

Integrazione perizia di stima



## TRIBUNALE DI SALERNO

**III SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA ENZA FARACCHIO**



## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

**Esecuzione Immobiliare R.E. 144/2019**



*Promossa da*



**JULIET SPA**



*Contro*



Salerno, ottobre 2023

**L'ESPERTO**

**Ing. Mauro Davascio**



*Firma apposta digitalmente*



Integrazione perizia di stima



**INDICE**



PREMESSA.....	3
1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	4
2 RISPOSTA AL PUNTO 1 .....	4
3 RISPOSTA AL PUNTO 2.....	13
4 RISPOSTA AL PUNTO 3 .....	14
5 CONCLUSIONI .....	15



## Integrazione perizia di stima

**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. Mauro Davascio, nato a Salerno il 04/03/1971 ed ivi residente in Via Palestro n. 11, con studio tecnico in Salerno alla Via Posidonia n. 307bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n. 3634 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno dal mese di giugno dell'anno 2000, in data 29/05/2023 veniva nominato Esperto, nella Procedura Esecutiva R.E. 144/2019, dal G.E. **dott.ssa Enza Faracchio**, come da provvedimento depositato in pari data (cfr. **Allegato 1**), “*affinché integri la perizia di stima sui punti segnalati dal custode nella relazione depositata in data 19.4.23*”. Con lo stesso provvedimento il G.E. fissava l'udienza per verificare l'esito dell'accertamento al giorno 07/11/2023. In data 31/05/2023, lo scrivente ingegnere depositava formale dichiarazione di accettazione incarico (cfr. **Allegato 2**).

In particolare, nella relazione del custode depositata in data 19/04/2023 sono segnalati i seguenti punti oggetto d'integrazione della perizia di stima:

- 1) *Conformità urbanistica dei beni staggiti rispetto alle prescrizioni di cui al provvedimento conclusivo del 29.3.2006 prot. 8797, in particolare di precisare in cosa consistano le attività di cui ai punti b-f del provvedimento del 29.03.2006, i singoli costi, e in che misura le difformità sopra descritte possano essere risolte dal singolo assegnatario del lotto, nonché la natura pertinenziale o meno dei box (cfr. punto b del provvedimento 29.03.2006);*
- 2) *frazionabilità del lotto 1 anche in difetto di preventiva convenzione, individuando l'area da inserire nell'avviso di vendita e quella da cedere al comune;*
- 3) *in considerazione dello stato di manutenzione degli immobili riscontrato in sede di immissione in possesso, parzialmente diverso rispetto a quello descritto dal CTU, tenendo anche conto dell'attuale mutato quadro economico, verificare e/o stabilire se il prezzo indicato in perizia sia congruo e attuale rispetto alla stima dei singoli lotti e soprattutto relativamente ai lotti Lotto 18, Lotto 21, Lotto 19, Lotto 20, Lotto 22, Lotto 23, Lotto 28, Lotto 29, Lotto 30, Lotto 31, Lotto 32, Lotto 34 Lotto 37, Lotto 38, Lotto 39, Lotto 41, Lotto 42;*

## Integrazione perizia di stima

I beni oggetto di esecuzione forzata consistono in una serie di box auto interrati (n. 42 staggiti) facenti parte di una più ampia autorimessa (costituita da n. 55 box auto complessivi) oltre ad area esterna di copertura dei locali adibita ad attrezzature sportive (campo da gioco per il calcio) e parcheggio pubblico a raso. Il tutto è situato in *Via Po'* del Comune di Pontecagnano Faiano. Catastalmente risultano censiti come riportato in perizia di stima originaria.

## 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio attraverso il reperimento telematico del fascicolo di causa nonché della originaria perizia di stima depositata. Successivamente alla fase di studio della documentazione acquisita, lo scrivente esperto, al fine di rispondere compiutamente ai punti segnalati dal custode, ha effettuato le necessarie indagini urbanistico-edilizie (giorni 27/07/23, 03/08/23 e 08/08/23) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (cfr. Istanza di accesso agli atti in **Allegato 8**), acquisendo ulteriore documentazione tecnica, rispetto alla Perizia iniziale, in quanto mancante e/o non esaustiva (cfr. Stralcio planimetria sistemazione superficiale CE n. 32 del 29/08/2000 in **Allegato 3**; cfr. Stralcio DIA prot 26362 del 11/09/2001 in variante alla CE 32/2000 in **Allegato 4**; Elaborati grafici DIA prot 26362 del 11/09/2001 in variante alla CE 32/2000 in **Allegato 5**; Note integrative DIA prot 26362 del 11/09/2001 in variante alla CE 32/2000 in **Allegato 6**; Provvedimento conclusivo del Responsabile del Settore del 29/03/2006 con allegato schema di convenzione in **Allegato 7**).

