

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**OGGETTO : FALLIMENTO IN PROPRIO DEL SOCIO [REDACTED] E IN ESTENSIONE  
DEL FALLIMENTO [REDACTED] DI [REDACTED] & C.**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI  
SORRENTO ALLA VIA LI SCHISANI N°3 ED ALLA VIA FREGONITO.**

**PROPRIETA' : SIGG. E [REDACTED].**

Il sottoscritto Arch. Francesco Saverio Cannavale, nato a Castellammare di Stabia il 13.08.1967, C.F. CNNFNC67M13C129I, con studio in Gragnano alla Via Vittorio Veneto n. 41, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia col n. 6275, su incarico ricevuto dal dott. Michele Napolitano, nella qualità di Curatore del Fallimento di cui in oggetto, giusta Sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n.48/2012 del 19-21/09/2012, dopo aver proceduto alla ricognizione dei documenti e dei dati tratti dal Catasto dei Fabbricati, dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché acquisito dati dalle agenzie immobiliari operanti in sito, ha redatto la seguente perizia di stima del più probabile valore di mercato dei detti immobili.

### PREMESSA

L'incarico conferito consiste, tra l'altro, nel procedere alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, di seguito descritti, di proprietà di E [REDACTED] nato [REDACTED], e dei beni (dal n.8 al 12) in comunione con F [REDACTED] nata [REDACTED] e specificamente quelli siti in Comune di Sorrento alla Via Li Schisani n°3, ed alla via Fregonito, s.n.c., e costituiti dalle seguenti unità immobiliari:



### STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



N.	INDIRIZZO	CATASTO	CAT	DATI CATASTALI
1	via Li Schisani 3 Sorrento	fabbricati	A2	F.6 p.la 478, sub 105 piano S1 classe 5 vani 5
2	via Li Schisani 3 Sorrento	fabbricati	C6	F.6 p.la 479, sub 101, piano S1 classe 4
3	strada accesso immobile F6 p.la 479	terreni		F.6 p.la 819
4	strada accesso immobile F6 p.la 479	terreni		F.6 p.la 820
5	strada accesso immobile F6 p.la 479	terreni		F.6 p.la 826
6	strada accesso immobile F6 p.la 479	terreni		F.6 p.la 834
7	strada accesso immobile F6 p.la 479	terreni		F.6 p.la 835
8	via Li Schisani 3 Sorrento	fabbricati - ABUSIVO	A2	F.6 p.la 1482, sub 1 (ex p.la 925 terreni) piano S1-T classe 5 vani 6,5
9		terreni		F.4 p.la 1362
10		terreni		F.4 p.la 583, 584, 592, 1747
11	via Fregonito	fabbricati - ABUSIVO	A2	F.4, p.la 1748, sub 1 (ex p.la 588 terreni) piano T, classe 2 vani 5,5
12		terreni		F.4 p.la 627

Va inoltre premesso che tra gli immobili oggetto della presente stima, rientrano due cespiti, e precisamente:

8	via Li Schisani 3 Sorrento	fabbricati - ABUSIVO	A2	F.6 p.la 1482, sub 1 (ex p.la 925 terreni) piano S1-T classe 5 vani 6,5
11	via Fregonito	fabbricati - ABUSIVO	A2	F.4, p.la 1748, sub 1 (ex p.la 588 terreni) piano T, classe 2 vani 5,5

che pur essendo regolarmente censiti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sorrento, non risultano legittimamente realizzati, essendo, pertanto, completamente abusivi né suscettibili di sanatoria secondo le attuali e vigenti normative urbanistiche nazionali e comunali.



**FRANCESCO SAVERIO CANNAVALE architetto**

## Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Preliminarmente va chiarito che dalla via Li Schisani prende inizio una strada in salita a più tornanti che conduce, a monte, ad una serie di edifici tutti identificati col civico n.3.

Tale strada costituisce accesso comune alle proprietà (di cui al n. 1 e 2), utilizzata da tutti i comproprietari, ciascuno per 100/1000, ed è costituita dalle p.lle 819, 820, 826, 834 e 835 del foglio n.6, esse sono pervenute, secondo la detta quota, al Sig.

in virtù di atto di Donazione della Sig.ra [REDACTED] per  
Notaio Antonio Caccia del 29/07/1995, trascritto a Napoli 2, il 05/08/1995 ai nn.  
23575/17336.

Tali immobili presentano intestazione catastale parziale "... per passaggi intermedi da esaminare...", come da annotazione presente in visura catastale, non essendo presenti gli altri intestatari delle altre quote.

Pertanto, la comproprietà di dette particelle, avente la funzione futura di permettere l'accesso agli immobili descritti ai punti 1 (appartamento) e 2 (locale garage), **non può essere oggetto di autonomo e separato incanto ma dovranno essere ad essi accorpati tale per cui non potranno essere oggetto di separata stima valutativa.**

L'appartamento al primo piano e l'autorimessa al piano terra (cfr. immobili descritti ai punti 1 - appartamento e 2 - locale garage) sono invece oggetto di istanza di condono edilizio richiesto dal sig. [REDACTED] ai sensi della Legge 724/94 art. 39, pratica n°1283 prot. 7543 del 01/03/1995, per opere eseguite senza titolo abilitativo consistenti in:

- a. Al piano terra la realizzazione di una autorimessa/deposito;
  - b. Al primo piano l'ampliamento del preesistente terrazzo e la realizzazione di una veranda.

