

Oggetto: Re:Proc. n.199-2011 Rge Tribunale di Nocera Inferiore SA- Quesito a chiarimento per Avviso di vendita ex art.173 quater Disp. Att. c.p.c.

Mittente: fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

Data: 21/07/2026, 22:20

A: stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it

Egregio Avvocato,
in allegato invio quanto richiesto.

Distinti saluti

Arch. Fabio Fiorenza.

Da "STEFANO BENINCASA" stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it

A fabio.fiorenza2@archiworldpec.it

Cc

Data Tue, 21 Jul 2026 18:01:24 +0200

Oggetto Proc. n.199-2011 Rge Tribunale di Nocera Inferiore SA- Quesito a chiarimento per Avviso di vendita ex art.173 quater Disp. Att. c.p.c.

Avv. STEFANO BENINCASA - Cassazionista

84013 Cava de' Tirreni (SA) – viale G. Garibaldi, 19

84091 Battipaglia (SA) – via A. Gramsci, 21

Tel./Fax 089/2858185 – 0828/309732

Pec: stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it

Cava de' Tirreni / Nocera Inferiore, 21.07.2026

Egr. Arch. Fabio Fiorenza

Corso Umberto I, 233 - 80058 Torre Annunziata (NA)

Gent.mo Architetto, nella sua qualità di CTU della emarginata procedura esecutiva, trovandomi impegnato nella predisposizione di un ulteriore tentativo di vendita (cfr. Delega resa il 06.10.2025) delle consistenza imm.ri staggire, Le richiedo il seguente chiarimento di ordine edilizio.

Al lastrico solare comune del fabbricato, in cui trovasi inglobati taluni dei beni staggiti, riportati in C.F. part.920, subalterni 5, 4 e 3, si accede provenendo dalla rampa scale comune dell'ultimo piano del fabbricato.

Dalla CTU, depositata nel fascicolo telematico n.199/2011 RGE il 30.01.2025, ed in particolare dai rilievi fotografici ad essa allegati (cfr. CTU - Piano copertura, pag.28), si scorge la presenza di un prosieguito scale, che si diparte dall'ultimo piano del fabbricato, e di un torrione che si configura come un volume sottostante al lastrico di copertura.

L'esistenza e/o la realizzazione di detti manufatti non pare essere contemplata nella storia edilizia del complesso immobiliare contenuto nella CTU, né tampoco sembra che gli stessi siano stati inclusi nella richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollata presso il Comune di Sarno (SA) il 31.03.1987 al n. 9795, ai sensi della L. n.47/85, per sopraelevazione (subalterno 3) realizzata in assenza di Concessione Edilizia, e successiva documentazione integrativa prot. n.27855 del 04.11.1999, per diversa distribuzione degli spazi interni, lieve incremento delle superfici utili interne e ridimensionamento dei vani balconi e vani finestra.

Al fine di procedere correttamente alla redazione del nuovo Avviso di vendita, ai sensi dell'art.173 *quater* Disp. Att. c.p.c., Le chiedo di fornirmi, a stretto giro di corrispondenza, un chiarimento in merito, specificando se eventualmente tali opere possano essere oggetto di un'eventuale richiesta di sanatoria da parte di eventuali aggiudicatari oppure dovrà procedersi alla riduzione in pristino, mediante una loro completa eliminazione.

Nel ringraziarla anticipatamente, Le porgo i più cordiali saluti

Avv. Stefano Benincasa

— Allegati: —

199_chiarimenti.pdf

1,4 MB

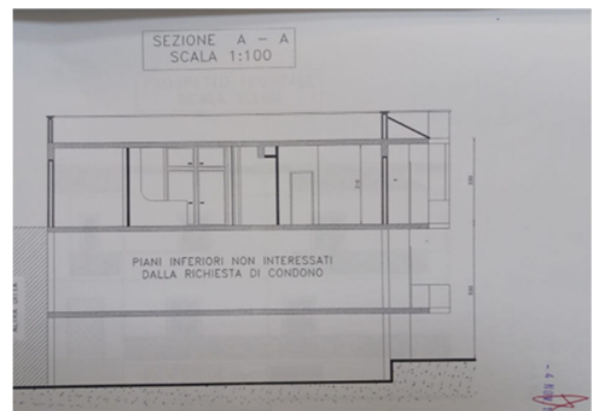
Egregio avvocato,

in riferimento alla sua richiesta di chiarimenti, preciso quanto segue:

1. Come si evince dai grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, protocollata presso il Comune di Sarno (SA) il 31.03.1987 al n. 9795, ai sensi della L.n.47/85, **non risultano assentiti il torrino e la relativa scala di collegamento in carpenteria metallica. Pertanto tali interventi sono stati realizzati in data successiva al 4 ottobre 1999 senza alcun titolo abilitativo.**



Dal prospetto e dalla sezione non vi sono riscontri della presenza del torrino alla data di presentazione della richiesta di condono.



2. Gli interventi potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) mediante l'accertamento di conformità. Consente di sanare interventi realizzati senza permesso di costruire o in totale difformità, a condizione che rispettino il requisito della doppia conformità: le opere devono essere conformi alle regole urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. In caso contrario è possibile il ripristino in base a quanto assentito e riportato nei grafici alla pagina precedente. L'accesso al lastrico sarebbe possibile mediante foratura (1,00 m x 1,00 m) del solaio di copertura con accesso tramite scala retrattile dal pianerottolo, così come rappresentato nella soprastante planimetria.

Pompei, 21.07.2026

Distinti saluti