## 2 RISPOSTA AL PUNTO 1

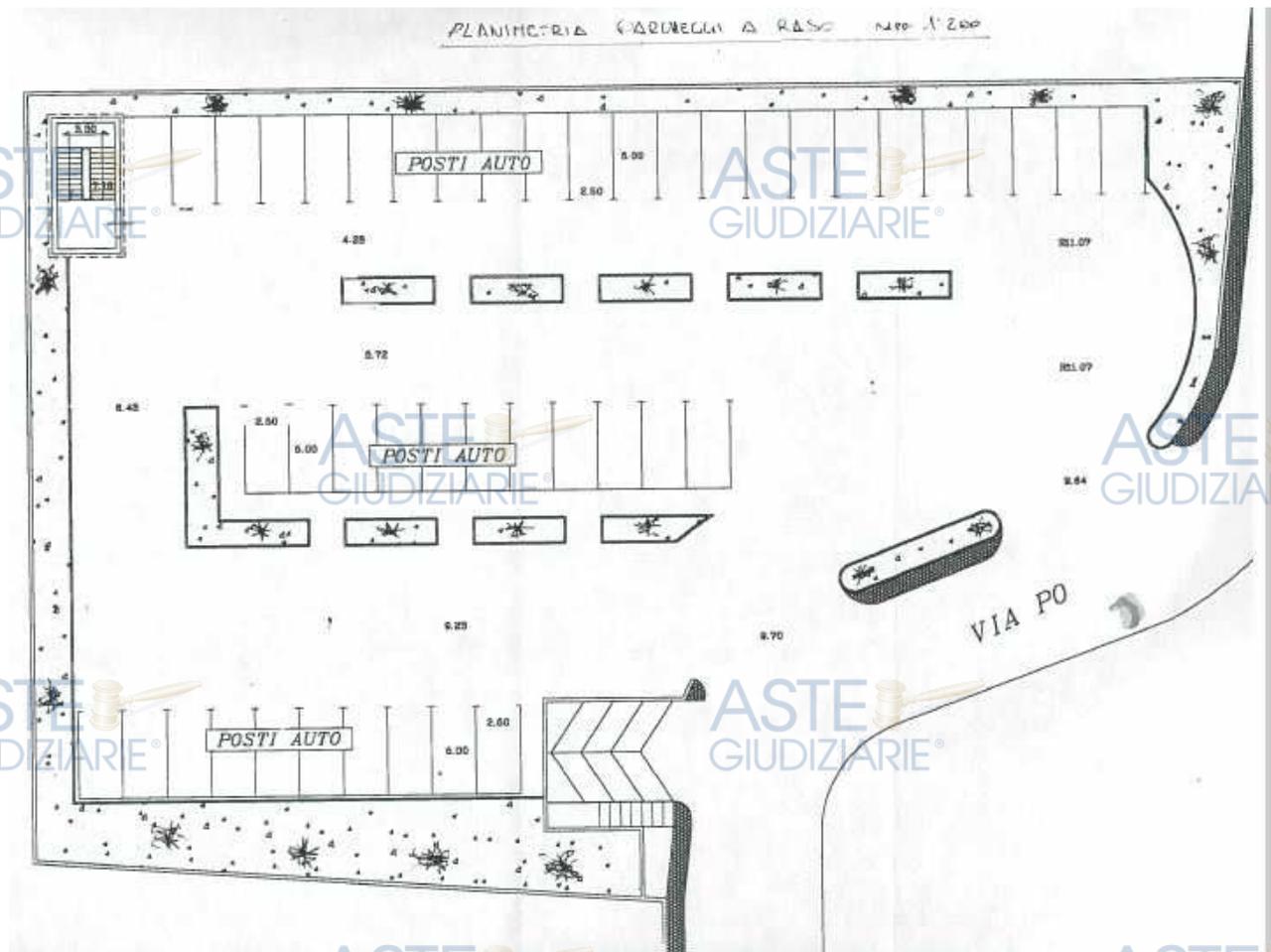
*Conformità urbanistica dei beni staggiti rispetto alle prescrizioni di cui al provvedimento conclusivo del 29.3.2006 prot. 8797, in particolare di precisare in cosa consistano le attività di cui ai punti b-f del provvedimento del 29.03.2006, i singoli costi, e in che misura le difformità sopra descritte possano essere risolte dal singolo assegnatario del lotto, nonché la natura pertinenziale o meno dei box (cfr. punto b del provvedimento 29.03.2006)*

Al fine di rispondere compiutamente al presente punto è necessario dapprima offrire un breve excursus temporale delle vicende urbanistiche che hanno caratterizzato l'edificazione dell'autorimessa comprendente i beni staggiti nonché evidenziare lo stato autorizzativo attuale con i relativi provvedimenti che potranno essere intrapresi.

- 1) Con Concessione Edilizia n. 32 del 29/08/2000 (allegato 9.4 della originaria perizia di stima) veniva autorizzata, ai sensi della Legge n. 122/89 la realizzazione dell'autorimessa in esame con relativa sistemazione superficiale adibita a verde e

## Integrazione perizia di stima

parcheggio pubblico a raso come nel seguito rappresentata. Tale area superficiale, come prescritto nella suddetta concessione Edilizia, prima del rilascio dell'agibilità, si sarebbe dovuta cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale con opportuni atti legali e, inoltre, trattandosi di beni immobili (box auto) realizzati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., quindi in deroga agli strumenti urbanistici, sarebbero dovuti essere prodotti gli atti di asservimento con pertinenzialità formalizzati secondo Legge per ogni singolo garage.

