

UBICAZIONE: via Firenze Pontecagnano Faiano (sa)

OGGETTO: *Determinazione del valore di mercato dei beni appartenenti alla*
[REDACTED] *individuati al catasto al fg. 7 mapp. 885 sub 12 e15 e*
mapp. 1453 sub 6

DATA: 23/1/2025

Committente: Dott. Andrea Carratù

Il tecnico

Ing. Daniele Laudonio

1. *Premessa*

Il sottoscritto ing. Daniele Laudonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 4545, con studio in Salerno alla via Romualdo Guarna II n. 8, riceveva incarico dal dott. Andrea Carratù, in qualità di Liquidatore del patrimonio, di procedere alla **determinazione del valore di mercato al gennaio 2025** degli immobili di proprietà della [REDACTED] siti nella zona semi centrale del Comune di Pontecagnano Faiano, alla via Firenze SNC nel NCEU al fg. 7:

- mapp. 885 sub 15 (EX SUB. 8-9 – derivante dall'ex sub. 2) Piano T,

Categoria D/1, Rendita 3.395,00; **(Lotto n. 1)**

- mapp. 1453 sub 6 (EX SUB. 4 - derivante dagli ex subb. 2 - 1) Piano T, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 69 Mq, Superficie Catastale 73 Mq Rendita 188,87€.

- mapp. 885 - Subalterno 12 piano sottotetto Piano 3 Abitazione di tipo Civile. **(Lotto n. 2)**

2. *Inquadramento catastale (cfr All. ti 1 e 2), urbanistico e vincolistico*

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) **Lotto n. 1:** Opificio sito in Pontecagnano Faiano alla via Firenze snc in NCEU fl 7, p. lla 885, sub. 15, cat. d/1, rendita 3.395,00 € (piena proprietà 1/1 della [REDACTED]);

b) Deposito sito in Pontecagnano Faiano alla via Firenze snc in NCEU fl 7, p. lla 1453, sub. 6, cat. c/2, classe 6, consistenza 69 mq, superficie catastale 73 mq, rendita 188,87 € (piena proprietà 1/1 della [REDACTED]);

c) **Lotto n. 2:** Abitazione Civile sita all'ultimo livello (sottotetto) del fabbricato sito in Pontecagnano Faiano alla via Firenze snc in NCEU fl 7, p. lla 885, sub. 12.

I beni sopra descritti appartengono ad un unico complesso artigianale industriale realizzato originariamente in forza dei

seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 27 del 27/03/1974;
- C. E. n 80 del 07/08/1974;
- C.E. n. 117 del 29/12/1975;
- C.E n.34 del 04/09/2000;
- Permesso di Costruire n.94/2009;
- Permesso di Costruire n.61/2013 e relativo provvedimento autorizzativo Unico n.10/2013.
- C.E. in sanatoria (condono) n. 24/2000;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complesso ricade nella sua totalità ad oggi in zona D13 del vigente

P.R.G.

Si evidenzia fin da ora che nel corso degli anni sono state realizzate una serie di opere in assenza dei titoli abilitativi che verranno descritte e chiarite nel paragrafo inerente la conformità edilizia ed urbanistica dello stato dei luoghi.

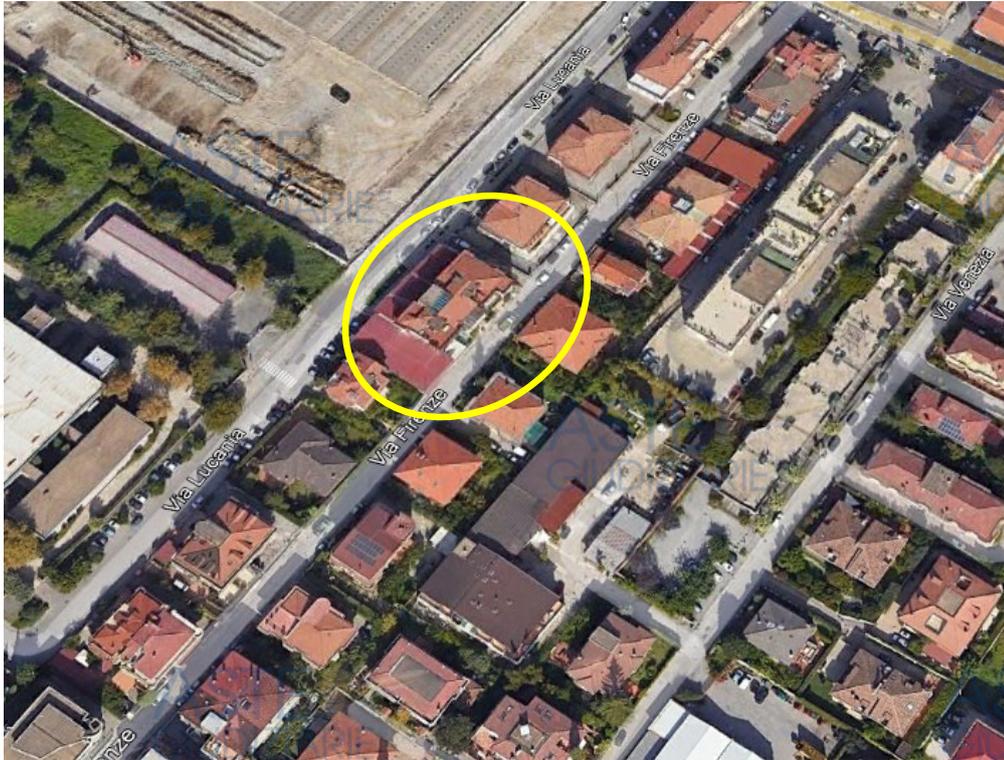
3. *Descrizione del bene oggetto di stima*

I beni sopra elencati appartengono ad un unico complesso, originariamente destinato ad attività artigianale, sito in prossimità del centro urbano del comune di Pontecagnano Faiano.

