto ad avviare iter sotteso ad accesso agli atti presso il

Comune di Torchiara, al fine di verificare la presenza di titoli edilizi

eventualmente sussistenti per gli immobili in oggetto -(Cfr. Allegato 4,

“Corrispondenza con il Comune di Torchiara”). Nel dettaglio:

- in data 26/01/2025, inoltrava richiesta di accesso agli atti, come da attestazione allegata alla presente al Comune di Torchiara, al fine di

acquisire eventuali titoli edilizi per gli immobili in oggetto;

- in data 28/01/2025, in riscontro alla predetta richiesta di accesso agli atti,

il Comune di Torchiara inviava comunicazione a mezzo mail, allegata alla presente, nella quale si legge testualmente: “[...] in ossequio alla richiesta

di accesso ai documenti amministrativi acquisita al protocollo del Comune di Torchiara

al n. 382 del 27.01.2025, si comunica la disponibilità ad ospitarvi in persona per

esperire quanto richiesto. Primo giorno disponibile 30.01.2025 dalle ore 10:00 alle ore

13:00. Diversamente tutti i giovedì della settimana previo appuntamento”;

- in data 30/01/2025, la scrivente si recava presso gli Uffici comunali al

fine di esperire l’accesso agli atti ed acquisire la documentazione

richiesta. In detta sede, assistita da funzionario dell’amministrazione, la

sottoscritta forniva le informazioni sugli immobili in oggetto, utili per il

reperimento della documentazione di interesse, visionando i fascicoli

documentali di cui estrarre copia. L’amministrazione richiedeva alla

scrivente di ritornare presso gli uffici in data 06/02/2025, riservando il

tempo necessario per le attività di copisteria della documentazione da

estrarre. Nel corso dello stesso accesso, la scrivente richiedeva

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 15 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





documentazione inerente alla strumentazione urbanistica vigente nel territorio comunale, avendone rilevato l'assenza nella sezione tematica del sito dell'amministrazione. In accoglimento della richiesta, la sottoscritta riceveva a mezzo mail documentazione in formato editabile;

- in data 05/02/2025, la scrivente veniva contattata per le vie brevi da funzionario dell'amministrazione comunale, con richiesta di posticipare l'appuntamento inizialmente previsto per il 06/02/2025 alla data del 13/02/2025;

- in data 13/02/2025, veniva svolto accesso presso gli uffici comunali, come da intese per le vie brevi. Tuttavia, in detta sede non è stato possibile acquisire la documentazione richiesta per assenza del funzionario dedicato allo svolgimento dell'istruttoria. In detta sede, veniva richiesto di prendere contatti e di riprogrammare nuovo accesso presso gli uffici;

- in data 28/02/2025, a seguito di vie brevi, veniva effettuato accesso presso gli uffici comunali, per il tramite di soggetto delegato dalla scrivente, nel corso del quale veniva fornito contatto telefonico, da raggiungere nei giorni successivi per concordare acquisizione della documentazione;

- in data 07/03/2025, la scrivente, a seguito di vie brevi, contattava l'amministrazione comunale per ricevere aggiornamenti sullo stato della istruttoria. In riscontro, l'amministrazione comunale rappresentava che la ricerca documentale era in corso e che la documentazione sarebbe stata fornita in data 11/03/2025, a mezzo PEC (su richiesta della scrivente);

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455175212569b035670d7bdac05508e2





• in data 11/03/2025, con comunicazione a mezzo PEC prot. 1122, il Comune ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti del 26/01/2025, tuttavia inoltrando documentazione afferente ad altro fabbricato non oggetto della presente procedura;

• in data 12/03/2025, la scrivente ha riscontrato la predetta comunicazione prot. 1122 del 11/03/2025, richiedendo al Comune di ricevere documentazione pertinente agli immobili oggetto di procedura.

Considerata la difficoltà incontrata nell'attività di accesso agli atti e atteso che non è stato più ricevuto alcun riscontro da parte dell'Amministrazione alla ultima richiesta inviata il 12/03/2025, la scrivente ha acquisito direttamente dal tecnico che ha redatto le ultime pratiche edilizie, per quanto in sua disponibilità, inerenti agli immobili in oggetto. Nel dettaglio, si rappresenta la seguente cronistoria delle pratiche edilizie presentate all'amministrazione comunale:

• il fabbricato in cui risultano sedenti gli immobili oggetto di procedura è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 635 (Pratica Edilizia n. 422, Prot. n. 890) del 04/10/1991** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n. 635-bis del 21/12/1992**. La scrivente è riuscita a reperire solo i due titoli edilizi citati, oltre che una relazione tecnica a corredo della prima C.E. n. 635, ma non è stato possibile reperire i grafici da cui desumere l'originario stato di progetto. Ad ogni modo, dai documenti disponibili emerge quanto appresso:

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- o nella Concessione Edilizia n. 635 del 04/10/1991, è stata richiesta autorizzazione per “i lavori di: **COSTRUZIONE DI QUATTRO PALAZZINE A SCHIERA PER CIVILE ABIT.**”;

- nella relazione tecnica allegata alla suddetta C.E. N. 635 si legge quanto appresso testualmente richiamato: “[...] L’opera progettata prevede quattro corpi di fabbrica contigui, intervallati da quattro corpi scala, questi a servizio di relative unità abitative. La consistenza delle unità è la seguente: due camere da letto, un bagno, sala da pranzo, studio e cucina; per le unità al II livello è aggiunto un locale ripostiglio. L’intervento prevede tra l’altro, data l’orografia dei luoghi, una sistemazione generale del terreno di sedime, con livellamento a terrazzamento. [...] Le rifiniture saranno del tipo normale alla tipologia di riferimento per tali abitazioni [...]”;