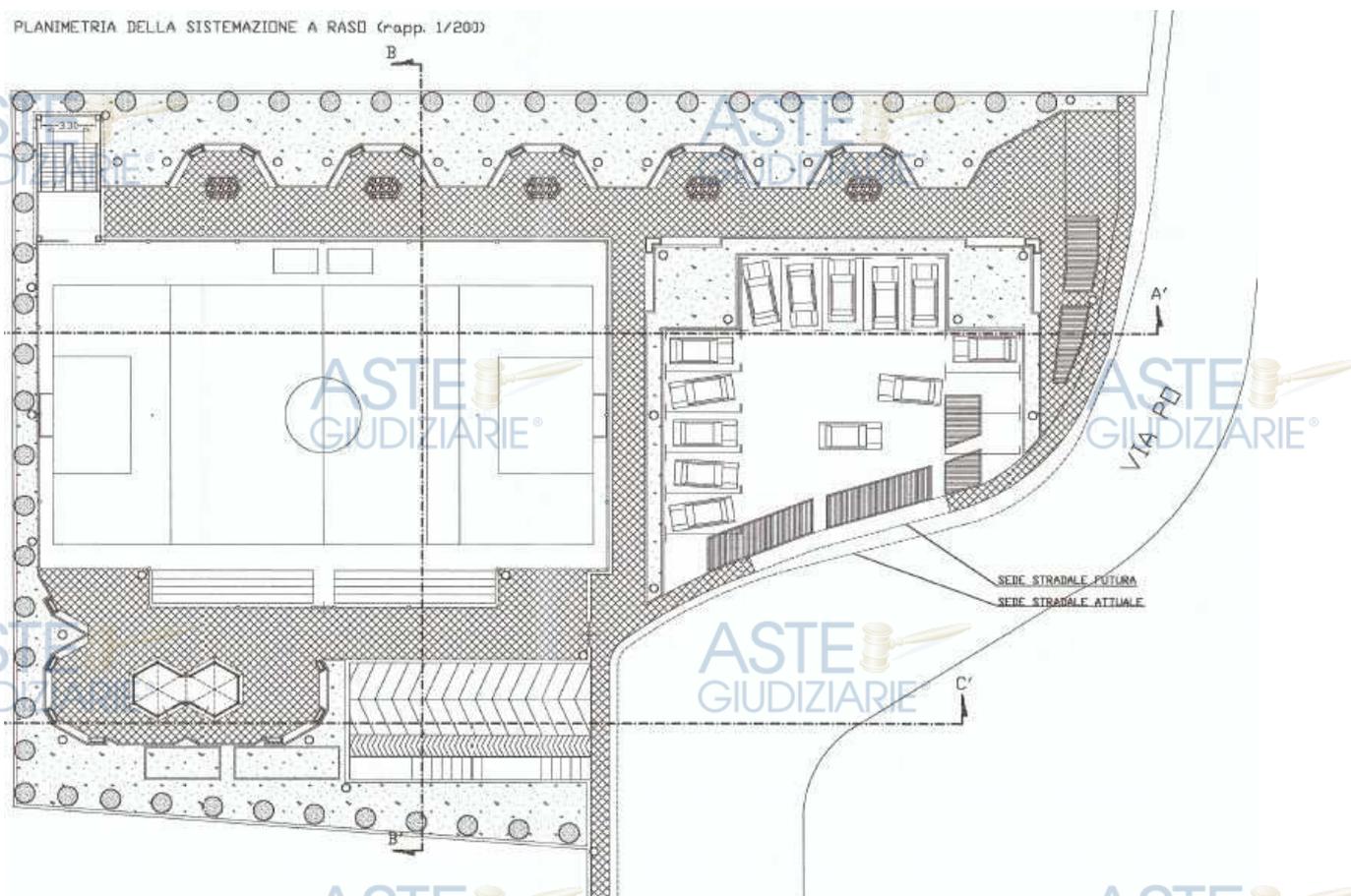


**Figura 1:** Planimetria sistemazione superficiale autorimessa – grafico estratto dalla Concessione Edilizia n. 32 del 29/08/2000 (cfr. Allegato 3)

- 2) Nella Conferenza di Servizi del 02/01/2001, tenutasi nel Comune di Pontecagnano Faiano tra i rappresentati dell'Amministrazione e del concessionario, si concordò di destinare la predetta area superficiale in parte a verde e parcheggio pubblico a raso, da cedere gratuitamente all'Amministrazione, ed in parte a campo per attività sportive che restava in proprietà del privato ma con uso a disposizione dell'Ente in archi temporali da concordarsi tra le parti;