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



La pratica di condono risulta incompleta ed il Comune di Sorrento in data 12/12/2017 con prot. 56149 ha chiesto di integrare la documentazione necessaria alla definizione della stessa. Tale richiesta non risulta ancora ottemperata. Si allegano copia dell'istanza di condono e della richiesta di documentazione integrativa.

Lo scrivente ritiene che, una volta prodotta la documentazione, la pratica possa essere regolarmente istruita al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Al fine di quantificare i costi per il completamento della pratica, si è proceduto anche alla definizione degli stessi secondo lo schema di perizia proposto dal Comune di Sorrento.

### **1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO.**

Si passa a descrivere sommariamente gli immobili oggetto di stima iniziando dalla unità immobiliare avente accesso dal civico n°3 della Via Li Schisani, posta al primo piano dell'edificio ed identificata nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 6, p.la 479, sub 105 – Cat. A/2 - cl. 3 - vani 5 - R.C. € 503,55.

Trattasi di unità immobiliare costituita da un piano primo, nonché di due ampi terrazzi: uno prospiciente l'ingresso dell'edificio che si raggiunge dalla via Li Schisani da una scala in muratura, e l'altro prospiciente il soggiorno.

L'appartamento risulta completo e rifinito ivi compresi gli impianti elettrico e termoidraulico. L'ingresso conduce direttamente in un vano cucina da cui si accede ad un disimpegno e quindi ad un ampio vano soggiorno e un servizio igienico.

Dal soggiorno si accede a due ampie camere da letto che si affacciano sull'ampio terrazzo su menzionato.

Gli infissi, esterni e interni sono in legno e lo stato di conservazione è generalmente buono.

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



La superficie dell'appartamento è pari a mq 95,00 circa, mentre quella dei terrazzi è pari in totale a circa mq 152,00. (vedi planimetria allegata).

## **2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA.**

Al piano terra trova allocazione un locale destinato ad autorimessa con accesso unico dall'esterno; esso è identificato nel Catasto dei fabbricati del Comune di Sorrento al foglio 6, p.la 479, sub 101 – Cat. C/6 - cl. 4 – mq 28 – R.C. € 125,81.

Esso è attualmente utilizzato anche come deposito e presenta una pavimentazione fatiscente e le pareti non sono intonacate.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

La superficie netta dell'autorimessa è pari a circa mq 35 con altezza netta interna pari a mt 2,20.

## **3-4-5-6-7- TERRENI ALLA VIA LI SCHISANI - F.6 P.LLE 819-820-826-834-835**

Trattasi di aree che oggi costituiscono la strada di accesso comune alle proprietà a monte della Via Li Schisani, aventi tutte accesso dal civico n.3. Tale strada pertanto è utilizzata da tutti i comproprietari e per tale motivo **non sarà oggetto di definizione autonoma e separata di valore di mercato finalizzato alla presente stima.** La proprietà dei cespiti è pari ad una quota di 100/1000.

## **8 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 – Fabbricato abusivo**

Trattasi di una unità immobiliare autonoma costituita da un piano terra ed un piano seminterrato.

Il piano terra ha destinazione residenziale, risulta completo e rifinito ivi compresi gli impianti, elettrico e termoidraulico; esso è formato da un ampio ambiente avente funzione di soggiorno e angolo cottura; attraverso un piccolo disimpegno si accede al locale servizio igienico e n°2 camere da letto; la copertura è costituita da lamiere metalliche coibentate a due falde aventi modesta pendenza.

STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettocannabale.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



Gli infissi, esterni ed interni sono in legno.

Al piano seminterrato trova allocazione un ampio locale destinato a deposito con accesso unico dall'esterno; esso al momento del sopralluogo era reso inaccessibile da una chiusura costituita da lamiere metalliche, per cui non è stato possibile visionarlo internamente.

Dalla relativa planimetria catastale oggi presente agli atti, si è potuta calcolare la superficie netta, pari a circa mq 92,00 mentre la linda pari a circa mq 108,00.

L'edificio è stato realizzato in tempi recenti ed ha struttura portante in muratura di blocchi di lapil-cemento, il calpestio è costituito da un solaio piano a struttura mista in laterizi e cls armato.

L'unità immobiliare non è direttamente raggiungibile dagli autoveicoli dovendosi utilizzare una scomoda scala esterna, non pavimentata.

Inoltre le aree esterne di pertinenza hanno superficie molto limitata.

Essa è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sorrento con i dati di Foglio 6, p.lla 1482, sub 1, cat. A/2, piano S1-T, classe 5, vani 6,5 , R.C. € 889,60.