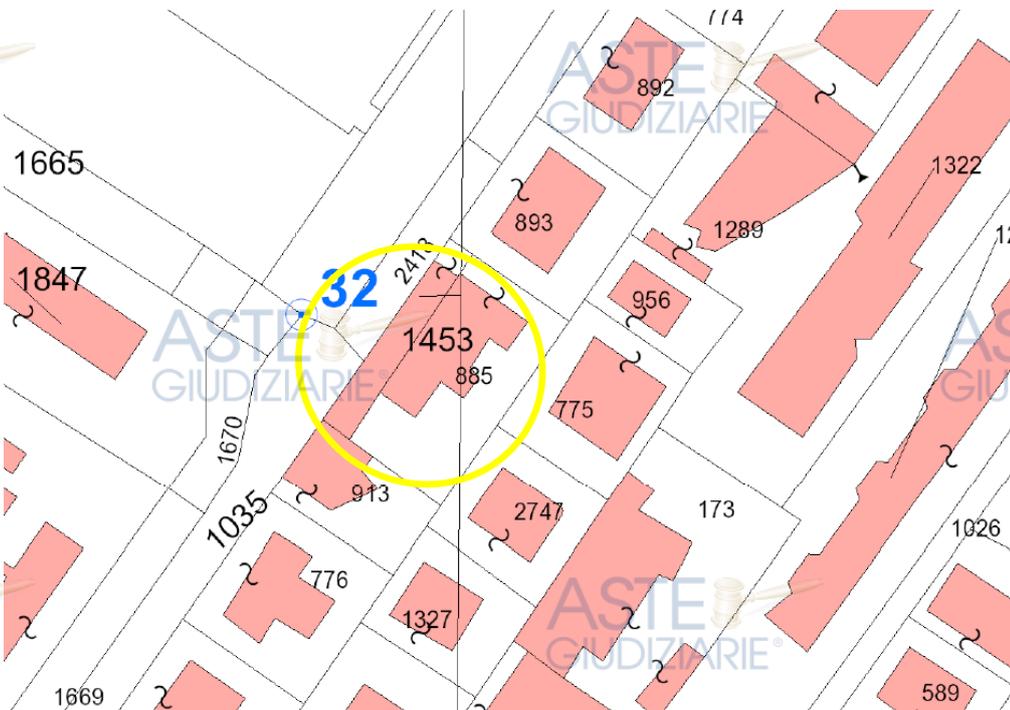
Il lotto di terreno con entrostante il fabbricato su 4 livelli confina:

- con via Firenze sul fronte est dove vi sono due accessi;
- con via Lucania sul fronte ovest dove vi è un unico accesso;
- con la Particella 893 sul fronte nord;
- con la particella 913 sul fronte sud.

¹ I titoli edilizi riportati sono stati forniti dal Comune di Pontecagnano Faiano a seguito di accesso agli atti



Stralcio mappa catastale



La struttura portante dell'opificio è in c.a., con copertura a falde ed orizzontamenti sempre in tipologia in cemento armato e scale di collegamento in cemento armato.

3.1 Lotto n. 1: Descrizione dell'immobile identificato al catasto al fg. fl.

7 p.lla 885 sub. 15 (All. 3)

Il **Lotto n. 1**, costituito dal laboratorio dell'opificio (FL. 7 P.LLA 885 SUB. 15), presenta un'altezza media interna $H = 4,35$ m, con doppio accesso, dal lato nord dalla corte pertinenziale esterna carrabile con ingresso da Via Firenze (cfr foto 1,2). e dal piazzale posto sul lato sud dell'edificio (foto n. 3).

Foto n. 1 (fonte google maps)





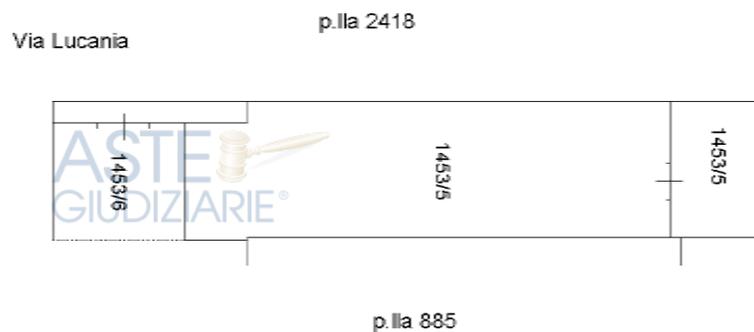
Foto n. 3



E' necessario evidenziare fin da ora che la planimetria catastale del sub 15 presenta un errore da correggere e cioè riporta come area pertinenziale esterna la consistenza di terreno appartenente alla particella 1453 (sub 5 e 6)

Planimetria sub 15

Pianta Piano Terra

**Particella 1453 sub 5 e 6**

Detto ciò, ad oggi il sub 15 è destinato ad opificio artigianale con annessi: ufficio; deposito; doppio W.C. e piazzale antistante il lato sud del fabbricato.

La superficie lorda del sub 15 è pari a circa 421 mq.

La superficie accessoria (piazzale) è pari a circa 248 mq.

I confini sono:

Nord Est: **Sub 13** Fg. 7. Mapp. 885;

Est, Sud Est: **Sub 13** Fg. 7. Mapp. 885;

Ovest Sud Ovest: **Sub 5 e 6** Fg. 7. Mapp. 1453;

3.2 Lotto n. 2 (cfr All. 4) Descrizione dell'immobile identificato al catasto al fg. fl. 7 p.la 885 sub. 12

L'immobile in oggetto (sottotetto) ad oggi presenta una destinazione residenziale con altezze interne variabili dai 0,90 cm ad 1,05 m in prossimità della chiusura della falda, per poi aumentare fino a 2,40 m e 2,65 m nei punti più alti.

La distribuzione interna evidenzia: 3 stanze da letto, un soggiorno, una cucina, 2 w.c., disimpegno, ripostiglio ed ingresso.

L'unità immobiliare è dotata di quattro terrazzi.



Particolare soggiorno*Particolare cucina**Particolare stanza da letto*

La superficie utilizzata a destinazione residenziale è pari a circa 185 mq.

La superficie accessoria scoperta (terrazzi) è pari a 172 mq.

I confini sono:

Nord Est: **Distacco su traversa privata;**

Est, Sud Est: **Distacco su via Firenze;**

Ovest Sud Ovest: Distacco su Piazzale sub 15 fg. 7 mapp. 885;

Si precisa che l'abitazione è attualmente stata concessa in uso dal giudice al soggetto richiedente la procedura di sovraindebitamento.