- o nella Concessione Edilizia n. 635bis del 21/12/1992, è stata richiesta autorizzazione per eseguire i lavori di “**COSTRUZIONE DI QUATTRO PALAZZINE A SCHIERA/VARIANTE PIANO N.2 SEMINTERRATO – P 1° BOX AUTORIMESSA;**
 - per quanto riguarda i **solli tre appartamenti** oggetto di procedura, sono state presentate tre distinte **pratiche di condono edilizio** -ai sensi della Legge 724/94- **prot. nn. 481, 482 e 484 del 01/03/1995**. La presentazione delle pratiche in commento non è stata completata con il pagamento degli oneri dovuti, rispetto a cui, pertanto, la definizione della sanatoria è ancora pendente. La scrivente ha reperito tre faldoni associati a ciascuna delle tre pratiche, il cui contenuto è appresso riepilogato:

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

○ **Pratica di condono edilizio** (richiesta di sanatoria) **prot. n. 482**

del 01/03/1995, relativamente all'appartamento identificato

catastralmente come subalterno 14. Nella richiesta di sanatoria

vengono dettagliati i contributi da versare, specificamente oneri di

concessione per 1.385.793 L (lire) e oblazione da versare nella

misura di 3.110.040 L (lire). L'istanza attesta l'allegazione dei

seguenti documenti:

- Documentazione fotografica;
- Documento intitolato "Descrizione delle opere per le quali si

chiede la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della
Legge N° 724 del 23/12/1994", nella quale si legge quanto

appresso: "[...] *Le opere consistono nella realizzazione, in difformità*

della Concessione Edilizia n° 635/bis del 23.12.1992, di un appartamento

per civile abitazione da adibire a prima abitazione [...]. - il corpo di

fabbrica è stato realizzato con strutture portanti verticali in c.a. e strutture

portanti orizzontali in c.a. e laterizi e consiste nella realizzazione di quattro

appartamenti per civili abitazioni al primo piano seminterrato del

fabbricato suddetto al posto di box-garages previsti; - attualmente il corpo

di fabbrica risulta ultimato "al grezzo" (sono state realizzate le strutture

portanti in c.a. e le tompagnature esterne con l'individuazione dei vuoti).

Mancano, infatti, le seguenti opere: tramezzi interni, intonaci interni ed

esterni, pavimenti e rivestimenti, impianti tecnologici, infissi interni ed

esterni, opere varie a completamento". Si precisa che sul documento

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 19 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

risulta apposto il timbro dell'Amministrazione Comunale di Agropoli;

– Calcolo oblazione, recante l'importo succitato di 3.110.040 L (Lire);

– Ricevuta di versamento intera oblazione di 3.110.040 L (Lire);

– Comunicazione di integrazione documentale prot. n. 3386 del 03/11/1995, con allegazione dei seguenti documenti:

– Grafici progetto di completamento;

– Relazione tecnica, a firma del G***. F**** nella quale si

legge testualmente: “[...] ad espletamento dell’incarico [...] inerente la domanda di concessione edilizia n° 635 del 04.10.1991,

di un appartamento per civile abitazione al primo piano sottostrada

di un fabbricato adibito a civili abitazioni. [...] Nell’appartamento

ubicato al primo piano sottostrada, int.1, (oggetto di sanatoria) cui si accede dalla Via Roma, è stata prevista la realizzazione di un

ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno, un w.c. e due camere da letto, oltre ad un balcone. [...] I lavori di completamento

consistono in: - realizzazione dei tramezzi interni; - realizzazione degli impianti tecnologici; - realizzazione intonaco interno; -

realizzazione intonaco esterno; - messa in opera pavimenti e rivestimenti; - messa in opera infissi interni; - messa in opera infissi

esterni; - allacciamento idrico alla condotta municipale; - allacciamento fognario; - lavori vari di completamento”;

– Calcolo della superficie abusiva;

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Calcolo oneri accessori, per un totale di 1.385.793 L (lire);
- Certificato stato di famiglia.

- Richiesta recante oggetto: "Sanatoria vincolo idrogeologico", non sottoscritta e non protocollata.

o **Pratica di condono edilizio** (richiesta di sanatoria) **prot. n. 481 del 01/03/1995**, relativamente all'appartamento identificato catastalmente come subalterno 15. Nella richiesta di sanatoria vengono dettagliati i contributi da versare, specificamente oneri di concessione per 1.425.797 L (lire) e oblazione da versare nella misura di 1.614.420 L (lire). L'istanza attesta l'allegazione dei seguenti documenti:

- Documentazione fotografica;
- Documento titolato "Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge N° 724 del 23/12/1994", nella quale si legge quanto appresso: *"[...] Le opere consistono nella realizzazione, in difformità della Concessione Edilizia n° 635/bis del 23.12.1992, di un appartamento per civile abitazione da adibire a prima abitazione [...]. - il corpo di fabbrica è stato realizzato con strutture portanti verticali in c.a. e strutture portanti orizzontali in c.a. e laterizi e consiste nella realizzazione di quattro appartamenti per civili abitazioni al primo piano seminterrato del fabbricato suddetto al posto di box-garages previsti; - attualmente il corpo di fabbrica risulta ultimato "al grezzo" (sono state realizzate le strutture*

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





portanti in c.a. e le tompagnature esterne con l'individuazione dei vuoti).

