

N. RAS
2166/2020



PERIZIA GIURATA

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO SITO ALLA LOC. S. ANTONIO
DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

1 - Premessa

Il sottoscritto geom. Antonio De Chiara, libero professionista con studio in Pontecagnano Faiano alla via Umbria, 3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4005, ha ricevuto l'incarico dalla Dott.ssa De Falco Luisa Commissario Liquidatore della società cooperativa a responsabilità limitata [REDACTED] [REDACTED] di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno di proprietà della suddetta Cooperativa.

Dopo visita sopralluogo e indagini presso l'Agenzia delle Entrate Territorio e all'UTC del Comune di Pontecagnano Faiano, redige la seguente

RELAZIONE DI STIMA

2 - Dati catastali e provenienza del terreno

Il terreno di che trattasi è allibrato al Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano al foglio 7 con la particella n° 1808 con i seguenti dati censuari:

NCT	PONTECAGNANO FAIANO								
					SUPERFICIE			REDDITO	
F	PARTIC.	SUB	QUALITA'	CL	HA	ARE	CA	DOMINIC. (€)	AGRAR. (€)
7	1808		FRUTT.	3	1	44	04	104,15	119,02

Esso pervenne alla [REDACTED] scarl in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Valente in data 30/07/2003 rep. [REDACTED] registrato a Salerno il [REDACTED] al n° [REDACTED] serie [REDACTED]

3 - Identificazione del terreno e destinazione urbanistica

L'appezzamento di terreno è ubicato alla Frazione S. Antonio del Comune di Pontecagnano Faiano vicino alla Ferrovia Salerno – Reggio Calabria ben identificabile dalla mappa catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Salerno.

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pontecagnano Faiano, è stato possibile stabilire che la particella di terreno di prop. della [REDACTED] scarl, ricade interamente in zona di ESPANSIONE RESIDENZIALE C1 P.E.E.P. ed è all'interno del perimetro del centro abitato.

Presso l'UTC del Comune di Pontecagnano Faiano, è stato possibile reperire alcuni documenti tecnico-legali utili per la valutazione del terreno in parola, tra cui la Sentenza del Consiglio di Stato n° 533/2008, la Delibera di Giunta Comunale n° 9 del 28/01/2017 per i valori delle aree edificabili ai fini IMU e il parere conclusivo di diniego per la realizzazione di volumetrie per "Attrezzature" nella zona C1-PEEP prot. 41148 del 07/12/2016 del SUE.

È opportuno puntualizzare che il Consiglio di Stato con Sentenza del 4 Dicembre 2007 N° 533/2008 accoglie il provvedimento di diniego prot. n° 9893 del 26/03/2004 con il quale il Comune di Pontecagnano Faiano aveva negato il permesso di costruire richiesto

dalla [REDACTED] per l'esaurimento della volumetria residenziale disponibile per tale zona e respinge il ricorso in primo grado con annullamento della sentenza del TAR Salerno n° 1417/06 del 25/09/2006.

4 - Confini, conformazione e colture del terreno

Il terreno oggetto di stima ha una forma irregolare e confina a Sud con la sede ferroviaria Salerno - Reggio Calabria, ad Ovest con il canale Formola, a Nord ed Est con altri terreni di simili caratteristiche. Esso ha una conformazione pressoché pianeggiante, non vi sono colture orticole o arboree in corso, ed è ubicata a ridosso del centro urbano della Frazione S. Antonio del Comune di Pontecagnano Faiano in una zona collegata da strade comunali.

5 - Criterio di stima e valutazione

5.1 - Criterio di stima

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, l'edificazione per i motivi esposti nel paragrafo precedente, ovvero per l'esaurimento della cubatura disponibile per la zona C1 P.E.E.P., ne tantomeno risulta possibile determinare un valore come terreno agricolo, ovvero come quei terreni che sono effettivamente sfruttati per la produzione agricola e attingono il proprio valore mercantile da quest'ultima e unica vocazione, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico applicando a base il valore unitario per la determinazione dell'IMU, corrispondente alla zona omogenea di P.R.G.. Il valore adottato è stato desunto tabella allegata alla Delibera

di Giunta Comunale n° 9 del 28/01/2017 che per la zona C1 PEEP utilizzabile dal 1/1/2016 è il seguente:

Zona omogenea	Localizzazione	Valore unitario €/mq al 1/1/2011	% di aggiornamento	Valore unitario €/mq al 1/1/2016
C1 e C6	S. Antonio	47,93	6.40	51,00