3.2 Descrizione dell'immobile identificato al catasto al fg. fl. 7 p.lla

1453 sub. 6

L'immobile destinato a deposito ed identificato catastalmente al FL. 7 P.LLA 1453 SUB. 6 ad oggi è stato demolito.

Nello specifico il Comune di Pontecagnano Faiano, in data 25/01/2024, ha emesso ordinanza di demolizione n. 2/2024 (cfr **All.6**) sugli immobili identificati al catasto al F. 7, P.lla 885 sub. 15 e p.lla 1453 sub. 6, per opere realizzate prive di idoneo titolo edilizio e

in contrasto con la normativa come di seguito descritte:

- *Realizzazione di copertura in lamiera a unica falda inclinata, in pianta si presenta con forma rettangolare con lato lungo di 28,50 m circa e lato corto di 12,50 m circa. La struttura portante della copertura è realizzata con travi in ferro collegate ai pilastri in ferro, di cui: n.7 insistenti su muro in c.a. precedentemente autorizzati con Concessione in sanatoria nr. 24 del 29/06/2000 e altri 7 pilastri non autorizzati e posizionati sul lato opposto in prossimità del fabbr.*

██████████

Parziale innalzamento del muro perimetrale in c.a. esistente, in corrispondenza del fabbr. Della Sig.ra De Chiara, la parte rialzata ha una lunghezza di 13 m circa per un'altezza di 50 cm circa;

Riduzione dell'altezza dei pilastri in ferro attraverso un taglio sommitale;

d) *Chiusura perimetrale con telo in materiale plastico ;*

Il Dott. Carratù prontamente ha ottemperato a quanto ordinato dall'Ente e rimosso le opere contestate. (cfr Foto n. 4 e 5)

Foto n. 4



Foto n. 5



4. *Provenienza degli immobili*

I beni identificati catastalmente al fg. 7 mapp. 885 sub 12 e 15 e mapp. 1543 sub 6 pervennero alla [REDACTED] con Atto del 11/10/2013 Pubblico ufficiale FAZZARI STEFANO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 18167 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 31785.3/2013 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/10/2013.

Si precisa che l'abitazione è attualmente stata concessa in uso dal giudice al soggetto richiedente la procedura di sovraindebitamento.

5. *Regolarità edilizia ed urbanistica dello stato attuale dei luoghi*

Come anticipato gli immobili in oggetto sono stati realizzati e modificati nel corso degli anni in forza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 27 del 27/03/1974;
- C. E. n 80 del 07/08/1974;
- C.E. n. 117 del 29/12/1975;
- C.E n.34 del 04/09/2000;
- Permesso di Costruire n.94/2009;
- Permesso di Costruire n.61/2013 e relativo provvedimento autorizzativo Unico n.10/2013.
- C.E. in sanatoria (condono) n. 24/2000;
- C.E. in sanatoria (condono) n. 25/2000.

Orbene, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/01 lo stato legittimo dell'immobile *"è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."*

Ciò posto per l'immobile individuato al catasto al sub 15 (**Lotto n. 1**)

i titoli edilizio di riferimento Sono:



- C.E. n. 27 del 27/03/1974;
- C.E. n. 80 del 07/08/1974;
- C.E. n. 117 del 29/12/1975;
- C.E. n. 34 del 04/09/2000;



Inoltre si evidenzia altresì che lo stato legittimo dell'immobile è stato indagato dall'U.T.C. del Comune di Pontecagnano all'atto del sopralluogo del 24/01/2024, che ha generato la conseguenziale Ordinanza n. 2/2024.



Di seguito le necessarie osservazioni.

Oltre alle opere contestate dall'Ente (cfr Ordinanza n. 2/2024 All.6) e prontamente rimosse dal Dott. Carratù, dall'analisi comparativa tra il rilievo eseguito e quanto assentito emergono le seguenti difformità:

- 1) sul lato sud ovest del sub 15 in adiacenza alla parete perimetrale è presente un piccolo volume costituito da un wc con antibagno che andrà demolito con costi pari a circa 1.000,00 € (mille euro,00);



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2) non esiste un divisorio tra il sub 15 ed il sub 13 sul lato sud ovest del piazzale che dovrà essere ripristinato con costi pari a circa 1.500,00 € (millecinquecento euro,00);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3) all'interno dell'opificio sul lato sud ovest non esiste un divisorio con il sub 14 che dovrà essere ripristinato con costi pari a circa 500,00 € (cinquecento euro,00);

Per contro il lotto n. 2 (sottotetto, individuato al sub 12) appare totalmente abusivo e non sanabile in considerazione del regime urbanistico vigente, in quanto non è stato mai abilitato da alcun titolo edilizio.

Nello specifico il liquidatore ha eseguito regolare accesso agli atti in due distinti momenti e dall'analisi dei titoli edilizi rilasciati in copia da Comune di Pontecagnano Faiano emerge che la copertura dell'ultimo piano a sottotetto non è stata mai abilitata, nonostante che nel 2009 sia stato rilasciato un P.D.C. per il recupero abitativo del sottotetto.

Orbene, la giurisprudenza dominante del Consiglio di Stato è unanime nel qualificare un immobile abusivo ancorchè inserito graficamente in altri titoli edilizi ma, in assenza di una richiesta esplicita dell'abilitazione dell'opera, la stessa si intende abusiva.

In sintesi la Giustizia Amministrativa non apre alle sanatorie implicite degli immobili (Cfr. Cds nn. 7059/2019, 356/2019, 1382/2025 e 5430/2024)

Tutto ciò evidenziato e premesso si procede di seguito alla stima del valore dei beni sopra descritti.

6. *La stima dei Lotti nn. 1 e 2*

E' necessaria una premessa.

Per il Lotto n. 1 verrà valutato il valore di mercato al 2025 detratto dai costi necessari a rimuovere le minime difformità edilizie riscontrate.

Per contro il lotto n. 2 (Sub 12 Sottotetto), essendo un bene abusivo non sanabile e non sotteso ad ordinanza di demolizione, verrà quantificato il mero valore d'uso per un tempo di otto anni (tempo stimato per arrivare alla completa demolizione).

Di seguito i chiarimenti necessari.