Mancano, infatti, le seguenti opere: tramezzi interni, intonaci interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni, opere varie a completamento". Si precisa che sul documento

risulta apposto il timbro dell'Amministrazione Comunale di

Capaccio;

- Calcolo oblazione, recante l'importo succitato di 1.614.420 L (Lire);

- Ricevuta di versamento intera oblazione di di 1.614.500 L (Lire);

- Comunicazione di integrazione documentale prot. n. 3385 del 03/11/1995, con allegazione dei seguenti documenti:

- Grafici progetto di completamento;

- Relazione tecnica, a firma del G***. F****, nella quale si legge testualmente: "[...] ad espletamento dell'incarico [...] inerente la domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 e relativa alla realizzazione, in difformità della concessione edilizia n° 635 del 04.10.1991, di un appartamento per civile abitazione al primo piano sottostrada di un fabbricato adibito a civili abitazioni. [...] Nell'appartamento ubicato al primo piano sottostrada, int.2, (oggetto di sanatoria) cui si accede dalla Via Roma, è stata prevista la realizzazione di un ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno, un w.c. e due camere da letto, oltre ad un balcone. [...] I lavori di completamento consistono in: -

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

realizzazione dei tramezzi interni; - realizzazione degli impianti tecnologici; - realizzazione intonaco interno; - realizzazione intonaco esterno; - messa in opera pavimenti e rivestimenti; - messa in opera infissi interni; - messa in opera infissi esterni; - allacciamento idrico alla condotta municipale; - allacciamento fognario; - lavori vari di completamento”;

- Calcolo della superficie abusiva;
- Calcolo oneri accessori, per un totale di 1.425.797 L (lire);
- Copia Mod. 740 anno 1993;
- Certificato stato di famiglia.

○ **Pratica di condono edilizio (richiesta di sanatoria) prot. n. 484**

del 01/03/1995, relativamente all'appartamento identificato catastalmente come subalterno 16. Nella richiesta di sanatoria vengono dettagliati i contributi da versare, specificamente oneri di concessione per 1.425.120 L (lire) e oblazione da versare nella misura di 1.612.980 L (lire). L'istanza attesta l'allegazione dei seguenti documenti:

- Documentazione fotografica;
- Documento intitolato “Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 39 della Legge N° 724 del 23/12/1994”, nella quale si legge quanto appresso: “[...] *Le opere consistono nella realizzazione, in difformità della Concessione Edilizia n° 635/bis del 23.12.1992, di un appartamento*

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

per civile abitazione da adibire a prima abitazione [...]. - il corpo di fabbrica è stato realizzato con strutture portanti verticali in c.a. e strutture portanti orizzontali in c.a. e laterizi e consiste nella realizzazione di quattro appartamenti per civili abitazioni al primo piano seminterrato del fabbricato suddetto al posto di box-garages previsti; - attualmente il corpo di fabbrica risulta ultimato "al grezzo" (sono state realizzate le strutture portanti in c.a. e le tompagnature esterne con l'individuazione dei vuoti).

Mancano, infatti, le seguenti opere: tramezzi interni, intonaci interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti, impianti tecnologici, infissi interni ed esterni, opere varie a completamento". Si precisa che sul documento risulta apposto il timbro dell'Amministrazione Comunale di Cetona;

- Calcolo oblazione, recante l'importo succitato di 1.612.980 L (Lire);
- Ricevuta di versamento intera oblazione di di 1.612.980 L (Lire);
- Comunicazione di integrazione documentale prot. n. 3384 del 03/11/1995, con allegazione dei seguenti documenti:

- Grafici progetto di completamento;
- Relazione tecnica, a firma del G*** F****, nella quale si legge testualmente: "[...] ad espletamento dell'incarico [...] inerente la domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 e relativa alla realizzazione, in difformità della concessione edilizia n° 635 del 04.10.1991, di un appartamento per civile

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

abitazione al primo piano sottostrada di un fabbricato adibito a civili abitazioni. [...] Nell'appartamento ubicato al primo piano sottostrada, int.3, (oggetto di sanatoria) cui si accede dalla Via Roma,

è stata prevista la realizzazione di un ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno, un w.c. e due camere da letto, oltre ad un balcone.

[...] I lavori di completamento consistono in: - realizzazione dei tramezzi interni; - realizzazione degli impianti tecnologici; -

realizzazione intonaco interno; - realizzazione intonaco esterno; - messa in opera pavimenti e rivestimenti; - messa in opera infissi

interni; - messa in opera infissi esterni; - allacciamento idrico alla condotta municipale; - allacciamento fognario; - lavori vari di

completamento”;

- Calcolo della superficie abusiva;
- Calcolo oneri accessori, per un totale di 1.425.120 L (lire);
- Copia Mod. 740 anno 1993;
- Certificato stato di famiglia.