Sempre dalla Tabella allegata alla suddetta Delibera sono stati individuati i coefficienti correttivi dati dalle caratteristiche di ogni singolo lotto che in sintesi sono:

Caratteristiche	Indicatore	Coeff.
Giacitura	Pianeggiante	1,00
	A lieve pendenza	0,90
	A forte pendenza	0,70
Forma	Regolare	1,00
	Quasi regolare	0,90
	Irregolare	0,70
Accessibilità	Prosp. Strada Com.le	1,00
	Con acc. da strada sec.	0,90
	Intercluo	0,70
Strumento Attuativo	Piano Particolareggiato	0,80

5.2 - Valutazione

Dalle indagini e dalle ricerche esperite come precedentemente descritto, è emerso che il valore unitario da applicare alla presente stima è di **51,00 €/mq** con il conseguente valore riferito alla superficie di terreno della particella 1808 dato da:

Sup. catastale mq 14404 x €/mq 51,00 = € 734.604,00.

A questo valore calcolato vanno applicati i coefficienti correttivi corrispondenti al lotto di terreno in esame, che nello specifico sono:

Giacitura	Pianeggiante	1,00
Forma	Irregolare	0,70

Accessibilità	Intercluso	0,70
Strumento attuativo	P. Partic.	0,80



Per cui il valore corretto è scaturito da :

$$€ 734.604,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,80 = € 287.964,77$$

Considerando l'esaurimento della volumetria residenziale (*diniego prot. n° 9893 del 26/03/2004 e Sentenza Cons. di Stato n° 533/2008 del 4/12/2007*) e l'assenza di potenzialità volumetrica per attrezzature (*cf. provv. di diniego prot. 41148 del 07/12/2016 del SUE di Pontecagnano Faiano per un PUA in zona omogenea C1-PEEP*) per la zona omogenea in cui il terreno in oggetto è ubicato, lo scrivente ritiene di applicare un coefficiente riduttivo del 20% al valore sopra calcolato in modo da tenere conto dell'attuale condizione di incapacità di produrre un indice di fabbricabilità territoriale, per cui il valore finale sarà dato da:

$$€ 287.964,77 \times 0,80 = € 230.371,81$$

6 - Conclusioni

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno ed ogni altra circostanza nota influente, con riferimento all'epoca corrente si ritiene di valutare il terreno oggetto della presente relazione di stima in **€ 230.000,00** (euro duecentotrentamila/00) in cifra tonda.

Tanto doveva per l'incarico conferitogli

Pontecagnano Faiano 20/ luglio 2020



il tecnico

Caterina Chiara

N. RAS
2166/2020

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI
SALERNO



VERBALE DI GIURAMENTO

20 LUG 2020

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____,

nell'ufficio UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI avanti al sottoscritto _____

SALERNO

Funzionario incaricato è comparso il geom. **Antonio De Chiara** nato a **Pontecagnano Faiano** il **07.05.1967**, domiciliato in Pontecagnano Faiano alla via A. Conforti, 17, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Pertanto, invitato il predetto C.T. a giurare sulla seguente formula " Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi al solo scopo di far conoscere la verità " il C.T. pronuncia le parole " Lo Giuro. Del che è verbale. L.C.S.

Il C.T.

Il Funzionario

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU
PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO
SITO ALLA LOC. S. ANTONIO DEL
COMUNE DI PONECAGNANO FAIANO

ALELGATI TECNICI ALLA PERIZIA GIURATA

Visura Catastale

Stralcio Catastale

Stralcio dell'aerofotogrammetria

Stralcio del P.R.G.

Stralcio dell'ortofoto

Documentazione fotografica del sito

Copia Sentenza Cons. di Stato n° 533/2008 del 4/12/2007;

Copia Delibera di Giunta Comunale n° 9 del 28/01/2017;

Copia del provvedimento di diniego prot. 41148 del 07/12/2016 SUE



Il tecnico

Salerno
Le Chio

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2019

Dati della richiesta	Comune di PONTECAGNANO FAIANO (Codice: G834)
	Provincia di SALERNO
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 1808

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	7	1808		-	FRUTTETO 3	1 44 04		Dominicale Euro 104,15 L. 201.656	Agrario Euro 119,02 L. 230.464	VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/1996 in atti dal 02/02/1998 T. M.2217/96 (n. 19900.1/1996)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				sostituisce il num.28\$							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/2003 protocollo n. 373838 Voltura in atti dal 17/09/2003 Repertorio n.: 3228 Rogante: VALENTE ANDREA Sede: SALERNO			
Registrazione: UR Sede: SALERNO n: 9999999 del 01/08/2003 COMPRAVENDITA (n. 347623.1/2003)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