Lo scrivente, al fine della valutazione dei beni in oggetto, ha adottato quale criterio di stima il metodo sintetico/comparativo, che consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene a partire dal valore medio unitario al mq, tenendo conto di tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci e caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, che possono incidere fortemente sulla sua appetibilità o meno sul mercato locale. Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto, sono da intendersi sempre e comunque aggiornati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico; trattasi cioè di quei valori di compravendita recenti, relativi a beni analoghi per consistenza, stato di conservazione e destinazione, in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Il parametro di riferimento in base al quale sarà determinato il valore dell'immobile è la superficie commerciale, calcolata in base ai criteri dettati dalla Norma UNI 10750/2005 *"Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio riportante i criteri di computo della superficie convenzionale vendibile e dal manuale della Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate"* ed opportunamente calibrati al caso di specie. Essa tiene conto sia della superficie coperta ponderata che di quella scoperta annessa all'immobile.

Orbene, la qualifica del bene (Lotto n. 1 destinazione Artigianale/industriale; Lotto n. 2 destinazione residenziale) indirizza l'indagine di mercato "sull'area elementare omogenea"², compresa nel perimetro individuato dalla zona D1 Periferica/V.IRNO-V.PICENTINO-V.VERDI-C.SO%20ITALIA-V.C.COLOMBO-V.S.PERTINI-S.ANTONIO.

Per definire la cosiddetta "forchetta"³ di valori, per la quantificazione del valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, è stata condotta un'indagine sull'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.), con riferimento a trattative effettivamente concluse nell'ultimo periodo temporale all'interno della già menzionata area

² **area elementare omogenea** : area nella quale la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben specificamente definiti ed al cui interno vengono sviluppate le indagini conoscitive di mercato.

³ **forchetta** : la "forchetta" di valori esprime un valore minimo ed uno massimo delle somme necessarie alla definizione del valore di mercato di un immobile.

elementare omogenea. La definizione, all'interno della "forchetta", del valore di mercato maggiormente congruente agli immobili in esame è stata raggiunta prestando particolare attenzione alle "caratteristiche di posizione" (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, prospicienza ed altezza piano stradale) ed alle "caratteristiche tipologiche" dell'immobile (età dell'edificio, condizioni statiche delle strutture, manutenzione degli ambienti, dimensioni e forma delle aperture dei vani, condizioni di manutenzione ecc.) con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi.

In sintesi il procedimento di stima, fondato sul metodo comparativo, verrà condotto sui seguenti steps:

1. Quantificazione della superficie commerciale in considerazione di coefficienti di ragguaglio definiti dalle relative destinazioni funzionali (omogeneizzazione delle superfici cfr. manuale O.M.I.);
2. Individuazione del **valore di mercato unitario medio** sulla scorta delle indagini di mercato sull'area elementare omogenea (O.M.I., Borsino Immobiliare);
3. Quantificazione del **valore di mercato del complesso immobiliare** attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi dettati dallo stato di manutenzione e dalle caratteristiche intrinseche degli ambienti.

Si precisa che per il lotto n. 2 verrà quantificato il valore di mercato medio mensile di locazione che moltiplicato per un periodo di otto anni porterà alla quantificazione del valore d'uso.

6.1 La quantificazione della superficie commerciale

I coefficienti di ragguglio vengono individuati dal Manuale Operativo OMI differenziati per destinazione funzionale ed opportunamente calibrati dallo Scrivente, al fine di calcolare correttamente la superficie omogeneizzata (superficie posta a base di calcolo per la stima del compendio.

Lotto N.1				
Destinazione Funzionale	Consistenza (mq)	Coefficiente di Ragguglio	Sup. Comm. (mq)	Note
Vani principali	421	1	421	Sup. lorda comprensiva di uffici, bagno ed antibagno
Superfici accessorie Aree esterne	248	0,25	62	piazzale lato sud-est

Da quanto precede avremo una superficie commerciale pari a 483,00 mq., per

il sub 15 .

Lotto N.2				
Destinazione Funzionale	Consistenza (mq)	Coefficiente di Ragguglio	Sup. Comm. (mq)	Note
Vani principali	185	0,70	129,5	Sup. Lorda residenziale
Terrazzi	172	0,10	17,2	Superficie non residenziale scoperta assentita

Da quanto precede avremo una superficie commerciale pari a 147 mq., per il

sub 12 .

4.2 La quantificazione del valore di mercato medio**Lotto n. 1(sub 15)**

Come anticipato il calcolo del valore di mercato medio viene effettuato su indagini nella zona elementare omogenea semi centrale del comune di Pontecagnano Faiano sul seguente listino immobiliare:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2024 - Comune di Pontecagnano Faiano Zona D1) riferito alla tipologia Produttivo; (cfr All. 5)

I risultati ottenuti sono di seguito riassunti:

Data base	Valore di Mercato Minimo €/mq	Valore di Mercato Massimo €/mq	Valore di Mercato Medio €/mq
OMI (Agenzia delle entrate) Produttivo	540	720	630

Il più probabile valore di mercato unitario medio della zona come valore di partenza, risultante è pari **a 630 €/mq.**

Lotto n. 2 (sub 12)

Come anticipato il calcolo del valore d'uso del bene per un periodo di otto anni è calibrato sul valore di locazione rilevato da indagini di mercato nella zona elementare omogenea semi centrale del comune di Pontecagnano

Faiano sul seguente listino immobiliare:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2024 - Comune di

Pontecagnano Faiano Zona D1) riferito alla tipologia Residenziale;

(cfr All. 5)

I risultati ottenuti sono di seguito riassunti:

Data base	Valore di Mercato Minimo €/mq Mensile	Valore di Mercato Massimo €/mq Mensile	Valore di Mercato Medio €/mq
OMI (Agenzia delle entrate) Residenziale	3,6	5,3	4,45

Il più probabile valore di locazione medio della zona come valore di partenza, risultante è pari a **4,45€/mq**.

4.3 Quantificazione del valore di mercato del complesso immobiliare attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi

Lotto n. 1 (sub 15)

I coefficienti correttivi utilizzati (K) rappresentano una scala di valutazione delle caratteristiche del bene, attribuendo il valore 1.00 come riferimento, incrementato o decrementato, in relazione alla maggiore o minore soddisfazione del requisito analizzato.