Si è quindi proceduto a determinare la superficie dell'immobile al netto delle murature esterne così come rilevata in situ, approssimandone il totale per eccesso.

Pertanto si ha :

**Piano Terra**

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/soggiorno cucina	Circa mq 39,50
Camera 1	Circa mq 16,00
Camera 2	Circa mq 12,50
Disimpegno	Circa mq 1,80
W.C.	Circa mq 4,20
<b>Total</b>	<b>Circa mq 74,00</b>

La superficie oggetto della stima è pari alla somma della superficie netta interna.

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettocannavale.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



**Il totale così calcolato è pari a circa mq 74,00.**

**Il volume lordo complessivo (ivi compreso quello seminterrato) invece è pari a mc 527,30.**

**Come detto in precedenza il deposito ha superficie netta pari a mq 92,00.**

**Tale unità immobiliare non ha terreni di pertinenza.**

## **9 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 1362.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 297,00, e di qualità Uliveto di classe 2 – R.D. € 2,53 – R.A. € 1,38. Viene utilizzato regolarmente per attività agricola. La quota di proprietà è 1000/1000.

## **10 - TERRENI ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLE 583, 584, 592, 1747**

### 10.1 – TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 583

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 312,00, e di qualità Uliveto di classe 2 – R.D. € 2,66 – R.A. € 1,45.

Viene utilizzato regolarmente per attività agricola.

La quota di proprietà è 1000/1000.



### 10.2 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 584.

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 1.080,00, e di qualità Uliveto di classe 2 – R.D. € 9,20 – R.A. € 5,02.

Viene utilizzato regolarmente per attività agricola.

La quota di proprietà è 1000/1000.



### 10.3 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 592.

Trattasi di un appezzamento costituito in parte da terreno di qualità Uliveto di classe 1 – R.D. € 12,38 – R.A. € 6,66, avente superficie catastale pari a mq 1.229,00, e in



**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettura.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



parte da terreno di qualità Vigneto di classe 2 – R.D. € 5,97 – R.A. € 3,15, avente superficie catastale pari a mq 321,00.

Viene utilizzato regolarmente per attività agricola.

La quota di proprietà è 1000/1000.



#### 10.4 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 1747.

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 3.265,00, e di qualità Uliveto di classe 3 – R.D. € 18,55 – R.A. € 12,65.

Viene utilizzato regolarmente per attività agricola.

La quota di proprietà è 1000/1000.

#### **11 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO – Fabbricato abusivo**

Trattasi anche in questo caso di una unità immobiliare autonoma costituita dal solo piano terra.

Essa ha destinazione residenziale, risulta completa e rifinita ivi compresi gli impianti, elettrico e termoidraulico ed è regolarmente abitata.

Gli infissi, esterni ed interni sono in legno.

La distribuzione della superficie interna dell'unità è, anche in questo caso, costituita da un ampio ambiente avente funzione di soggiorno e angolo cottura; attraverso un piccolo disimpegno si accede al locale servizio igienico e n°2 camere da letto; la copertura è costituita da lamiere metalliche coibentate a due falde aventi modesta pendenza.

Esteriormente all'edificio, adiacente ad esso, è presente un ambiente destinato a forno a legna e cucinino avente ingresso autonomo.

L'unità è fornita di un ingresso dalla strada protetto da un cancello in ferro carrabile che conduce ad un ampio cortile antistante.



#### **STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



L'edificio è stato realizzato in tempi recenti ed ha struttura portante in muratura di blocchi di lapil-cemento, il calpestio è costituito da un solaio piano a struttura mista in laterizi e cls armato poggiato sul sottostante terreno.

Esso è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Sorrento con i dati di Foglio 4, p.lla 1748, sub 1, cat. A/3, Piano T, classe 2, vani 5,5, R.C. € 553,90.

Si precisa che, nella planimetria catastale esistente oggi agli atti, non è presente l'ambiente destinato a forno e cucinino.

Si è quindi proceduto a determinare la superficie dell'immobile al netto delle murature esterne così come rilevata in situ, approssimandone il totale per eccesso.

Pertanto si ha:

**Piano Terra**

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/soggiorno cucina	Circa mq 35,50
Camera 1	Circa mq 19,50
Camera 2	Circa mq 13,50
Disimpegno	Circa mq 2,50
W.C.	Circa mq 6,30
Forno/cucinino	Circa mq 9,00
<b>Totale</b>	<b>Circa mq 86,30</b>

La superficie oggetto della stima è pari alla somma della superficie netta interna.

**Il totale così calcolato è pari a circa mq 86,30.**

**Il volume lordo è pari a circa mc 270,00**

**12 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 627.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 715,00, e di

qualità Uliveto di classe 3 – R.D. € 4,06 – R.A. € 2,77.

Viene utilizzato regolarmente per

attività agricola.

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici

La quota di proprietà è 1000/1000.