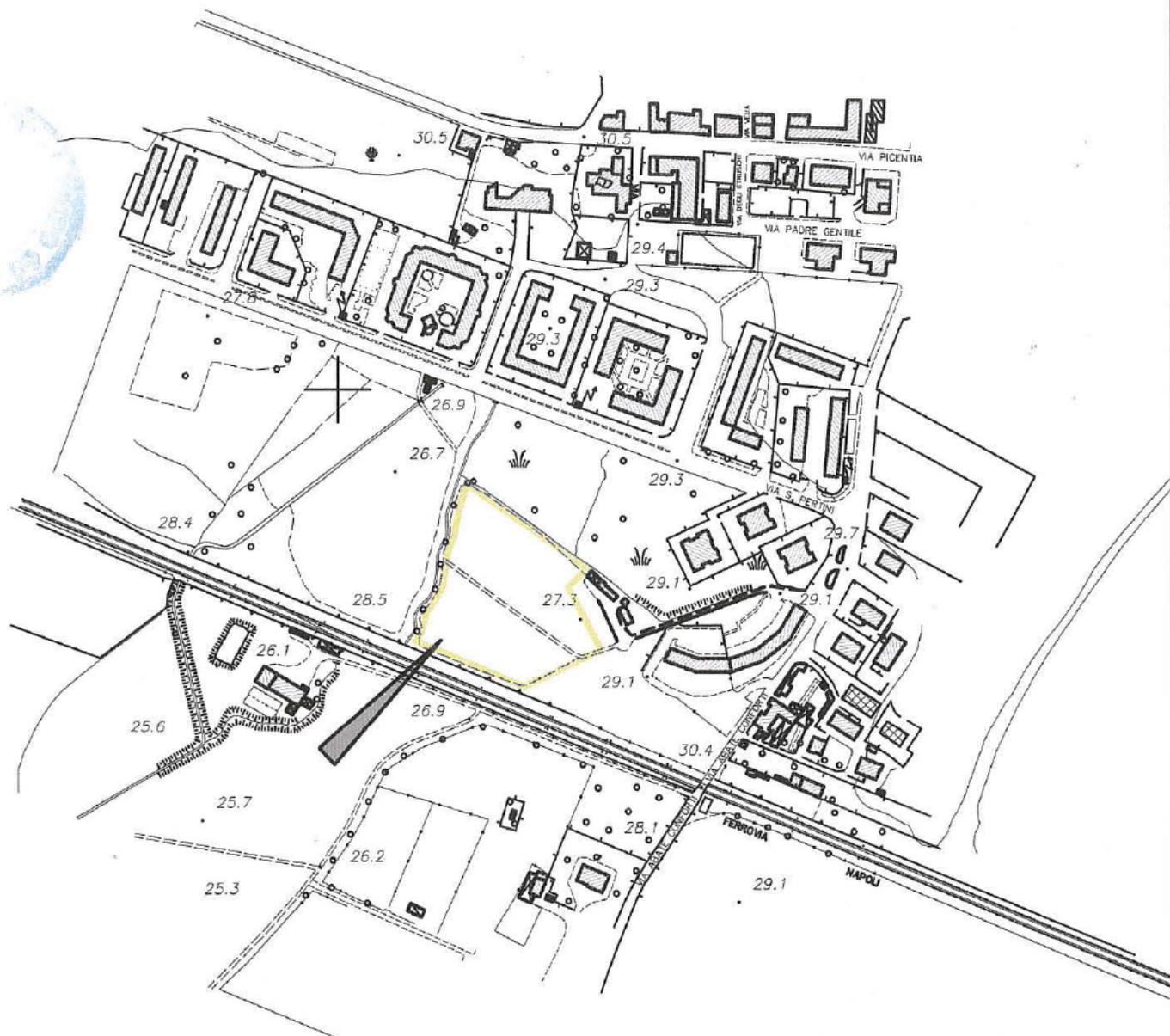
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=4300

ne: PONTECAGNANO FAIANO
io: 7
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri
Prot. n. T296321/2019
22-Nov-2019 19:19:35