K: Coefficienti correttivi	
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,00
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)	0,90
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di	1,00

locare l'immobile)	
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE	0,975

Si precisa che è stato quantificato in 0,90 il coefficiente inerente le Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia) in considerazione del mediocre stato di manutenzione dell'immobile (sub 15)

Lotto n. 2 (sub 12)

K: Coefficienti correttivi	
Caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali ed infrastrutturali)	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità ecc.)	1,10
Caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)	1,00
Caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito, possibilità di locare l'immobile)	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE	1,025

In conclusione il valore di mercato del Lotto n. 1 è dato dai valori di mercato unitari (valore medio x coefficiente correttivo K) moltiplicati per la rispettiva superficie commerciale:

$$K = 0,975;$$

$$\text{Valore Medio} = 630 \text{ €/mq};$$

$$\text{Superficie Commerciale} = 483 \text{ mq}$$

$$\text{Valore di mercato Lotto n. 1} = 630 \text{ €/mq} \times 0,975 \times 483 \text{ mq} = \mathbf{296.683,00}$$

€/mq.

A tale quantificazione andranno detratte le spese per gli aggiustamenti catastali del lotto n. 1 quantificate in € 3500 oltre al ripristino delle difformità evidenziate al paragrafo precedente quantificate i 3000,00€

Totale spese 6.500,00€

Valore di Mercato Stimato= 296.683,00 €-6500 € = **290.183,00€**

Ed ancora, il valore d'uso del Lotto n. 2 per un periodo di otto anni è dato dai valori di locazione unitari (valore medio x coefficiente correttivo K) moltiplicati per la rispettiva superficie commerciale per un periodo di 96 mesi:

K = 1,025;

Valore Medio di locazione = 4,45 €/mq mensile;

Superficie Commerciale = 147mq;

Valore di mercato Lotto n. 2 = 4,45 €/mq X 1,025 X 147 mq X 96 = 64.368,36

€.

A tale quantificazione andranno detratte le spese per il ripristino delle difformità del lotto n. 2 quantificate in € 25.000,00 (demolizione sottotetto e trasporto a discarica)

Valore di Mercato Stimato= 64.368,36 €.-25.000€ = 39.368,00€

Salerno gennaio 2025

Il tecnico

Dott. Ing. Daniele Laudonio

1. Mappa Catastale;



2. Visure catastali;



3. Planimetria fg. fl. 7 p.lla 885 sub. 15 ;

4. Visura fg. fl. 7 p.lla 885 sub. 12;

5. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia

delle Entrate - Valori OMI (I semestre 2024 - Comune di

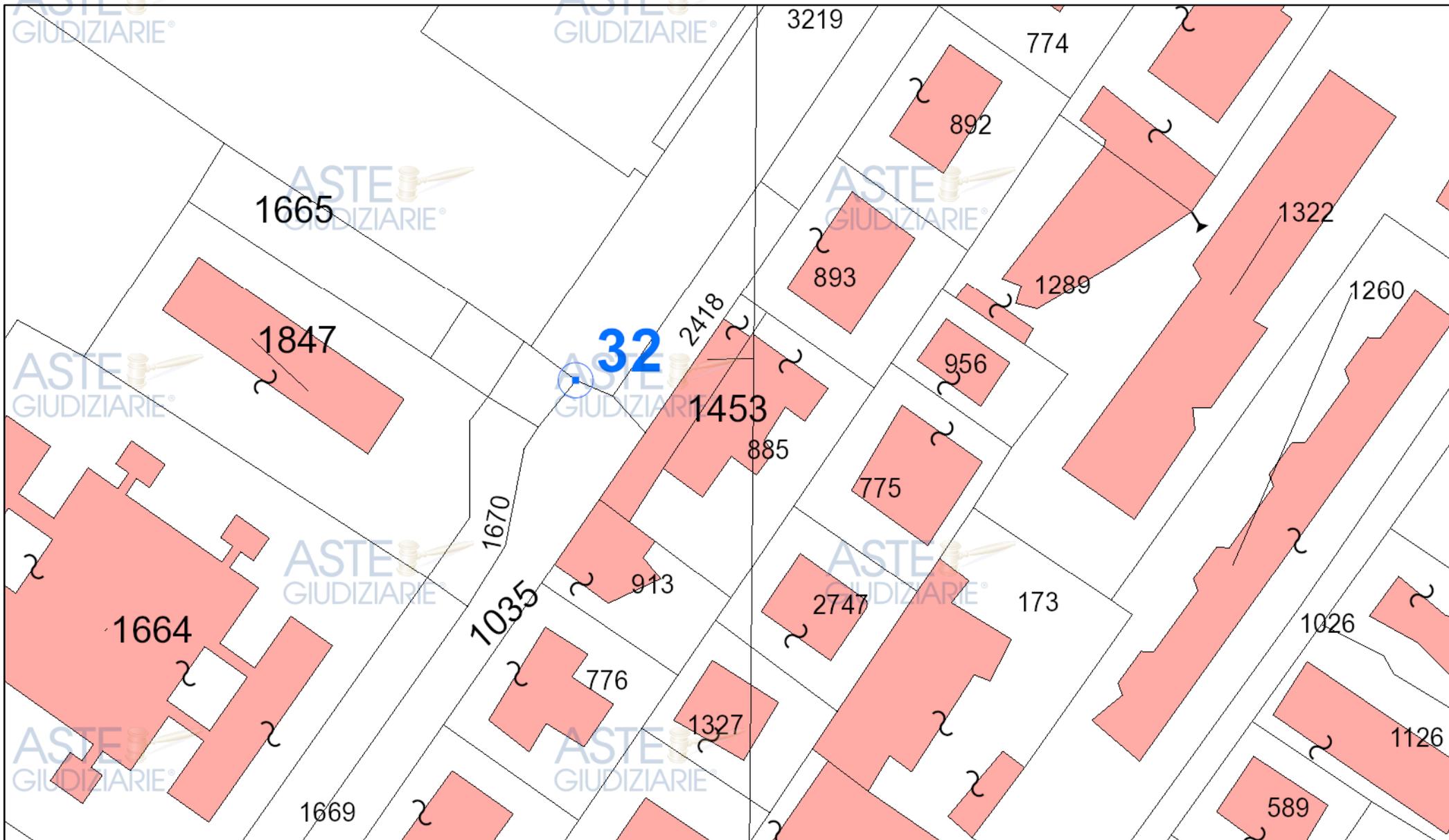
Pontecagnano Faiano Zona D1) riferito alla tipologia Produttivo

e Residenziale;