**TUTTE LE PARTICELLE DI TERRENO DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI HANNO UN ACCESSO DIRETTO DALLA PUBBLICA STRADA, essendo le stesse confinanti con essa.**

**QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI COMPLESSIVI NECESSARI PER LA DEFINIZIONE DELLA PRATICA DI CONDONO.**

In relazione alla pratica di condono in itinere correlata ai cespiti identificato **1 - VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO** nonché **2 - UNITÀ IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA** si passa alla quantificazione degli oneri economici da versare per la definizione della stessa, al fine del rilascio della Concessione edilizia in sanatoria.

Dall'allegata istanza di condono risulta essere stato effettuato il versamento dell'oblazione, così come calcolata, per un totale di superficie convenzionale di mq 58,20, pari a £ 1.809.000, ovvero pari ad € 934,27, in unica soluzione in data 28/12/1994.

Non risultano versamenti degli oneri concessori.

Per quanto attiene il calcolo degli oneri concessori, essi sono la somma degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Tale calcolo è stato regolamentato dalla delibera di G.C. di Sorrento n°42/2007, che per le opere realizzate fino al 1993 prevede:

**ONERI DI URBANIZZAZIONE:**

formula di calcolo:  $0.95 \times 0.92 \times 0.75 \times K3 \times €/mc 11,42 = K3 \times €/mc 7,49$

L'immobile è inserito nel PUC di Sorrento in zona di cui all'ART. 12- Zona E- Aree Agricolo-ambientali, per cui il coefficiente K3 = 6,76 da cui:

$$6,76 \times €/mc 7,49 = €/mc 50,63$$

Volume delle opere oggetto di condono:

- Autorimessa **VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA:**

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



Superficie linda circa mq 47,00 x h linda mt 2,50 = mc 117,50

- Ampliamento appartamento (veranda) **VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO:**

Superficie linda circa mq 7,70 x h linda mt 3,20 = mc 24,64

volume totale oggetto di condono mc 142,14

**ONERI DI URBANIZZAZIONE = mc 142,14 x €/mc 50,63 = € 7.197,00****ONERI DI COSTRUZIONE**La formula per il calcolo degli oneri di costruzione, come dettato dalla delibera 42/2007, è:  $(A + B + C) \times \text{costo unitario €/mq } 129,11$ Applicando il valore dei coefficienti secondo la tabella allegata alla delibera 42/2007, considerato che trattasi di edilizia economica a destinazione residenziale ed ubicata in Comune costiero, si avrà:  $(0.015 + 0.02 + 0.04) \times \text{€/mq } 129,11 = \text{€/mq } 9,68$ 

La superficie convenzionale totale è pari a mq 58,20 per cui:

**ONERI DI COSTRUZIONE = mq 58,20 x €/mq 9,68 = € 563,38****TOTALE ONERI CONCESSORI = € 7.197,00 + € 563,38 = € 7.760,38****DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI ALL'ART.167 DEL D.L.****42/2004, (EX ART. 15 - L. 1497/39)**

La sanzione di cui in oggetto è determinata dal maggiore importo tra il profitto conseguito a seguito della realizzazione delle opere abusive ed il danno arrecato determinato dal costo di demolizione delle opere abusive valutato con CME per il coefficiente di Zona Territoriale PUT in cui è sito l'immobile.

PROFITTO CONSEGUITO - Il D.M. 26/9/97 valuta il profitto in questione del 3%.

Appartamento: Valore catastale dell'immobile originario: foglio 4 p.lla 479 sub105 – cat. A/2 cl. 3 - vani 4,5 - R.C. € 402,84 = Valore catastale: € 402,84 x 115,5 = €**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architetto.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



46.528,02 Valore catastale dell'immobile attuale: foglio 6 p.la 479 sub105 – cat. A/2 cl. 3 – vani 5 - R.C. € 503,55 = Valore catastale: € 503,55 x 115,5 = € 58.160,03

Profitto: (€ 58.160,03 - € 46.528,02) x 0,03 = **€ 348,96**

Autorimessa: l'autorimessa è stata realizzata ex novo per cui il valore catastale attuale costituisce per intero il profitto:

Valore catastale dell'immobile attuale: foglio 6 p.la 479 sub101 – cat. C/6 cl. 4 – mq 28 - R.C. € 125,81 = Valore catastale: € 125,81 x 126 = € 15.852,06

Profitto: 15.852,06 x 0,03 = **€ 475,56**

**TOTALE PROFITTO CONSEGUITO = € 348,96 + 475,56 = € 824,52**

**DANNO AMBIENTALE ARRECATO**

In conformità ai dettami dell'art. 167 comma 5 del D.L.vo n°42/2004, il danno ambientale è pari al costo della mancata demolizione oltre al costo del ripristino della stato dei luoghi.

Per quanto attiene il costo della demolizione, questo è univocamente determinato dal prezzo unitario, riportato nella vigente Tariffa delle OO.PP. per la Campania, moltiplicato il volume totale dell'intervento abusivo.