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA scala 1:5000



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

STRALCIO DEL P.R.G. scala 1:5000

CORRISP. 1

PRG

APPROVATO

CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

n. 18 in data 7-1-88



IL COORDINATORE

13 DIC. 1986



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

Per copia conforme all'originale Pontecagnano, li 18 AGO 1987

IL V. SEGRETARIO GENERALE

(Det. Antonio Cantini)

TAV. ZONIZZAZIONE 1.5000

12^{BIS} SETTORE 1

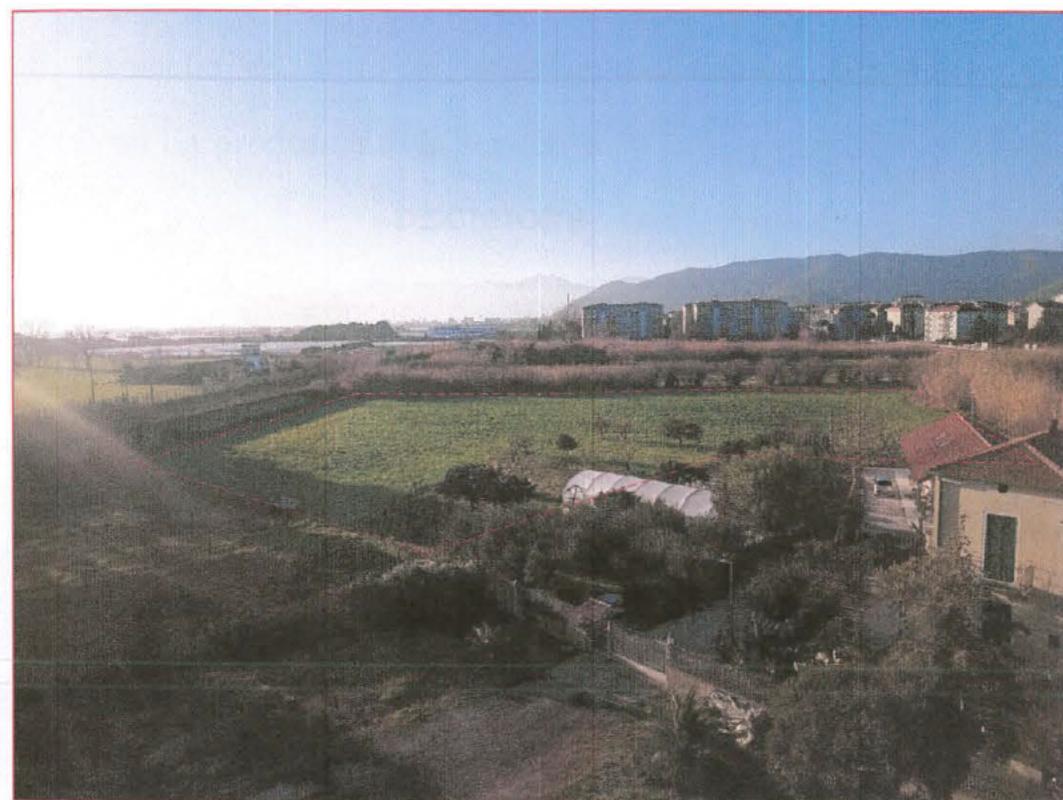
IL COORDINATORE DEL PRG

LEGENDA

	zone di rispetto e vincolo
B₁	residenziale completamente concessione diretta
B₂	residenz. ai complet. L. 94 82
	residenziale P.di R.
C	espansione P.E.E.P. c1, c6
C	espansione c2, c3, c4, c5, c7, c8, c9, c10, c11
D	industriale c0, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, c9, c10, c11, c12



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO
STRALCIO ORTOFOTO DA GOOGLE EARTH scala 1:2000



RIPRESA FOTOGRAFICA DEL TERRENO



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso in appello n. 10526/2006 proposto dal Comune di Pontecagnano Faiano, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Francesco Lanocita, Gaetano Paolino, Maria Annunziata e Marco Cocilovo ed elettivamente domiciliato in Roma, Via Germanico n.109 presso l'Avv. Lanocita;

CONTRO

Cooperativa " [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Lodovico Visone, ed elettivamente domiciliata presso lo stesso in Roma, Via del Seminario n.113/116;

per l'annullamento

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, sez. staccata di Salerno, sez. II, n. 1417/06 in data 25 settembre 2006;

Visto l'atto di appello con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della
Cooperativa [REDACTED]

Viste le memorie difensive depositate dalle parti;

Visti gli atti tutti della causa;