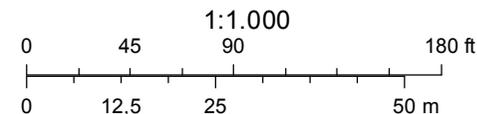


6. Ordinanza di demolizione n. 2/2024





gennaio 20, 2025



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834) provincia SALERNO - Limitata al foglio: 7



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834)
(SA)
Foglio 7 Particella 1453 Subalterno 6

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/10/2018
Pratica n. SA0223706 in atti dal 16/10/2018 AREA
URBANA-DEPOSITO (n. 44802.1/2018)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834)
(SA)
Foglio 7 Particella 1453

> Indirizzo

VIA FIRENZE n. SNC Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/10/2018
Pratica n. SA0223706 in atti dal 16/10/2018 AREA
URBANA-DEPOSITO (n. 44802.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 188,87
Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 69 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2019
Pratica n. SA0190872 in atti dal 16/10/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48786.1/2019)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 73 m²



VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/10/2018
Pratica n. SA0223706 in atti dal 16/10/2018 Protocollo
NSD n. AREA URBANA-DEPOSITO (n. 44802.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/10/2018, prot. n. SA0223706



> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/10/2013 Pubblico ufficiale FAZZARI
STEFANO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n.
18167 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 31785.3/2013 Reparto PI di SALERNO in atti dal
22/10/2013

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

PONTECAGNANO FAIANO (G834) (SA)
Foglio 7 Particella 1453 Subalterno 1



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 188,87 Superficie: 69 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

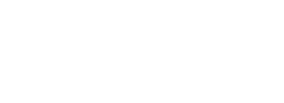
Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (G834)**
(SA)

Foglio 7 Particella 885 Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (G834)**
(SA)

Foglio 7 Particella 885

VARIAZIONE del 27/10/2011 Pratica n. SA0646828 in
atti dal 27/10/2011 VDE-FUS-VSI (n. 128692.1/2011)



> **Indirizzo**

VIA FIRENZE n. SNC Piano 3

VARIAZIONE del 27/10/2011 Pratica n. SA0646828 in atti dal 27/10/2011 VDE-FUS-VSI (n. 128692.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 948,99**
Categoria **A/2^b**, Classe **6**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2012 Pratica n. SA0450452 in atti dal 07/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39779.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. SA0482775 del 01/10/2012

> **Dati di superficie**

Totale: **186 m²**
Totale escluse aree scoperte ^o: **162 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/10/2011, prot. n. SA0646828



Immobile di catasto fabbricati - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (G834) (SA)**
Foglio **7** Particella **885** Subalterno **15**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/08/2013 Pratica n. SA0251543 in atti dal 02/08/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52921.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PONTECAGNANO FAIANO (G834) (SA)**
Foglio **7** Particella **885**

> **Indirizzo**

VIA FIRENZE n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/08/2013 Pratica n. SA0251543 in atti dal 02/08/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52921.1/2013)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 3.395,00**
Categoria **D/1^d**



 **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 30/07/2014
Pratica n. SA0219673 in atti dal 30/07/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58925.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. SA0221495 del 01/08/2014



> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/10/2013 Pubblico ufficiale FAZZARI STEFANO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 18167 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 31785.3/2013 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/10/2013



> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 4.343,99** Vani: **7,5**



> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 4.532,86** Vani: **7,5** Superficie: **69 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) D/1: Opifici

ALL. 3



Compilata da:
Sabbatino Lorella
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Salerno
N. 3566

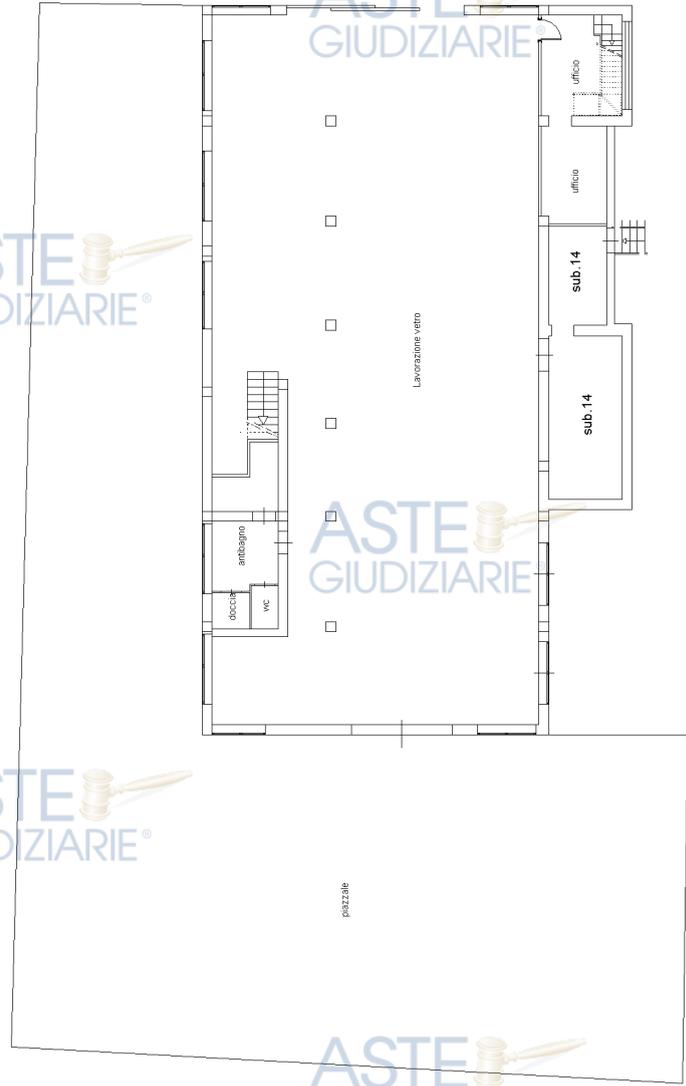
Identificativi Catastali:
Sezione: 7
Foglio: 885
Particella: 885
Subalterno: 15