## Integrazione perizia di stima

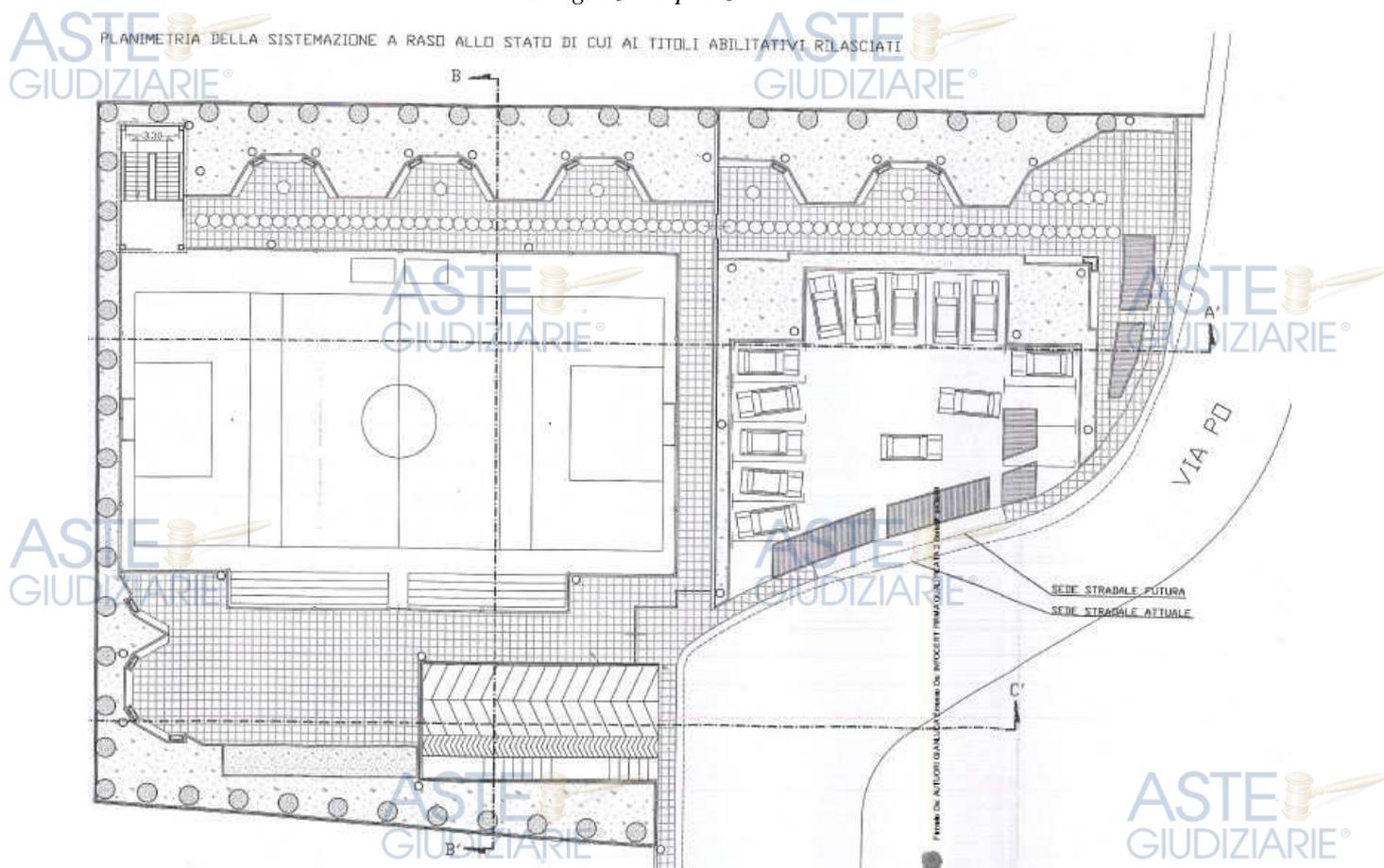
- 3) Con la DIA prot. N. 26362 del 11/09/2001 (cfr. Allegati 4 e 5), in variante alla C.E. n. 32 del 2000, veniva statuito quanto deciso con la C.d.S. del 02/01/2001 in ordine alla modifica della sistemazione dell'area superficiale di copertura dell'autorimessa (cfr. figura 2 seguente). Inoltre, con Note integrative prot. n. 28075 del 25/09/2001 (cfr. **Allegato 6**), il concessionario si impegnavo a stipulare entro e non oltre l'ultimazione dei lavori, apposita convenzione che disciplini l'uso pubblico delle aree sportive richieste con la DIA prot. N. 26362 del 11/09/2001. (Nella planimetria definitiva della sistemazione esterna non era più prevista l'installazione di chioschi).



**Figura 2:** Planimetria sistemazione superficiale autorimessa – grafico estratto dalla DIA prot. N. 26362 del 11/09/2001 (cfr. **Allegato 5**)

- 4) Con la DIA prot. N. 23864 del 23/07/2002 (allegato 9.5 della originaria perizia di stima), in variante ai precedenti titoli abilitativi, venivano realizzati piccoli interventi di modifica dell'area esterna (recinzione tra campo da gioco e parcheggio a raso, diversa sistemazione delle aree a verde, realizzazione di cancello carrabile e cancello pedonale);

## Integrazione perizia di stima



**Figura 3: Planimetria sistemazione superficiale autorimessa – grafico della DIA prot. N. 23864 del 23/07/2002 estratto da Allegato 9.3 della originaria perizia di stima. E' opportuno evidenziare che sia in questo grafico che in qualsiasi altro elaborato afferente ai vari titoli edilizi succedutesi, NON MAI è chiaramente delimitata e/o evidenziata l'area superficiale da cedere gratuitamente al Comune né, tantomeno, è MAI indicata la sua consistenza.**