Per quanto riguarda il costo di ripristino dello stato dei luoghi, questo può essere assimilato ad una maggiorazione percentuale del costo della demolizione che varia dal 30% al 100%, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva (zone territoriali del P.U.T.), nel caso in esame il coefficiente per la Zona Territoriale 1b del P.U.T. è pari a 1,70 (70%). Tenuto conto che il volume oggetto di sanatoria è pari a mq. 142,14, che il costo unitario di demolizione determinato dalla Tariffa OO.PP. della Regione Campania 2018 vigente, è pari a € 16,86/mc, si avrà che:

mc 142,14 x €/mc 16,86 x 1,70 = **€ 4.074,02**

**LA SANZIONE PECUNIARIA CALCOLATA è pari al maggiore importo tra il profitto conseguito ed il danno arrecato che nella fattispecie è quest'ultimo pari a: **€ 4.074,02**.**

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



### **METODOLOGIA DEL CRITERIO DELLA STIMA.**

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima si è proceduto a reperire, in numero sufficiente, notizie circa i valori medi utilizzati per la compravendita di immobili in un mercato di analoghe contrattazioni, omogeneo sia per tipologia di immobili sia per la zona ove gli immobili sono siti, tali valori possono così stimarsi, espressi in €/ mq:

1. Unità alla via Li Schisani n.3 : **€/mq 3.500,00 – autorimessa €/mq 1.800,00 –**

**deposito €/mq 1.000,00**

2. Unità alla via Fregonito : **€/mq 3.500,00.**

3. Terreni il valore di mercato è pari a € 44.500/Ha, ovvero **€/mq 4,45.**

Quindi il valore del mercato omogeneo dei cespiti sarà il seguente:

### **UNITÀ IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3**

#### **1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO.**

**ABITAZIONE €/mq 3.500,00:**

si considera la superficie dei terrazzi al 60%.

mq 95,00 + mq (79,00 x 0,6) = mq 95,00 + mq 47,40 = mq 142,40

mq 142,40 x €/mq 3.500,00 = in totale **€ 498.400,00**

#### **2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA.**

**AUTORIMESSA €/mq 1.800,00:**

mq 35,00 x €/mq 1.800,00 = **€ 63.000,00**

Si è quindi passati alla verifica dei valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesso semestralmente dall'Agenzia delle Entrate e relativo all'andamento di cui al primo semestre del 2023, che può ritenersi ancora attuale,



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



atteso che non è ancora stato pubblicato il bollettino relativo al secondo semestre 2023.

Di seguito si allegano le dette pubblicazioni relative al Comune di Sorrento per la zona interessata.

### **QUOTAZIONI DEL VALORE UNITARIO PER LA ZONA DI SORRENTO**

The screenshot shows the header with the Agenzia Entrate logo and the Aste Giudiziarie logo. The navigation menu includes: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. On the right, there are social media links for Facebook and LinkedIn, and a search bar.

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SORRENTO

Fascia/zona: Periferica/CAPO SORRENTO, NASTRO VERDE, MEZZA COLLINA

Codice di zona: D4

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	2950	4500	L	6,9	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3600	5500	L	8,4	12,8	L

Dalle indicazioni della tabella si evince che il valore di mercato unitario espresso in €/mq per abitazioni di tipo civile, nella zona in cui sono site le unità immobiliari oggetto di stima, è variabile da un minimo di €/mq 2.950,00 ad un massimo di €/mq 4.500,00

Per quanto detto si avrà:

per l'unità immobiliare di via li Schisani un valore medio di mercato secondo la tabella pari a:

#### **STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



**1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO.**

- Mq 142,40 x €/mq (2.950 + 4.500) : 2 = mq 142,40 x €/mq x 3.725 = **€ 530.440,00**

**2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA.**

**AUTORIMESSA €/mq 1.750,00:**

mq 35,00 x €/mq 1.750,00 = **€ 61.250,00**

### MEDIA TRA VALORI DI STIMA ABITAZIONE ALLA VIA LI SCHISANI N.3

**1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO.**

**2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA.**

Considerato che trattasi cespiti avente stato conservativo discreto, nonché delle altre caratteristiche intrinseche, può certamente utilizzarsi nel computo del valore di mercato più probabile, il valore unitario medio prima determinato tra quelli indicati nel borsino immobiliare OMI, che, a sua volta, sarà mediato con il valore ricavato nella indagine sul territorio.

Pertanto si avrà :

(Valore OMI + Valore Mercato omogeneo): 2 = Valore di mercato più probabile

Ovvero:

**1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO.**

**(€ 498.400,00 + € 530.440,00) : 2 = € 514.420,00.**

Tale è il più probabile valore di mercato dell'unità **ABITAZIONE** in Sorrento alla Via Li Schisani n°3.

**2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA.**

**(€ 63.000,00+ € 61.250,00) : 2 = € 62.125,00**

Tale è il più probabile valore di mercato dell'unità **AUTORIMESSA** in Sorrento alla Via Li Schisani.