• per la realizzazione dei cinque locali garages, è stata presentata **Concessione Edilizia n. 750 del 23/03/1996** e successiva **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2405 del 23/07/1996**. La scrivente ha reperito la seguente documentazione di merito:

- Concessione Edilizia n. 750, nel quale si legge che la richiesta è volta ad acquisire la Concessione per “lavori di: **REALIZZAZIONE PARCHEGGI AL SECONDO PIANO SOTTOSTRADA”;**

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Relazione Tecnica Asseverata, a firma del G*** F****, nella quale si legge: “[...] le opere interne da eseguirsi all’immobile sopraindicato consistono in: • realizzazione di divisioni interne in blocchetti di cemento per la delimitazione degli spazi dei parcheggi. [...] • che le suddette opere non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia vigenti o adottati alla data della presente relazione; • non comportano modifica della sagoma, della costruzione, dei prospetti; • non comportano aumento delle superfici utili; • non modificano la destinazione d’uso delle unità immobiliari; • non recano pregiudizio alla statica dell’immobile; non contrastano con le vigenti norme di sicurezza ed igienico sanitarie [...]”;

- Elaborati grafici;
- Parere prot. 3674, datato 01/12/1995, con cui il Comune di Torchiara comunicava alla società S***** C***** s.*** “[...] che il progetto di realizzazione parcheggi al piano 2° sottostrada Fabb. In via Roma [...] è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 1.12.95. Il parere espresso è stato: RINVIATO, con la seguente motivazione: CARENZA GRAFICI RELATIVI AI PERCORSI E ALLE RAMPE DI ACCESSO”;

- nota prot. N. 3779 del 16/12/1995, con cui la società S***** C***** s.**. ha inviato integrazione documentale come appresso elencata: • grafici di progetto con l’indicazione dei percorsi e della rampa di accesso; • relazione tecnica; • Concessione Edilizia n. 635/bis del 13.07.1993;

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®





- Relazione tecnica, a firma del *** F**** nella quale si

legge testualmente: “[...] ad integrazione della precedente relazione

tecnica allegata al progetto di cui in oggetto precisa quanto segue: [...]

l'accesso al piano oggetto dell'intervento avviene tramite una rampa in c.a.

realizzata in conformità della Concessione Edilizia n° 635/bis del

13.07.1993. La pendenza media della suddetta rampa è del circa 20%

(ventipercento), la quale garantisce un normale e sufficiente transito dei

veicoli. I parcheggi sono stati progettati per destinarli a pertinenze delle

abitazioni di cui ai piani sovrastanti [...]”;

- Elaborati grafici;

- Prot. n. 2045 del 23/07/1996, con cui la società S*****

C***** s.** ha comunicato di dare inizio ai lavori in

oggetto;

- Prot. n. 2263 del 24/08/1996, con cui la società S*****

C***** s.** ha comunicato di aver ultimato i lavori

in pari data.

Per quanto sopra, in via riepilogativa, sussistono delle difformità relative ai tre appartamenti (subalterni 14, 15 e 16), per le quali sono state già presentate pratiche di condono edilizio prot. nn. 481, 482 e 484 del 01/03/1995 rimaste sospese per mancato pagamento degli oneri. Tutta la documentazione sopra richiamata risulta allegata alla presente -(Cfr. Allegato 8, “Titoli edilizi”).



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





9 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE

In data 20/01/2025, la scrivente ha effettuato ispezione telematica al fine di estrarre visure per tutti gli immobili oggetto di procedura. All'esito della ispezione gli immobili risultavano così registrati negli archivi catastali:

- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 14, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale: 5 vani;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 15, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale: 5 vani;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 16, categoria A/2, classe 4, consistenza catastale: 5 vani;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 20, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 34 m²;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 42 m²;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 24, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 50 m²;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 26, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 40 m²;
- o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 27, categoria C/6, classe 3, consistenza catastale: 40 m².

La scrivente ha poi effettuato ispezione catastale mediante piattaforma telematica messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (Sister), per ciascuno degli 8 immobili oggetto di procedura, al fine di reperire sia la planimetria storica che quella attuale di ciascun immobile, registrata

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





nell'archivio catastale. Tuttavia, il sistema ha restituito il seguente esito della ispezione: **“Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata”**.

Preso atto delle risultanze della ispezione telematica, la scrivente ha effettuato richiesta ai vari uffici preposti dell'Agenzia dell'Entrate -(Cfr. Allegato 5, “Corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate)- nel dettaglio:

- in data 26/01/2025, la sottoscritta ha inviato comunicazione, a mezzo Posta Elettronica Certificata, alla *Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Territoriale Salerno*, nella quale ha chiesto di poter ricevere le planimetrie degli immobili registrate agli atti oltre che delucidazioni relative all'esito della ricerca già operata su Portale Sister;

- in riscontro alla suddetta comunicazione, l'Ufficio territorialmente competente ha preso contatti per le vie brevi, riferendo alla scrivente della necessità di presentare una richiesta di rasterizzazione nelle modalità illustrate sul sito dedicato;

- in data 14/03/2025, la scrivente ha inoltrato richiesta di rasterizzazione al Contact Center secondo procedura indicata su sito tematico per ogni immobile oggetto di procedura; tuttavia, il Contact Center riscontrava dicendo di dover inoltrare richiesta alla DP provinciale, secondo modulistica messa a disposizione su sezione dedicata del sito tematico;

- in data 16/03/2025, la scrivente ha inviato a mezzo PEC, secondo le istruzioni ricevute dal Contact Center, richiesta di rasterizzazione inoltrando la modulistica richiesta e fornendo le indicazioni necessarie alla immediata identificazione degli immobili in parola;

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ in data 01/04/2025, in riscontro alla suddetta richiesta del 16/03/2025, l'Agenzia delle Entrate ha protocollato la richiesta n. SA0103699/2025, riferendo che: *"L'istanza è stata correttamente acquisita dai sistemi informatici e risulta in corso di trattazione da parte dell'Ufficio. Una volta concluso il procedimento, riceverà un'ulteriore e-mail comprensiva dell'esito della lavorazione"*;

➤ in data 16/03/2025, a seguito della suddetta protocollazione, l'Agenzia delle Entrate riscontrava riferendo testualmente quanto appresso: *"[.../ La informiamo che la richiesta [...] da lei presentata [...] non è stata accolta per i seguenti motivi: La documentazione richiesta, a seguito dell'operazione di ricerca eseguita, non è stata rinvenuta in archivio"*.