- (5) Con Delibera di Consiglio n. 44 del 23/05/2003, l'Amministrazione Comunale ha approvato la "Convenzione tipo per la realizzazione e gestione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo di aree private con sistemazione a parcheggio o verde attrezzato della parte superficiale";
- (6) Con Nota prot. N. 25525 del 10/09/2003 (allegato 9.6 della originaria perizia di stima), veniva comunicata l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti titoli edilizi e ne veniva attestata la conformità agli stessi (si evidenzia che nessuna convenzione è stata sottoscritta tra Amministrazione Comunale e concessionario, così come invece era stato annunciato con nota di impegno del 25/09/2001, prot. n. 28075);
- (7) Con Nota prot. N. 26079 del 16/09/2003 (allegato 9.7 della originaria perizia di stima), veniva richiesta l'agibilità dell'opera realizzata;

## Integrazione perizia di stima

- 8) Con successiva Nota prot. N. 28484 del 13/10/2003 (allegato 9.8 della originaria perizia di stima), veniva diniegata l'agibilità richiesta in quanto, a seguito di sopralluogo dell'UTC nell'ambito del controllo edilizio del territorio, venivano riscontrate una serie di difformità rispetto alle opere assentite (installazione di sbarra elettrica a chiusura del varco accesso parcheggio a raso; nella zona a confine con la Via Po, il parcheggio non è a raso ma presenta un dislivello di circa 51 cm; alcuni locali destinati a box sono risultati essere adibiti a spogliatoi, divisi per sesso, con annesse docce e servizi igienici; la prevista tribuna destinata agli spettatori, adiacente al campo da gioco, non è stata realizzata;
- 9) In data 31/08/2004, con prot. N. 23509, il legale rappresentante della società proprietaria della costruzione in esame, ha presentato istanza di *Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01* (allegato 9.3 della originaria perizia di stima), inerenti alla realizzazione di alcune opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, tra le quali la realizzazione di un chiosco in prossimità dell'area sportiva e la creazione di servizi annessi alle attrezzature sportive (spogliatoi) in luogo di box auto;
- 10) In data 07/10/2004, prot. n. 26935, la predetta istanza di P.d.C. in sanatoria è stata integrata con perizia giurata circa l'impossibilità di demolire il dislivello tra estradosso struttura realizzata e Via Po senza recare pregiudizio alla statica, invocando l'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- 11) A seguito di sopralluogo dell'UTC nell'ambito del controllo edilizio del territorio, in data 15/11/2004 sono state accertate ulteriori difformità tra le quali: realizzazione del chiosco su area superficiale, peraltro già denunciato nella richiesta di P.d.C. in sanatoria del 31/08/2004; realizzazione di nuova volumetria ottenuta attraverso la chiusura perimetrale della copertura in c.a. posta a protezione delle scale pedonali di accesso all'interrato;
- 12) In data 29/03/2006, prot. n. 8797, il *Responsabile del Settore Urbanistica, Assetto e Controllo del Territorio*, ha emesso **Provvedimento Conclusivo** sull'istanza del P.d.C. in sanatoria del 31/08/2004, cui allegato lo schema di convenzione di cui alla Delibera C.C. n. 44 del 23/05/2003, con il quale, pur esprimendo *parere favorevole* alla richiesta

## Integrazione perizia di stima

di PdC del 31/08/2004, ex art. 36 DPR 380/01, il rilascio di detto titolo è **“condizionato”** alla **preventiva ottemperanza** dei seguenti punti:

- a) venga sottoscritta la convenzione regolante i rapporti tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale seguendo lo schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 23.05.2003 ed aggiornata con tutto quanto concordato nella conferenza di servizi del 02.08.2001, già sintetizzato in premessa;
- b) vengono trasmessi gli asservimenti inerenti le pertinenzialità dei singoli box alle unità immobiliari, formalizzati secondo legge ed in modo irrevocabile, nel rispetto delle norme e dei limiti previsti dalla legge n. 122/1989 e/o venga identificata e quantificata la superficie dell'autorimessa per cui si chiede la trasformazione in parcheggio quale urbanizzazione primaria (non pertinenziale) con relativo pagamento del contributo di costruzione dovuto;
- c) cessione gratuita all'Amministrazione Comunale con opportuni atti legali, delle aree superficiali destinate a parcheggio previo completamento delle opere previste nel progetto assentito, con rimozione della barra motorizzata installata lungo la via Po';
- d) venga ripristinata la destinazione d'uso compatibile (garage) di tutti i locali ubicati nel piano interrato;
- e) venga rimosso il chiosco destinato a punto ristoro localizzato a ridosso del campetto da gioco;
- f) venga rimossa completamente la chiusura perimetrale della copertura in c.a. a protezione delle scale pedonali di accesso all'interrato;
- g) venga trasmesso con specifica perizia giurata, il calcolo del valore venale, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, il cui calcolo definitivo verrà richiesto alla competente Agenzia del Territorio, al fine di irrogare la sanzione prevista dall'art. 34, comma 2 del DPR n. 380/2001.