Alla pubblica udienza del 4 dicembre 2007, relatore
il consigliere Carlo Deodato, uditi gli avv.ti Landi, su
delega per il Comune appellante e Visone per la Società
appellata;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto
segue:

FATTO

Con la sentenza appellata il t.a.r. della Campania,
sezione di Salerno, annullava il provvedimento (prot. n.
9893 del 26 marzo 2004) con il quale il Comune di
Pontecagnano Faiano aveva negato alla ricorrente

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] il permesso di costruire dalla stessa
richiesto in data 3 gennaio 2004 per la realizzazione di
un edificio a sei piani, sulla base del rilievo
dell'infondatezza di tutte le ragioni ostantive assunte
dall'amministrazione a sostegno del diniego e, in

particolare, di quella riferita all'esaurimento della cubatura realizzabile nel comprensorio.

Avverso siffatta statuizione proponeva rituale appello il Comune di Pontecagnano Faiano, difendendo la legittimità della propria determinazione, contestando, in particolare, la correttezza del convincimento, espresso dai primi giudici, circa l'erroneità del rilievo dell'indisponibilità di volumetria realizzabile nell'area e concludendo per la riforma della statuizione gravata e per la conseguente reiezione del ricorso di primo grado.

Resisteva la [REDACTED] difendendo la correttezza del giudizio di illegittimità reso in prima istanza e domandandone la conferma.

Le parti illustravano ulteriormente le loro tesi mediante il deposito di memorie difensive.

Il ricorso veniva trattenuto in decisione alla pubblica udienza del 4 dicembre 2007.

DIRITTO

1.- Le parti controvertono sulla legittimità della gravata determinazione negativa del permesso di costruire richiesto dall'originaria ricorrente, sotto il peculiare profilo della correttezza del rilievo ostativo, assunto (tra gli altri) a sostegno del diniego,

dell'applicabilità della disciplina edilizia contenuta in un p.e.e.p. scaduto.

Il t.a.r. ha, in particolare, giudicato illegittimo il provvedimento reiettivo dell'istanza di permesso di costruire, siccome motivato con riferimento al regime costruttivo assegnato alla zona da un piano che aveva esaurito i suoi effetti, anziché in applicazione della disciplina contenuta nel p.r.g. (che, secondo i primi giudici, avrebbe consentito l'intervento controverso)

L'amministrazione appellante critica tale giudizio, insistendo nel sostenere che la disciplina contenuta nel piano scaduto (che stabiliva un numero di vani ed una misura della cubatura assentibile nel comparto ormai esauriti) era stata recepita nel p.r.g. e che, quindi, la determinazione negativa era stata correttamente assunta in applicazione di quest'ultimo (che, secondo il Comune, impediva la realizzazione, nella zona, di ulteriore volumetria).

La [REDACTED] appellata, di contro, difende la tesi, riscontrata favorevolmente dai primi giudici, della inapplicabilità della disciplina urbanistica ed edilizia contenuta in un piano di edilizia economia e popolare scaduto e, quindi, della infondatezza del rilievo ostativo dell'esaurimento della cubatura assentibile nel comparto.

2.- Così illustrati i termini della principale questione controversa, occorre preliminarmente avvertire che la sua risoluzione non può prescindere dall'applicazione delle regole che presidiano l'esercizio della funzione amministrativa relativa al controllo ed all'autorizzazione dell'attività edilizia.

Risulta, a tal fine, necessario ribadire che la verifica dell'assentibilità di un intervento edilizio dev'essere compiuta dall'amministrazione comunale sulla base dell'esame della compatibilità del progetto con la disciplina, urbanistica ed edilizia, di riferimento e che l'istanza potrà, quindi, essere validamente negata qualora la costruzione progettata risulti confliggente con il regime edilizio assegnato alla zona dagli strumenti pianificatori, generali o attuativi (cfr. *ex multis* Cons. St., sez. IV, 20 dicembre 2005, n. 7263).

A tali principi conseguono i corollari che la verifica in sede giurisdizionale sulla legittimità di un provvedimento edilizio (di assenso o di diniego) si risolve nella disamina della correttezza della suddetta valutazione di compatibilità del progetto con la disciplina regolamentare applicabile ad esso, e che tale giudizio può estendersi fino a comprendere la legittimità della disposizione pianificatoria applicata solo nel caso in cui

questa sia stata regolarmente e ritualmente impugnata, dovendo, altrimenti, arrestarsi al controllo della regolarità della sua applicazione all'istanza definita con l'atto controverso.