Dichiarazione protocollo n. SA0251543 del 02/08/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pontecagnano Faiano
Via Firenze
civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Salerno

Scala 1: 200

Pianta Piano Terra
h=4.40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2024 - Comune di PONTECAGNANO FAIANO (G834) - < Foglio 7 - Particella 885 - Subalterno 15 >
VIA FIRENZE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0646828 del 27/10/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pontecagnano Faiano

Via Firenze

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 885

Subalterno: 12

Compilata da:

Sabbatino Lorella

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 3566

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ALL.4

ASTE GIUDIZIARIE®

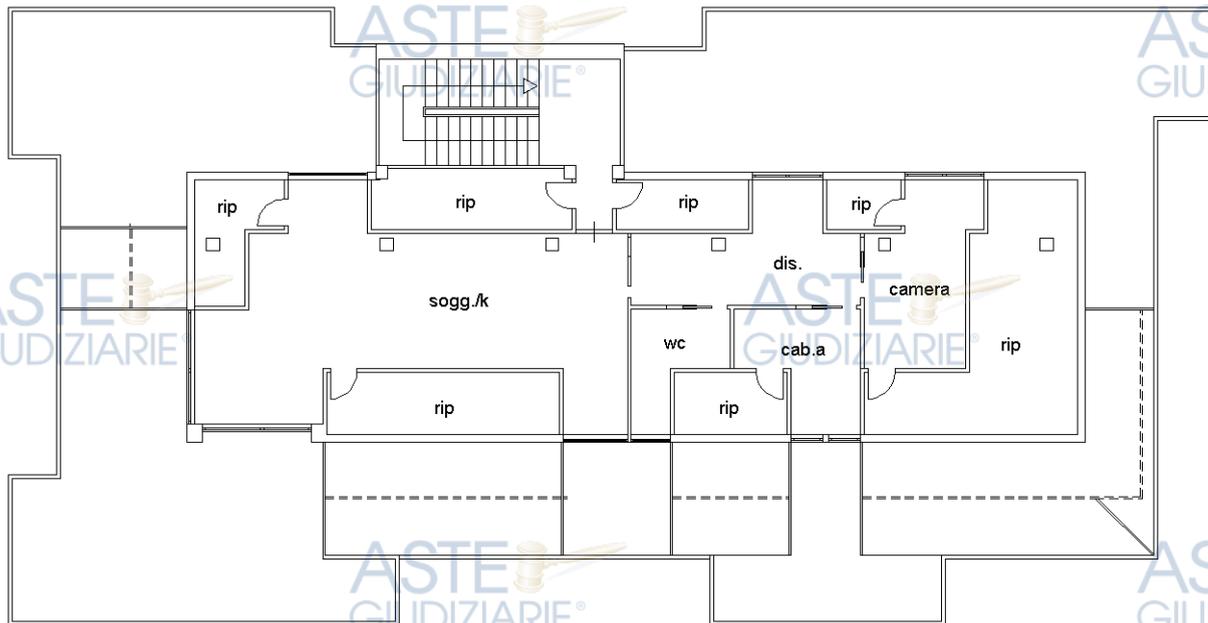
ASTE GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terzo

H media=m. 2.60

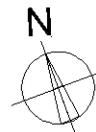
ASTE GIUDIZIARIE®

Distacco particella 2418



Distacco su traversa privata

Distacco su via Firenze



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Periferica/V.IRNO%20-%20V.PICENTINO%20-%20V.VERDI%20-%20C.SO%

Codice zona: DI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

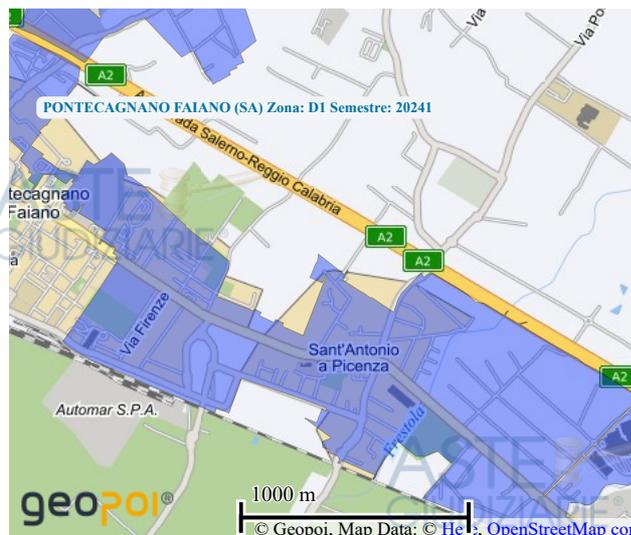
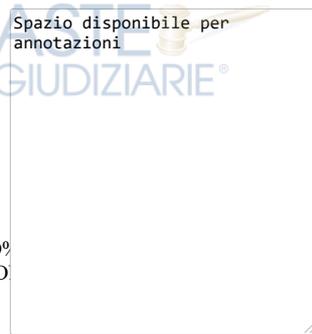
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	3,1	4,6	L
Autorimesse	Normale	600	750	L	2,3	3,2	L
Box	Normale	750	1000	L	3,2	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,4	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Periferica/V.IRNO%20-%20V.PICENTINO%20-%20V.VERDI%20-%20C.SO%20-%20V.C.COLOMBO%20-%20V.S.PERTINI%20-%20S.ANTO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

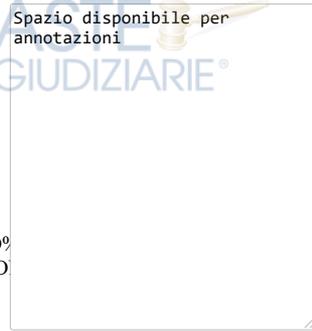
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	540	720	L	3,3	4,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA

N. **02/2024/SUE/AB** del REG. ORD. Del 25/01/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA:

- la segnalazione prot. 52483 del 13/10/2023 pervenuto a questo ufficio avente ad oggetto “*Esposto – Segnalazione presunto abuso edilizio*”;
- la segnalazione prot. 60564 del 30/11/2023 pervenuto a questo ufficio avente ad oggetto “*integrazione Esposto – Segnalazione presunto abuso edilizio*”;