Allo stato attuale, per quanto riportato nell'originaria perizia di stima e nella relazione del Custode, nonché per quanto desumibile dai titoli edilizi rilasciati, l'intero complesso edilizio (intera autorimessa interrata con soprastante copertura adibita ad attività sportive e parcheggio a raso), risulta ancora affetto da difformità sostanziali di carattere urbanistico ed edilizio, atteso che

## Integrazione perizia di stima

il richiesto titolo abilitativo in sanatoria (*Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01* richiesto il 31/08/2004, con prot. N. 23509) **non è mai stato rilasciato né**, tantomeno (non poteva essere altrimenti) **ne è stata attestata l'agibilità** ex art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Di fatto, con riferimento alle **“difformità” urbanistiche**, ricordando che l'intervento in parola è stato “autorizzato” in forza della Legge Tognoli (Legge 122/89) che, in deroga allo strumento di pianificazione urbanistica vigente (l'area su cui è stato edificato il parcheggio interrato era identificata dal PRG vigente all'epoca come ZONA AD USO PUBBLICO) consentiva la realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche privati, da asservire ad abitazioni ricadenti (sulla base delle successive modifiche) nell'ambito dello stesso territorio comunale, **queste “non conformità” che coinvolgono l'intero complesso edilizio** sono evidenziate nei punti a), b), c) e g) del **Provvedimento Conclusivo** emesso il 29/03/2006, prot. n. 8797, dal *Responsabile del Settore Urbanistica, Assetto e Controllo del Territorio*.

In particolare, con riferimento al punto a), la *convenzione regolante i rapporti tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale seguendo lo schema tipo approvato con deliberazione consiliare n. 44 del 23.05.2003* (allegata al Provvedimento Conclusivo del 29/03/2006) **non è mai stata sottoscritta tra le parti**. Tale Convenzione, da sottoscrivere tra Condominio e/o coacervo dei proprietari, prevedeva, tra altro, quanto segue: *...”Il richiedente, in luogo della cessione gratuita al Comune delle aree superficiali destinate a verde attrezzato e sport (campetto ed aree di pertinenza), prevista nella concessione rilasciata, ne resta proprietario con l'obbligo di garantirne l'uso pubblico secondo le modalità stabilite nella Conferenza dei Servizi del 02.08.2001 ed, in particolare, con l'obbligo di metterle “a disposizione dell'A.C. per almeno due pomeriggi a settimana, su richiesta dell'Ente stesso, per manifestazioni pubbliche, concordandoli con la suddetta società e consentendo l'utilizzo da parte delle scuole pubbliche di dette strutture in tre mattinate, sempre concordandolo tra le parti”*. Per quanto concerne l'area destinata a parcheggio, **la stessa dovrà essere adeguatamente sistemata a cura e spese del privato richiedente e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale con specifico atto entro \_\_\_ giorni dalla stipula della presente, pena la mancata attestazione dell'agibilità dell'intera area. Il richiedente e suoi aventi causa si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura (parcheggio ed area a verde attrezzato e sport), nonché a garantire tutte le condizioni di utilizzo in condizioni di sicurezza e di rispetto delle vigenti normative in materia.** Ancora *....”La sistemazione delle aree*

## Integrazione perizia di stima

superficiali, comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale, delle piantumazioni e di quant'altro previsto nella concessione, **oltre che la manutenzione sia ordinaria che straordinaria riferita all'intera area oggetto d'intervento ed agli impianti sugli stessi insistenti, resta ad esclusivo carico dei richiedenti che vi provvederanno a propria cura e spese.**

Il punto b) del *Provvedimento Conclusivo*, con riferimento alla Legge Tognoli, prevede che vengano trasmessi gli asservimenti inerenti le pertinenzialità dei singoli box alle unità immobiliari, formalizzati secondo legge ed in modo irrevocabile, nel rispetto delle norme e dei limiti previsti dalla legge n. 122/1989. Pertanto, ai fini dell'ottenimento della piena legittimità dell'intero complesso edilizio, di cui si dirà nel seguito, sarà necessario che ogni acquirente del singolo box formalizzi, secondo Legge, idoneo atto di asservimento del bene acquisito attraverso la presente procedura esecutiva, quale pertinenza di abitazione ricadente nel territorio comunale di Pontecagnano Faiano. In realtà, sebbene il punto b) del citato Provvedimento Conclusivo offra, come alternativa all'atto di asservimento di pertinenzialità, il pagamento del contributo di costruzione assoggettando l'autorimessa (o quella parte come dovrà essere identificata e quantificata) ad urbanizzazione primaria (non pertinenziale), tale ipotesi meriterebbe un approfondimento di tipo giurisprudenziale che esula da questo contesto. L'orientamento dello scrivente, di tipo prudenziale, è quello di attenersi ai dettami della Legge 122/1989 (atto di asservimento di pertinenzialità dei singoli box auto).