La scrivente precisa che detto riscontro è da estendere a tutti gli immobili oggetto di procedura in quanto, anche per le vie brevi, gli Uffici hanno riferito di non aver trovato nei propri archivi le planimetrie cartacee che, per questa indisponibilità, non sono reperibili nemmeno telematicamente in formato digitale su piattaforma Sister. Infatti, non avendone disponibilità, le stesse planimetrie non sono state mai digitalizzate dagli uffici.

Nel corso dell'accertamento, in data 18/09/2025, la scrivente ha effettuato un ulteriore controllo, considerato il tempo trascorso dall'ultima ispezione durante l'accertamento, estraendo nuovamente visure degli immobili e rilevando che, per i subalterni 14, 15 e 16, sono intervenute a marzo 2025 delle variazioni da parte dell'ufficio (istanze d'ufficio) che hanno aggiornato la situazione catastale dei suddetti immobili come appresso:

○ immobile foglio 5, particella 363, subalterno 14, categoria F/3, per **variazione su istanza d'ufficio del 28/03/2025 acquisita agli atti al**

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 30 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





prot. n. sa0097339 del 2025, accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 000012 del 1995, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato.

o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 15, categoria F/3, per **variazione su istanza d'ufficio del 28/03/2025** acquisita agli atti al prot. n. sa0097339 del 2025, variazione di classamento a seguito di istanza 17763/96 e successiva presentazione mod. prot 21/96 in sostituzione mod 12/95;

o immobile foglio 5, particella 363, subalterno 16, categoria F/3, per **variazione su istanza d'ufficio del 28/03/2025**, acquisita agli atti al prot. n. SA0097339 del 2025, Variazione di classamento a seguito di istanza 17763/96 e successiva denuncia di variazione prot 21 del 25/07/1996, in sostituzione della denuncia di variazione 12/95 e relativo classamento.

Pertanto, su controllo d'ufficio, a marzo 2025, agli immobili identificati come subalterni 14, 15 e 16 è stata attribuita in variazione la categoria F/3 "unità in corso di costruzione".

A seguito della variazione riscontrata, la scrivente ha effettuato nuovamente ispezione su Portale Sister, per verifica della eventuale avvenuta rasterizzazione delle planimetrie, tuttavia trovando conferma delle precedenti risultanze ("Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata") rispetto a cui l'ufficio si è precedentemente espresso dicendo "La documentazione richiesta, a seguito dell'operazione di ricerca eseguita, non è stata rinvenuta in archivio".

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato che i fabbricati si presentano allo **stato grezzo**, l'indisponibilità delle planimetrie presso gli archivi catastali potrà essere superata successivamente all'ultimazione dei lavori per il completamento "a nuovo" degli immobili, mediante la presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale nei termini di legge (che decorrono solo successivamente all'ultimazione dei lavori), provvedendo contestualmente anche all'allineamento della corretta toponomastica (via Roma) in ragione della discrasia rilevata tra visure catastali ed effettivo indirizzo degli immobili, anch'essa oggetto di richiesta agli uffici e non ancora evasa.

10 ISPEZIONE IPOCATATALE

La sottoscritta ha effettuato ispezione catastale, di cui si allegano le risultanze - (Cfr. Allegato 7, "Ispezione ipocatastale")- rilevando, per ciascun immobile, l'elenco delle formalità, come di seguito:

Per i subalterni 14, 15, 16, 20, 21, 26, 27

1. ISCRIZIONE del 19/01/2000 - Registro Particolare 197, Registro Generale 1354, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 1160/99 del 21/12/1999. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 5674 del 19/09/2006 (ANNOTAZIONE DI SENTENZA)
- Iscrizione n. 72 del 13/01/2020.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 32 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. ISCRIZIONE del 13/01/2020 - Registro Particolare 72, Registro Generale 951, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI SALERNO, Repertorio 1160/99 del 21/12/1999. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 197 del 2000.



3. TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 38403, Registro Generale 47644, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 812/2023 del 25/10/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



4. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 19821, Registro Generale 24304, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA, Repertorio 453 del 29/04/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

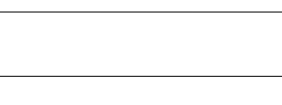


Per il subalterno 24

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 38403, Registro Generale 47644, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio 812/2023 del 25/10/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



2. TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - Registro Particolare 19821, Registro Generale 24304, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA, Repertorio 453 del 29/04/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11 AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Ai sensi della normativa vigente in materia (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.),

l'agibilità di un immobile attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

La segnalazione certificata di agibilità può essere presentata al Comune competente esclusivamente a seguito della completa esecuzione delle opere edilizie e dell'ultimazione degli impianti.

Conseguentemente, allo stato attuale, non essendo ancora completate le opere necessarie per rendere gli immobili funzionali e conformi alle prescrizioni in materia di sicurezza e abitabilità, l'agibilità potrà essere acquisita soltanto in una fase successiva, a lavori ultimati e nel rispetto delle procedure amministrative e normative di settore.



12 ACCERTAMENTO DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE SUSSISTENTI

Come rappresentato nell'ambito del paragrafo 8, la scrivente ha reperito parte della documentazione inerente ai titoli edilizi direttamente dal tecnico che ne ha curato la presentazione, attesa la difficoltà in contrata dalla scrivente nel corso dell'accesso agli atti presso l'amministrazione comunale, di fatto chiusi senza buon esito.