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



In definitiva, considerato che detti immobili (1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO + 2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA) possono essere definiti quale unico LOTTO, il cui **valore complessivo** è pari ad € 576.545,00 (€ 514.420,00 + € 62.125,00) a cui va detratto il costo totale per la definizione della pratica di condono edilizio pari ad € 11.834,40, da cui si determina il seguente valore definitivo

### LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARI ALLA VIA LI SCHISANI N.3

1 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PRIMO PIANO - APPARTAMENTO

2 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3 PIANO TERRA - AUTORIMESSA

VALORE LOTTO: € 564.710,60

### TERRENI ALLA VIA LI SCHISANI

#### **3-4-5-6-7- TERRENI ALLA VIA LI SCHISANI - F.6 P.LLE 819-820-826-834-835**

Come detto, trattasi di aree che oggi costituiscono la strada di accesso comune alle proprietà a monte della Via Li Schisani, immobili di cui ai punti 1 e 2, aventi tutte accesso dal civico n.3. Tale strada pertanto è utilizzata da tutti i comproprietari e per tale motivo non sarà oggetto di definizione autonoma e separata di valore di mercato finalizzato alla presente stima. La proprietà dei cespiti è pari ad una quota di 100/1000.



**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettura.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



## UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3

### FABBRICATO ABUSIVO

#### **8 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3**

mq 74,00 x €/mq 3.500,00 = € 259.000,00 (abitazione)

mq 90,00 x €/mq 1.000,00 = € 90.000,00 (deposito)

**in totale € 349.000,00**



Si è quindi passati alla verifica dei valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesso semestralmente dall'Agenzia delle Entrate e relativo all'andamento di cui al primo semestre del 2023, che può ritenersi ancora attuale, atteso che non è ancora stato pubblicato il bollettino relativo al secondo semestre 2023.

Di seguito si allegano le dette pubblicazioni relative al Comune di Sorrento per la zona interessata.

#### QUOTAZIONI DEL VALORE UNITARIO PER LA ZONA DI SORRENTO



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto****Architettura & Pianificazione Territoriale****Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro****Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici**Seguici su: [f](#)

Ceri

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1



Provincia: NAPOLI

Comune: SORRENTO

Fascia/zona: Periferica CAPO SORRENTO, NASTRO VERDE, MEZZA COLLINA

Codice di zona: D4

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	2950	4500	L	6,9	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3600	5500	L	8,4	12,8	L

Dalle indicazioni della tabella si evince che il valore di mercato unitario espresso in €/mq per abitazioni di tipo civile, nella zona in cui sono site le unità immobiliari oggetto di stima, è variabile da un minimo di €/mq 2.050,00 ad un massimo di €/mq 3.100,00

Per quanto detto si avrà:

per l'unità immobiliare di via li Schisani un valore medio di mercato secondo la tabella pari a:

**8 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3**

mq 74,00 x €/mq (2.050 + 3.100) : 2 = mq 74,00 x €/mq x 2.575 = **€ 190.550,00**

**(abitazione)**

mq 90,00 x €/mq 1.100,00 = **€ 99.000,00 (deposito)**

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettura.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



### MEDIA TRA VALORI DI STIMA ABITAZIONE ALLA VIA LI SCHISANI N.3

fabbricato abusivo



### **8 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3**

Considerato che trattasi cespiti avente stato conservativo discreto, nonché delle altre caratteristiche intrinseche, può certamente utilizzarsi nel computo del valore di mercato più probabile, il valore unitario medio prima determinato tra quelli indicati nel borsino immobiliare OMI, che, a sua volta, sarà mediato con il valore ricavato nella indagine sul territorio.

Pertanto si avrà :

(Valore OMI + Valore Mercato omogeneo): 2 = Valore di mercato più probabile

Ovvero:

### **8 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA LI SCHISANI N.3**

**(€ 259.000,00 + € 190.550,00) : 2 = € 224.775,00 – abitazione**

**(€ 90.000,00 + € 99.00,00) : 2 = € 94.500,00 (deposito)**

considerato che trattasi di immobile abusivo e senza suscettibilità di sanatoria di applica un abbattimento del 85% da cui si ottiene un totale di € 47.891,25 (€ 224.775,00+94.500,00) \* 0,15.

**Tale è il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Sorrento alla Via Li Schisani n°3 – fabbricato abusivo.**



**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



## TERRENI ALLA VIA FREGONITO

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli oggetto della presente si è fatto riferimento alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26.05.1965 n° 590, relativamente alla Zona interessata, ovvero:

**ZONA n. 11 Comuni: MASSALUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, S.AGNELLO, SORRENTO, VICO EQUENSE.**

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI EURO/Ha
Seminativo	12.890,00
Seminativo arborato	28.332,00
Frutteto	34.003,00
Agrumeto	88.183,00
Vigneto	37.734,00
Vigneto frutteto	27.142,00
Oliveto	36.449,00
Noceto	36.983,00
Castagneto	11.931,00
Bosco Ceduo	5.486,00

**CONSIDERANDO I VALORI MEDI UNITARI DESUNTI DALLA TABELLA E CHE NELLA ZONA OMOGENEA INTERESSATA IL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO PER TERRENI AGRICOLI OGGI APPLICATO NELLE COMPRAVENDITE È MEDIAMENTE PARI A €/MQ 30,00 INDISTINTO PER QUALITÀ DI CULTURA, I VALORI PIU' PROBABILI DEI TERRENI SARANNO I SEGUENTI:**

### **9 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 1362.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 297,00, e di qualità Oliveto.