Punto c). Una volta individuata con esattezza (precisa delimitazione e quantificazione inerente alla esatta superficie) l'area di parcheggio a raso, magari attraverso concertazione tra l'Amministrazione Comunale ed il Condominio e/o coacervo dei proprietari, si dovrà procedere, attraverso atto pubblico, alla cessione gratuita delle aree superficiali destinata a "parcheggio a raso", previo completamento delle opere previste nel progetto assentito (tribuna spettatori) **e rimozione della barra motorizzata di chiusura del varco di accesso, nonché ottemperare alle modalità di gestione e manutenzione delle aree superficiali previste dalla Convenzione.** (cfr. art. 3 della Convenzione tipo allegata al Provvedimento conclusivo, come sinteticamente riportate in precedenza a pag. 10 – punto a).

In merito al punto g) si riferisce che, poiché in data 07/10/2004, la menzionata istanza di P.d.C. in sanatoria è stata integrata con perizia giurata circa l'impossibilità di demolire il dislivello tra estradosso struttura realizzata e Via Po senza recare pregiudizio alla statica, invocando l'**art.**

## Integrazione perizia di stima

34<sup>1</sup> del D.P.R. 380/01 e s.m.i., sarà necessario produrre, da parte del Condominio e/o coacervo dei proprietari, apposita perizia giurata attestante il valore venale delle opere difformi, si dà applicare la sanzione prevista dal predetto art. 34.

Con riferimento alle “difformità” edilizie, elencate nei punti d), e) e f) del **Provvedimento Conclusivo** emesso il 29/03/2006, al fine di ricondurre l’opera sotto il profilo della legittimità, sarà necessario ed inderogabile ripristinare la destinazione d’uso assentita nei titoli abilitativi dei locali attualmente adibiti a spogliatoio con servizi (**LOTTO N. 8**, Sub. 11, deposito con categoria C/2, erroneamente indicato in perizia come box auto con categoria C/6; **LOTTO N. 9**, Sub. 12, deposito con categoria C/6) attraverso la demolizione e rimozione delle opere ivi eseguite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi in conformità. Inoltre, dovrà essere rimosso il chiosco destinato a punto di ristoro in prossimità del campetto da gioco e dovranno essere rimosse le chiusure perimetrali (tramezzature) realizzate tra le scale pedonali di accesso e relativa copertura in c.a.

-----  
Atteso il notevole lasso di tempo intercorso tra l’emissione del Provvedimento conclusivo (2006) e l’attualità (nelle more si segnala che è variato il Regolamento Edilizio Comunale), al fine di “sanare” le “difformità” precedentemente analizzate, sarà necessario presentare nuova istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Accertamento di Conformità), da parte del Condominio e/o coacervo dei proprietari (a parere dello scrivente non potrà presentarsi tale istanza dal singolo assegnatario in quanto trattasi di difformità che coinvolgono l’intera opera da ricondursi in legittimità soprattutto sotto il profilo urbanistico) con e senza opere a farsi, che contempli le seguenti attività con relativi costi (stimati):

- 1) Sottoscrizione della Convenzione disciplinante la gestione e la cessione (del parcheggio a raso) delle aree superficiali secondo lo schema di Convenzione deliberato, salvo diverse disposizioni comunali e/o eventuale concertazione tra le parti;
- 2) Stipula degli atti di asservimento, per ogni box auto, inerente alla pertinenzialità con abitazione ricadente nel Comune di Pontecagnano Faiano (costo variabile tra € **1.000,00 ed € 1.500,00 per ogni atto di asservimento**);

<sup>1</sup> **Art. 34, comma 2:** *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

## Integrazione perizia di stima

- 3) Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, attraverso atto pubblico, dell'area superficiale adibita a parcheggio, previo completamento delle opere previste (tribunetta spettatori), identificazione precisa e quantificazione superficiale (area) della stessa e successivo frazionamento (costo variabile tra € **15.000,00 ed € 20.000,00 comprensivo della realizzazione della tribunetta spettatori**);
- 4) Ripristino della destinazione d'uso assentita dei locali attualmente adibiti a spogliatoio, divisi per sesso, comprensivi di docce e bagni (Lotti nn. 8 e 9), attraverso la demolizione e rimozione delle opere ivi eseguite con conseguente ripristino dello stato dei luoghi in conformità (costo variabile tra € **5.000,00 ed € 10.000,00 comprensivo di demolizioni, rimozioni e ripristini**);
- 5) Rimozione del chiosco destinato a punto di ristoro in prossimità del campo da gioco (costo variabile tra € **2.000,00 ed € 3.000,00**);
- 6) Rimozione delle chiusure perimetrali (tramezzature) realizzate tra le scale pedonali di accesso e relativa copertura in c.a. (costo variabile tra € **1.000,00 ed € 2.000,00**);
- 7) Redazione di perizia giurata attestante il valore venale delle opere difformi e non rimovibili senza pregiudicare la staticità dell'opera, si dà applicare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 (costo variabile tra € **1.000,00 ed € 2.000,00**);

Il tutto per un costo complessivo variabile entro una forbice compresa tra € 25.000,00 ed € 38.500,00, al quale devono aggiungersi gli oneri tecnici per la redazione del progetto da allegare all'istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/01, stimabili in € **5.000,00**.

### 3 RISPOSTA AL PUNTO 2

Per poter procedere al frazionamento dell'area superficiale, è necessario, come ribadito nel precedente paragrafo, che si individui con assoluta certezza la consistenza ed il perimetro dell'area che dovrà essere ceduta al Comune in quanto, allo stato, tale identificazione non è rinvenibile dalla documentazione urbanistico edilizia consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano.