Dai documenti acquisiti, emerge che gli ultimi titoli edilizi legittimanti lo stato degli immobili sono i seguenti -(Cfr. Allegato 8, "Titoli Edilizi"):

- per quanto riguarda i tre appartamenti, sono state presentate tre distinte **pratiche di condono edilizio** -ai sensi della Legge 724/94- **prot. nn. 481, 482 e 484 del 01/03/1995**. La presentazione delle pratiche in

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 34 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





commento non è stata completata con il pagamento degli oneri dovuti, rispetto a cui, pertanto, la definizione della sanatoria è ancora pendente.



Dette istanze sono state presentate per sanare interventi di diversa distribuzione interna rispetto alla originaria conformazione di progetto.

Come desunto nel corso degli accessi svolti, la configurazione attuale



degli appartamenti risulta conforme ai grafici allegati alle suddette istanze di condono edilizio. Pertanto, al fine di poter formalizzare la

sanatoria, le pratiche devono essere regolarizzate mediante il versamento

degli oneri e delle eventuali sanzioni dovute, oltre eventuali altri

adempimenti richiesti dall'Amministrazione comunale, ai fini del rilascio



del titolo abilitativo in sanatoria.

- per la realizzazione dei cinque locali garage, è stata presentata

Concessione Edilizia n. 750 del 23/03/1996 e successiva Denuncia di

Inizio Attività prot. n. 2405 del 23/07/1996.



13 VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA DELLE OPERE

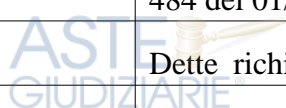
ABUSIVE E ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ISTANZE DI

CONDONO PRESENTATE

A seguito di quanto accertato e discusso nel paragrafo 8, per le sole unità immobiliari residenziali (subalterni 14, 15, 16) oggetto di procedura, risultano essere state già presentate tre istanze di condono edilizi prot. nn. 481, 482 e 484 del 01/03/1995, ai sensi della Legge 724/94.



Dette richieste sono state motivate dalla necessità di sanare gli interventi realizzati in difformità agli originari titoli edilizi, specificamente consistenti



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella realizzazione delle unità residenziali oggetto di procedura, in luogo dei locali garages previsti con originaria concessione.

Sulla scorta della sola documentazione disponibile, la scrivente ha accertato che dette pratiche non sono state definite per mancato pagamento degli oneri concessori.

Per quanto attiene alla possibilità di sanatoria delle attività descritte al paragrafo 12, la sottoscritta ritiene necessario richiamare le disposizioni dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. 380/2001, testualmente: **“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.**

Sul punto, non è stato possibile accertare la suddetta “doppia conformità” in quanto non è reperibile la strumentazione urbanistica vigente all'epoca della realizzazione, considerato che la stessa strumentazione urbanistica vigente all'attualità non è completamente disponibile.

Sulla scorta dei documenti ed informazioni di merito reperiti, la sottoscritta riferisce che le pratiche di condono già presentate dovranno essere riprese e completate con il pagamento degli oneri dovuti. Solo nel corso della

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 36 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®



istruttoria comunale, si potrà prendere atto delle eventuali richieste di integrazione documentale da parte dell'amministrazione comunale ai fini del rilascio del titolo in sanatoria.



Per quanto riguarda il calcolo degli oneri da pagare, si rappresenta quanto appresso:

- con pratica di condono prot. 482 del del 01/03/1995, relativa al subalterno 14, la documentazione attesta un calcolo degli oneri dovuti nella misura di 1385.793 Lire, che si traduce in circa 715,70 €;
 - con pratica di condono prot. 481 del del 01/03/1995, relativa al subalterno 15, la documentazione attesta un calcolo degli oneri dovuti nella misura di 1425.797 Lire, che si traduce in 736.36 €;
 - con pratica di condono prot. 484 del del 01/03/1995, relativa al subalterno 16, la documentazione attesta un calcolo degli oneri dovuti nella misura di 1425.120 Lire, che si traduce in 736.01 €.
- In via teorica, ne deriva un totale al 1995 di 2.188,07 €.

Considerando che la Legge 724/94 rispetto a cui sono state presentate le suddette pratiche, all'art. 39, comma 10, dispone quanto appresso: *"Il mancato pagamento degli oneri concessori, di cui al comma 9 ed al presente comma, entro il termine di cui al primo periodo del presente comma comporta l'applicazione dell'interesse del 10 per cento annuo sulle somme dovute"*.

In ordine alle suddette disposizioni e in via previsionale, atteso che le pratiche sono state presentate nel 1995, la scrivente applica un interesse annuo del

Ing. Vincenza Monaco
C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno
P.IVA: 05843400655
Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455175212569b035670d7bdac05508e2





10% a partire dalla somma di 2.188,07 €, per 30 anni, sino all'attualità,

ottenendo:

1996	2.406,88
1997	2.647,57
1998	2.912,33
1999	3.203,56
2000	3.523,92
2001	3.876,31
2002	4.263,94
2003	4.690,33
2004	5.159,36
2005	5.675,29
2006	6.242,81
2007	6.867,09
2008	7.553,80
2009	8.309,18
2010	9.140,10
2011	10.054,11
2012	11.059,52
2013	12.165,47
2014	13.382,02
2015	14.720,22
2016	16.192,24

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Pag. 38 di 48



2017	17.811,46
2018	19.592,60
2019	21.551,86
2020	23.707,05
2021	26.077,75
2022	28.685,52
2023	31.554,07
2024	34.709,48
2025	<u>38.180,43</u>

Pertanto, in via previsionale, sulla base di un calcolo progressivo effettuato, l'importo degli oneri da versare per la definizione delle pratiche di condono ammonta a circa 38.180,43 ~ **38.200,00 €**





14 STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMMENTO

Considerato lo stato “grezzo” degli immobili, la scrivente ha approcciato il metodo del valore di trasformazione, indicato per immobili non ancora ultimati o suscettibili di interventi che ne modificano rilevantemente lo stato e, quindi, il valore di mercato.