**VALORE DA TABELLA**

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 297,00 x €/mq 3,65 = € 1.084,05

VALORE APPLICATO

mq 297,00 x €/mq 30,00 = € 8.910,00

**VALORE PIU' PROBABILE: (€ 1.084,05 + € 8.910,00) : 2 = € 4.997,03**



## 10 - TERRENI ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLE 583, 584, 592, 1747

### 10.1 – TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 583

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 312,00, e di qualità Oliveto.

VALORE DA TABELLA

Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 312,00 x €/mq 3,65 = € 1.138,80

VALORE APPLICATO

mq 312,00 x €/mq 30,00 = € 9.360,00

**VALORE PIU' PROBABILE : (€ 1.138,80 + € 9.360,00) : 2 = € 5.249,40**



### 10.2 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 584.

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 1.080,00, e di qualità Oliveto.

VALORE DA TABELLA

Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 1.080,00 x €/mq 3,65 = € 3.942,00

VALORE APPLICATO

mq 1.080,00 x €/mq 30,00 = € 32.400,00

**VALORE PIU' PROBABILE : (€ 3.942,00 + € 32.400,00) : 2 = € 18.171,00**



### 10.3 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 592.



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



Trattasi di un appezzamento di terreno in parte di superficie catastale pari a mq 1.229,00, e di qualità Oliveto.

## VALORE DA TABELLA

Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 1.229,00 x €/mq 3,65 = € 4.485,85

In parte di qualità vigneto di superficie catastale pari a mq 321,00.

Il valore per ettaro di vigneto è pari a € 37.734,00 ovvero pari a €/mq 3,80

Quindi il valore è : mq 321,00 x €/mq 3,80 = € 1.219,80

In totale il valore è pari a € 4.485,85 + € 1.219,80 = € 5.705,65

## VALORE APPLICATO

mq 1.550,00 x €/mq 30,00 = € 46.500,00

**VALORE PIU' PROBABILE : (€ 5.705,65 + € 46.500,00) : 2 = € 26.103,83**

10.4 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 1747.

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 3.265,00, e di qualità Oliveto.

## VALORE DA TABELLA

Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 3.265,00 x €/mq 3,65 = € 11.917,25

## VALORE APPLICATO

mq 3.265,00 x €/mq 30,00 = € 97.950,00

**VALORE PIU' PROBABILE : (€ 11.917,25 + € 97.950,00) : 2 = € 54.933,63**

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



## **UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO**

### **FABBRICATO ABUSIVO**

#### **11 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO**

mq 86,30 x €/mq 3.500,00 = € 302.050,00

Si è quindi passati alla verifica dei valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare emesso semestralmente dall'Agenzia delle Entrate e relativo all'andamento di cui al primo semestre del 2023, che può ritenersi ancora attuale, atteso che non è ancora stato pubblicato il bollettino relativo al secondo semestre 2023.

Di seguito si allegano le dette pubblicazioni relative al Comune di Sorrento per la zona interessata.

#### **QUOTAZIONI DEL VALORE UNITARIO PER LA ZONA DI SORRENTO**



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto****Architettura & Pianificazione Territoriale****Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro****Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici**Seguici su: [f](#)

Ceri

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1



Provincia: NAPOLI

Comune: SORRENTO

Fascia/zona: Periferica CAPO SORRENTO, NASTRO VERDE, MEZZA COLLINA

Codice di zona: D4

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	2950	4500	L	6,9	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	3100	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3600	5500	L	8,4	12,8	L

Dalle indicazioni della tabella si evince che il valore di mercato unitario espresso in €/mq per abitazioni di tipo civile, nella zona in cui sono site le unità immobiliari oggetto di stima, è variabile da un minimo di €/mq 2.050,00 ad un massimo di €/mq 3.100,00

Per quanto detto si avrà:

per l'unità immobiliare di via Fregonito un valore medio di mercato secondo la tabella pari a:

**11 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO**

$$\text{mq } 86,30 \times \text{€/mq } (2.050 + 3.100) : 2 = \text{mq } 86,30 \times \text{€/mq } \times 2.575 : \text{€ } 222.222,50$$
**MEDIA TRA VALORI DI STIMA IMMOBILE ALLA VIA FREGONITO****STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO &amp; FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale@architettura.it  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



### **fabbricato abusivo**

#### **11 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO**

Considerato che trattasi cespiti avente stato conservativo discreto, nonché delle altre caratteristiche intrinseche, può certamente utilizzarsi nel computo del valore di mercato più probabile, il valore unitario medio prima determinato tra quelli indicati nel borsino immobiliare OMI, che, a sua volta, sarà mediato con il valore ricavato nella indagine sul territorio.