## Integrazione perizia di stima

## 4 RISPOSTA AL PUNTO 3

In merito a quanto richiesto, si riferisce che dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento a immobili simili (box auto staggiti) presenti nella zona in esame, non emergono variazioni dei costi unitari (€/mq) intercorrenti tra la data della perizia di stima (primo semestre 2021) e quella attuale (ultimi dati disponibili relativi al secondo semestre dell'anno 2022).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - MUNICIPIO - V.PO - V.S.FRANCESCO - C.SO UMBERTO I FINO A V.PUGLIE - C.SO EUROPA - V.BUDETTI FINO A V.SALERNO ESCLUSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	3,6	5,2	L
Autorimesse	NORMALE	950	1150	L	4,1	4,9	L
Box	NORMALE	940	1400	L	4,4	5,5	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - MUNICIPIO - V.PO - V.S.FRANCESCO - C.SO UMBERTO I FINO A V.PUGLIE - C.SO EUROPA - V.BUDETTI FINO A V.SALERNO ESCLUSA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1750	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	3,6	5,2	L
Autorimesse	NORMALE	950	1150	L	4,1	4,9	L
Box	NORMALE	940	1400	L	4,4	5,5	L

## 5 CONCLUSIONI

Allo stato attuale, per quanto riportato nell'originaria perizia di stima e nella relazione del Custode, nonché per quanto desumibile dai titoli edilizi rilasciati, l'intero complesso edilizio (intera autorimessa interrata con soprastante copertura adibita ad attività sportive e parcheggio a raso), risulta ancora affetto da difformità sostanziali di carattere urbanistico ed edilizio, atteso che il richiesto titolo abilitativo in sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 richiesto il 31/08/2004, con prot. N. 23509) non è mai stato rilasciato né, tantomeno (non poteva essere altrimenti) ne è stata attestata l'agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Atteso il notevole lasso di tempo intercorso tra l'emissione del Provvedimento conclusivo (2006) e l'attualità (nelle more si segnala che è variato il Regolamento Edilizio Comunale), al fine di "sanare" le "difformità urbanistiche ed edilizie" analizzate nel corpo del testo della presente relazione, sarà necessario presentare nuova istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Accertamento di Conformità), da parte del Condominio e/o coacervo dei proprietari (a parere dello scrivente non potrà presentarsi tale istanza dal singolo assegnatario in quanto trattasi di difformità che coinvolgono l'intera opera da ricondursi in legittimità soprattutto sotto il profilo urbanistico) con e senza opere a farsi, che contempli le attività di *Sottoscrizione della Convenzione disciplinante la gestione e la cessione (del parcheggio a raso) delle aree superficiali, Stipula degli atti di asservimento, per ogni box auto, Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, attraverso atto pubblico, dell'area superficiale adibita a parcheggio, Ripristino della destinazione d'uso assentita dei locali attualmente adibiti a spogliatoio, divisi per sesso, comprensivi di docce e bagni (Lotti nn. 8 e 9), Rimozione del chiosco destinato a punto di ristoro in prossimità del campetto da gioco, Rimozione delle chiusure perimetrali (tramezzature) realizzate tra le scale pedonali di accesso e relativa copertura in c.a., Redazione di perizia giurata attestante il valore venale delle opere difformi*, i cui relativi costi variano entro una forbice compresa tra € 25.000,00 ed € 38.500,00, ai quali devono aggiungersi gli oneri tecnici per la redazione del progetto da allegare all'istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/01, stimabili in € **5.000,00**.

-----

Per poter procedere al frazionamento dell'area superficiale, è necessario, come ribadito nel precedente paragrafo, che si individui con assoluta certezza la consistenza ed il perimetro dell'area che dovrà essere ceduta al Comune in quanto, allo stato, tale identificazione non è rinvenibile dalla documentazione urbanistico edilizia consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

## Integrazione perizia di stima

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pontecagnano Faiano.

ASTE GIUDIZIARIE®

In merito alla possibile variazione dei prezzi, si riferisce che dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento a immobili simili (box auto staggiti) presenti nella zona in esame, non emergono variazioni dei costi unitari (€/mq) intercorrenti tra la data della perizia di stima (primo semestre 2021) e quella attuale (ultimi dati disponibili relativi al secondo semestre dell'anno 2022).

Salerno, 09/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO

ASTE GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Mauro Davascio

Firma apposta digitalmente

Alla presente sono allegati:

- 1) Decreto nomina Esperto;
- 2) Giuramento Esperto con specifico quesito;
- 3) Stralcio planimetria sistemazione superficiale CE n. 32 del 29\_08\_2000;
- 4) Stralcio DIA prot 26362 del 11\_09\_01 variante a CE 32\_2000;
- 5) Elaborati grafici DIA prot 26362 del 11\_09\_01 variante a CE 32\_2000;
- 6) Note integrative alla DIA del 11\_09\_01;
- 7) Provvedimento conclusivo Resp Sett del 29\_03\_2006 con schema convenzione;
- 8) Istanza accesso atti Comune Pontecagnano RE 144\_2019,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®