Ciò, in quanto, per lo stato di incompletezza degli immobili, il valore di mercato non può essere direttamente desunto mediante il criterio comparativo di stima, ossia attraverso la comparazione con immobili simili nello stesso ambito territoriale.

Nello specifico, il metodo del valore di trasformazione permette di determinare il valore attuale degli immobili come **differenza tra il valore ultimato (“al nuovo”) degli stessi e il costo dei lavori necessari per la relativa ultimazione.**

Procedendo in tal senso, il risultato rappresenta il valore del compendio immobiliare nella sua configurazione attuale.

In termini analitici:

$$V = V_N - C \quad (1)$$

dove:

- V rappresenta il valore di mercato degli immobili nella configurazione attuale, cioè “al grezzo”;
- V_N rappresenta il valore “a nuovo” degli immobili, cioè ad avvenuta ultimazione degli stessi.
- C è il costo dei necessari lavori di completamento.

Tanto premesso, la scrivente ha effettuato la valutazione estimativa per:

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. **appartamento “tipo”**, rappresentativo degli appartamenti oggetto di procedura di analoga metratura, essendo gli appartamenti analoghi per conformazione e superficie;

2. **locale autorimessa “tipo”**, rappresentativo dei locali garages oggetto di procedura, di analogo conformazione, per quanto ispezionabile nel corso degli accessi. Anche in questo caso, tenendo conto delle lievi differenze in termini di superficie tra i 5 garages, la sottoscritta ha operato una valutazione estimativa per tipologia, come sarà meglio illustrato nel seguito.

Nel seguito, si riportano gli sviluppi analitici della stima effettuata con riferimento alla (1).

Determinazione del valore “a nuovo”

Il valore “a nuovo” delle unità immobiliari è stato determinato facendo riferimento alle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornate all’ultimo semestre disponibile, relative alla microzona di appartenenza degli immobili. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Gli immobili in oggetto rientrano nella zona OMI B1 “Centrale/Centro Urbano” alla quale sono associate le seguenti quotazioni immobiliari, sulla scorta degli ultimi dati resi disponibili dall’Agenzia delle Entrate relativamente al I semestre del 2025:

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009

Pag. 41 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: TORCHIARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	570	720
Box	NORMALE	430	495
Ville e Villini	NORMALE	720	920

Immagine 1: stralcio OMI relativi al I semestre 2025, zona B1

(Cfr. Allegato 9, "Quotazioni OMI")

Considerando l'ipotesi di ultimare "a nuovo" gli immobili, la scrivente ha assunto i valori massimi per entrambe le tipologie di interesse, pertanto:

- per l'appartamento "tipo" è stato assunto un valore "a nuovo" di mercato pari a 720 €/mq;
- per il garage "tipo" è stato assunto un valore "a nuovo" di mercato pari a 495,00 €/mq.

Determinazione del costo dei necessari lavori di completamento

Il costo di completamento (C) è stato desunto da un computo metrico estimativo di massima redatto dalla scrivente, ad ogni buon conto allegato

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



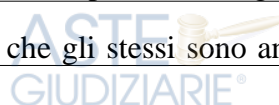


alla presente, sulla base dell'attuale stato degli immobili e degli interventi necessari per portarli ad una conformazione "a nuovo" -(Cfr. Allegato 10, "Computi").

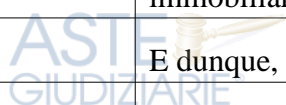


Anche in questo caso, il computo è stato redatto per:

- un appartamento "tipo", rappresentativo delle opere da eseguire su ciascuno dei tre appartamenti, considerando che gli stessi sono analoghi per conformazione e superficie;
- un garage "tipo", considerando il subalterno 21 di circa 42 mq, atteso che i locali, per quanto è stato possibile ispezionare, sono simili, differendo solo lievemente in termini di superficie. Effettuato il computo per il subalterno 21, è stato determinato il costo unitario dei lavori necessari per il relativo completamento, rispetto alla superficie di 42 mq. Ottenuto il costo unitario al mq, lo stesso è stato rapportato alle superfici differenti degli altri subalterni, derivandone il costo rispettivo delle lavorazioni di completamento.



In generale, il computo è stato redatto considerando le lavorazioni residuali (tradizionali) da eseguire, secondo standard di finitura coerenti con quelli del contesto immobiliare in oggetto. Le voci incluse riguardano, a titolo esemplificativo: pavimentazioni, intonaci, infissi interni ed esterni, tinteggiature, opere accessorie e di completamento, nonché eventuali lavorazioni comuni necessarie al corretto funzionamento delle unità immobiliari.



E dunque, la computazione effettuata ha restituito le seguenti risultanze:

Ing. Vincenza Monaco
C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno
P.IVA: 05843400655
Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it



Firmato Da: VINCENZA MONACO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 455175212569b035670d7bdac05508e2





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **per appartamento tipo:** un costo dei lavori di ultimazione pari a 28.805,47 € per appartamento “tipo” di 82,50 mq.

Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (720 \text{ €/mq} * 82,50 \text{ mq}) - (28.805,47 \text{ €}) =$$

$$= 59.400,00 \text{ €} - 28.805,47 \text{ €} = 30.594,53 \text{ €}$$

➤ **per locale garage “subalterno 21” di 42 mq (considerato locale “tipo” nella computazione):** è stato redatto computo metrico “tipo” per il subalterno 21, di 42 mq, determinando un importo delle opere necessarie al relativo completamento nella misura di 9.905,06 €. Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (495 \text{ €/mq} * 42,00 \text{ mq}) - (9.905,06 \text{ €}) =$$

$$= 20.790,00 \text{ €} - 9.905,06 \text{ €} = \mathbf{10.884,94 \text{ €}}$$

I locali garages sono simili per conformazione e condizioni manutentive e, quindi, il computo metrico redatto per il subalterno 21 permette di ricavare il costo unitario a mq delle opere di completamento del locale (che per analogia può essere esteso anche agli altri garages). In termini analitici: $V/mq = 9.905,06 \text{ €} / 42 = 235,83 \text{ €/mq}$. Detto valore unitario di massima verrà nel seguito utilizzato per la stima dei restanti garages, analoghi al subalterno 21 per tipologia, ma di superfici leggermente differenti.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

Pag. 44 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **per locale garage subalterno 20, di 34,00 mq:** Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (495 \text{ €/mq} * 34,00 \text{ mq}) - (235,83 \text{ €/mq} * 34,00 \text{ mq}) =$$

$$= 16.830,00 \text{ €} - 8.018,22 \text{ €} = \mathbf{8.811,78 \text{ €}}$$

- **per locale garage subalterno 24, di 50 mq:** Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (495 \text{ €/mq} * 50,00 \text{ mq}) - (235,83 \text{ €/mq} * 50,00 \text{ mq}) =$$

$$= 24.750,00 \text{ €} - 11.791,50 \text{ €} = \mathbf{12.958,50 \text{ €}}$$

- **per locale garage subalterno 26, di 40 mq:** Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (495 \text{ €/mq} * 40,00 \text{ mq}) - (235,83 \text{ €/mq} * 40,00 \text{ mq}) =$$

$$= 19.800,00 \text{ €} - 9.433,20 \text{ €} = \mathbf{10.366,80 \text{ €}}$$

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **per locale garage subalterno 27, di 40 mq:** Esplicitando la (1) rappresentativa del metodo di stima per valore di trasformazione si ottiene:

$$V = V_N - C$$

$$V = (495 \text{ €/mq} * 40,00 \text{ mq}) - (235,83 \text{ €/mq} * 40,00 \text{ mq}) =$$

$$= 19.800,00 \text{ €} - 9.433,20 \text{ €} = \mathbf{10.366,80 \text{ €}}$$

In via riepilogativa, la valutazione estimativa ha restituito le seguenti risultanze:

- appartamento “subalterno 14”: 30.594,53 €. Considerando la sospensione della pratica di condono, per mancato pagamento degli oneri di concessione, si applica una riduzione del 10%, al fine di tenere conto delle difformità sussistenti, sebbene da sanare, pervenendo alla stima di **27 535,08 €**.
- appartamento “subalterno 15”: 30.594,53 €. Considerando la sospensione della pratica di condono, per mancato pagamento degli oneri di concessione, si applica una riduzione del 10%, al fine di tenere conto delle difformità sussistenti, sebbene da sanare, pervenendo alla stima di **27 535,08 €**.
- appartamento “subalterno 16”: 30.594,53 €. Considerando la sospensione della pratica di condono, per mancato pagamento degli oneri di concessione, si applica una riduzione del 10%, al fine di tenere conto delle difformità sussistenti, sebbene da sanare, pervenendo alla stima di **27 535,08 €**.

Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

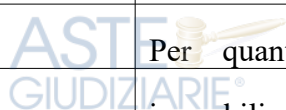
Pag. 46 di 48

ASTE
GIUDIZIARIE®





- locale garage “subalterno 20”: **8.811,78 €**
- locale garage “subalterno 21”: **10.884,94 €**
- locale garage “subalterno 24”: **12.958,50 €**
- locale garage “subalterno 26”: **10.366,80 €**
- locale garage “subalterno 27”: **10.366,80 €**



Per quanto sopra, la valutazione estimativa dell'intero compendio immobiliare ammonta a **135.994,06 €**.



☞ ☞ ☞



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it



Pag. 47 di 48





15 FORMAZIONE DI UN UNICO LOTTO DI VENDITA

Nell'ambito della stima in commento, la scrivente ha previsto la formazione di un unico lotto di vendita comprendente tutti gli immobili per i quali è stato formulato il giudizio di stima nel paragrafo 14.

La vendita unica dell'intero compendio immobiliare consente di agevolare le operazioni di vendita futura in quanto il valore complessivo del compendio, stimato in 135.994,06 €, appare più conveniente se riferito ad una vendita in un'unica soluzione, piuttosto che ad una frammentazione in più lotti di modesto valore unitario.

La scelta di mantenere l'unitarietà del compendio consente, altresì, di semplificare la gestione della procedura di alienazione, riducendo tempi e costi amministrativi.

Pertanto, la vendita in un unico lotto risulta maggiormente funzionale, coerente con la destinazione d'uso degli immobili e più vantaggiosa ai fini della successiva commercializzazione.

L'esperto estimatore

Ing. Vincenza Monaco



Ing. Vincenza Monaco

C.da S.Vito, Ogliastro C.to, 84061, Salerno

P.IVA: 05843400655

Tel: 3883478462

Mail: ing.monaco_v@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