Pertanto si avrà :

(Valore OMI + Valore Mercato omogeneo): 2 = Valore di mercato più probabile

Ovvero:

#### **11 - UNITA' IMMOBILIARE ALLA VIA FREGONITO**

**(€ 302.050,00 + € 222.222,50) : 2 = € 262.136,25**

**considerato che trattasi di immobile abusivo e senza suscettibilità di sanatoria di applica un abbattimento del 85% da cui si ottiene un totale di € 39.320,44.**

**Tale è il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Sorrento alla Via Fregonito – fabbricato abusivo.**

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto

Architettura &amp; Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



## TERRENO ALLA VIA FREGONITO

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli oggetto della presente si è fatto riferimento alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla legge 26.05.1965 n° 590, relativamente alla Zona interessata, ovvero:

**ZONA n. 11 Comuni: MASSALUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, S.AGNELLO, SORRENTO, VICO EQUENSE.**

TIPO DI CULTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI EURO/Ha
Seminativo	12.890,00
Seminativo arborato	28.332,00
Frutteto	34.003,00
Agrumeto	88.183,00
Vigneto	37.734,00
Vigneto frutteto	27.142,00
Oliveto	36.449,00
Noceto	36.983,00
Castagneto	11.931,00
Bosco Ceduo	5.486,00

**CONSIDERANDO I VALORI MEDI UNITARI DESUNTI DALLA TABELLA E CHE NELLA ZONA OMOGENEA INTERESSATA IL VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO PER TERRENI AGRICOLI OGGI APPLICATO NELLE COMPRAVENDITE È MEDIAMENTE PARI A €/MQ 30,00 INDISTINTO PER QUALITÀ DI CULTURA, I VALORI PIU' PROBABILI DEI TERRENI SARANNO I SEGUENTI:**

### **12 - TERRENO ALLA VIA FREGONITO – F.4 P.LLA 627.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq 715,00, e di qualità Oliveto.

**VALORE DA TABELLA**

**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto****Architettura & Pianificazione Territoriale****Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro****Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici**

Il valore per ettaro di uliveto è pari a € 36.449,00 ovvero pari a €/mq 3,65

Quindi il valore è : mq 715,00 x €/mq 3,65 = € 2.609,75

**VALORE APPLICATO**

mq 715,00 x €/mq 30,00 = € 21.450,00

**VALORE PIU' PROBABILE : (€ 2.609,75 + € 21.450,00) : 2 = € 12.029,88**

**I VALORI DEFINITIVI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE SONO RIPORTATI NELLA  
SEGUENTE TABELLA RIEPILOGATIVA:**

N	Indirizzo - Sorrento	CATASTO	Ctg.	Rif. Catasto	Quota prop.	Valore stimato €
1	via Li Schisani 3	Fabbricati	A2	F.6 P.479 sub 105 p.S1 cl.3 v.5	1.000/1.000	<b>LOTTO UNICO</b> <b>564.710,60</b>
2	via Li Schisani 3	Fabbricati	C6	F.6 P.479 sub 101 p.S3 cl.4	1.000/1.000	
3	strada accesso immobile F6 plla 479	Terreni		F.6 P.819	100/1.000	
4	strada accesso immobile F6 plla 479	Terreni		F.6 P.820	100/1.000	
5	strada accesso immobile F6 plla 479	Terreni		F.6 P.826	100/1.000	
6	strada accesso immobile F6 plla 479	Terreni		F.6 P.834	100/1.000	
7	strada accesso immobile F6 plla 479	Terreni		F.6 P.835	100/1.000	
8	via Li Schisani 3 <b>ABUSIVO</b>	Fabbricati	A2	F.6 P.1482 sub 1 (ex p. 925 terreni) P.S1-T cl. 5 v.6,5	1.000/1.000	<b>47.891,25</b>
9	via Fregonito	Terreni		F.4 P.1362	1.000/1.000	<b>4.997,03</b>
10	via Fregonito	Terreni		F.4 P.LLE 583, 584, 592, 1747	1.000/1.000	<b>104.456,85</b>
11	via fregonito <b>ABUSIVO</b>	Fabbricati	A2	F.4 P.1748 sub 1 (ex P.588 terreni) p.T cl.2 v.5,5	1.000/1.000	<b>39.320,44</b>
12	via Fregonito	Terreni		F.4 P.627	1.000/1.000	<b>12.029,88</b>

Si allegano:

- Estratti di mappa del foglio 4 e del foglio 6;
- Visure catastali delle unità immobiliari;
- Planimetrie agli atti catastali;

**STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA**

VIA VITTORIO VENETO, n.41 80054 GRAGNANO (NA) - TELEFONO & FAX: 081.801.26.26 - PERSONALE 327.92.81.416

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



**FRANCESCO SAVERIO CANNABALE architetto**

Architettura & Pianificazione Territoriale

Problematiche Urbanistiche ed Industriali - Sicurezza sul Lavoro

Consulenze Tecniche – Progettazioni – Rilievi Topografici



- Foto;
- Istanza condono edilizio e richiesta di integrazione documentale.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferito.

Gragnano Aprile 2024

Il Tecnico

Arch. Francesco Saverio Cannavale  
(documento firmato digitalmente)