VISTA la relazione di sopralluogo con allegati, assunto al protocollo generale al n. 4178 del 24/01/2024 relativo ad accertamenti sul fabbricato produttivo, sito in Pontecagnano Faiano alla via via Firenze civ. 40 e ulteriore accesso su via Lucania civ. 1a, identificato al F. 7, P.la 885 sub. 15 e p.la 1453 sub. 6, di cui risulta intestato catastalmente alla [REDACTED] e sul quale è in atto una procedura di liquidazione del patrimonio, il cui liquidatore nominato del tribunale di Salerno risulta essere il Dott. Carratù Andrea. Dalla relazione, prima citata, si evincono opere realizzate prive di idoneo titolo edilizio e in contrasto con la normativa di seguito descritte:

- a) *Realizzazione di copertura in lamiera a unica falda inclinata, in pianta si presenta con forma rettangolare con lato lungo di 28,50 m circa e lato corto di 12,50 m circa. La struttura portante della copertura è realizzata con travi in ferro collegate ai pilastri in ferro, di cui: n. 7 insistenti su muro in c.a. precedentemente autorizzati con Concessione in sanatoria nr. 24 del 29/06/2000 e altri 7 pilastri non autorizzati e posizionati sul lato opposto in prossimità del fabbr. [REDACTED]*
- b) *Parziale innalzamento del muro perimetrale in c.a. esistente, in corrispondenza del fabbr. Della Sig.ra De Chiara, la parte rialzata ha una lunghezza di 13 m circa per un'altezza di 50 cm circa;*
- c) *Riduzione dell'altezza dei pilastri in ferro attraverso un taglio sommitale;*
- d) *Chiusura perimetrale con telo in materiale plastico ;*

VISTO il Titolo IV e la parte II[^] del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.

VISTI gli artt. 50-107-109 del T.U. 267/2000;

DATO ATTO, che le opere sopra descritte:

- Rientrano nelle definizioni di interventi edilizi, identificati letteralmente “*...interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio...*”, ex art.3, lett e), D.P.R. 380/2001;
- Per essere poste in opera, sono soggette al titolo edilizio abilitativo, ex art. 10, comma 1, lett.A), D.P.R. 380/2001;

ACCERTATA:

- L'assenza del titolo abilitativo edilizio idoneo, ex art. 10, comma 1, lett.A), D.P.R. 380/2001;
- La sussistenza della fattispecie di cui l'art. 31 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, “*...Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali...*”.

CONSIDERATO che per le opere abusive di cui sopra non risulta presentata alcuna istanza di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. tendente ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per cui risulta da applicare la sanzione ripristinatoria prevista dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001

VISTO che, per quanto sopra esposto, ai sensi del comma 2 dell'art. 31 del DPR 380/01 e s.m.i. corre l'obbligo dell'ingiunzione al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere alla immediata demolizione e riduzione in pristino dello stato dei luoghi indicando nel provvedimento stesso l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3 dello stesso art. 31 del DPR 380/01;

COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

Provincia di Salerno

RICHIAMATI ad ogni buon conto i commi 3 e 4 dell'art. 31 del DPR 380/01 che si intendono integralmente riportati;

CONSIDERATO:

- Che l'area in cui insistono le opere descritte ricade in zona n Zona Omogenea (D13) Artigianali e Commerciali ;
- Che l'area interessata ricade in "zona sismica 2"

VISTA la legge n. 164 del 11/11/2014 che ha introdotto il comma 4 bis all'art. 31 del D.P.R. n. 380/01, il quale prevede che, accertata l'inottemperanza l'autorità competente provvede, altresì, ad irrogare una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2000 € e 20.000

ATTESO che secondo l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza, non risulta necessaria la comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 della Legge n. 241/90, anche alla luce dell'art. 21-octies della Legge n. 241/90, il quale esclude che possa essere annullabile un provvedimento per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora sia palese che il suo contenuto non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato;

TUTTO CIÒ PREMESSO

VISTO il Titolo IV e la parte II^ del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i.;

VISTI gli artt. 146, 159 e 167 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;

VISTI gli artt. 50-107-109 del T.U. 267/2000;

ORDINA

- Alla sig.ra [REDACTED] nella qualità sopra indicata ;
- Al dott. **CARRATU' Andrea** nato a Salerno il 03/02/1973, C.F.: CCR NDR 73B03 H703 V, presso PEC: a.carratu@pec.commercialistisalerno.it, nella qualità sopra indicata;

Ponendo a carico degli stessi la necessità di comunicare eventuali variazioni di titolarità e anche agli altri eventuali proprietari e/o comproprietari non elencati sopra, per impossibilità da parte del Settore Tecnico di reperire i nominativi mancanti e ciascuno per le proprie competenze.

DEMOLIRE entro novanta giorni, dalla notifica della presente, dell'opera descritta, realizzata in assenza dei prescritti Titoli abilitativi, di ripristinare lo stato dei luoghi e di provvedere allo smaltimento presso una discarica autorizzata dei materiali di risulta con avvertenza che in mancanza, trascorso il termine di novanta giorni, si procederà ai sensi dell'art. 31 del D.P.R n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

SI AVVERTE fin d'ora che ai sensi dell'art. 31 comma 4-bis del DPR 380/01 IL Comune :<<.... constatata l'inottemperanza, irroga, una **sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro**, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione , in caso di abusi realizzati sulle **aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27 del D.P.R n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i., ivi comprese le aree soggette a vincolo di tutela paesaggistico – ambientale, è sempre irrogata nella misura massima....>>. La sanzione sarà determinata applicando il "Regolamento comunale per la quantificazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia edilizia" approvato con delibera di C.C. n. 60 del 18/12/2019.**

Il comando di Polizia Urbana è incaricato della esecuzione della presente ordinanza.

Avverso alla presente ordinanza è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale davanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 Dicembre 1971, n. 1034, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 Novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 giorni e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Pontecagnano Faiano li, 25/01/2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Pisaturo Maurizio

(documento firmato digitalmente)