3.- In coerenza con i parametri di giudizio appena precisati, si deve, allora, innanzitutto, provvedere all'individuazione della disposizione di piano applicabile alla fattispecie in questione, onde verificare la correttezza della sua attuazione (in senso ostativo al rilascio del titolo).

Si rivela, al riguardo, corretta la prospettazione dell'amministrazione comunale, là dove identifica nella previsione del p.r.g. di Pontecagnano Faiano (approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.18 del 7 gennaio 1988) che recepisce dal piano decaduto la disposizione alla cui stregua doveva essere verificata l'assentibilità del progetto presentato dalla [REDACTED]

Ed invero, per effetto del richiamo, contenuto nell'art. 15 delle n.t.a., per i comprensori C1 e C6 delle "...normative dei relativi strumenti esecutivi già in vigore alla data di formazione del PRG", la disciplina edilizia del comparto in questione resta la medesima del p.e.e.p. decaduto (ivi compresa la previsione dell'assentibilità, ivi, di una cubatura pari a 323.000 mc.), come, peraltro,

chiaramente confermato dall'esplicita previsione, nella relazione illustrativa al p.r.g., dello stesso limite di vani (3.900) realizzabili nel comprensorio.

La portata univoca della predetta previsione, nel senso dell'assoggettamento, nell'atto di pianificazione generale, del comparto in questione agli stessi limiti di cubatura fissati con il piano decaduto, impone, dunque, di assumere la stessa quale paradigma normativo del giudizio di legittimità del diniego controverso.

Né vale, in senso contrario, obiettare che l'applicazione della disciplina del piano decaduto resta, comunque, impedita dal disposto dell'art. 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, là dove sancisce l'inefficacia del piano particolareggiato, per la parte in cui esso non ha avuto attuazione, dopo la scadenza del termine fissato per la sua esecuzione.

Tale ultima disposizione si rivela, infatti, inapplicabile alla fattispecie in esame, in quanto, nel caso in esame, il regime edilizio stabilito nel piano scaduto (si ripete) è stato recepito nel p.r.g., con la conseguenza che non si tratta, qui, dell'applicazione di un piano decaduto, quanto dell'attuazione dell'atto di pianificazione generale (che, ormai, contiene, in sé, la medesima disciplina).

E non giova, ancora, obiettare che il predetto recepimento integra un'elusione, se non una diretta violazione, del divieto contenuto nell'art. 17 l. n. 1150/42, atteso che l'indagine sulla legittimità della relativa previsione del p.r.g. necessita, in virtù delle regole proprio del giudizio impugnatorio, della sua espressa impugnazione (in mancanza della quale, come nel caso di specie, resta preclusa al giudice amministrativo la cognizione, d'ufficio, della sua validità).

4.- Così identificata la disposizione regolamentare di riferimento, risulta agevole osservare che il diniego impugnato in prima istanza è stato correttamente fondato sul rilievo dell'esaurimento della cubatura disponibile (per come, ormai, prevista nel p.r.g.), che legittima, di per sé, il rigetto della domanda di permesso di costruire.

La verifica della indisponibilità, nella zona, della cubatura ivi realizzabile, per essere stata già ivi interamente consumata quella prevista come assentibile dallo strumento pianificatorio in applicazione del quale doveva essere compiuta la valutazione (in questo senso vincolata) della conformità edilizia ed urbanistica del progetto presentato dalla [REDACTED] giustifica, infatti, da sola, il diniego ed esaurisce, in sé, le ragioni impeditive del rilascio del titolo.

5.- L'accoglimento del primo motivo di appello del Comune, che implica il riconoscimento della legittimità del provvedimento impugnato in primo grado, esime, quindi, il Collegio dall'esame delle altre censure, alla decisione delle quali l'appellante ha perduto qualsivoglia interesse, in quanto riferite alle parti della motivazione relative alle ulteriori ragioni ostative assunte a sostegno del diniego.

6.- Alle considerazioni che precedono conseguono, in definitiva, l'accoglimento dell'appello e, in riforma della decisione gravata, il rigetto del ricorso proposto in primo grado dalla ██████████

7.- La peculiarità della fattispecie controversa giustifica la compensazione tra le parti delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, *Sezione Quarta*, accoglie il ricorso indicato in epigrafe e, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso di primo grado; dichiara compensate le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 4
dicembre 2007, con l'intervento dei signori:

Luigi Cossu	- Presidente
Luigi Maruotti	- Consigliere
Pier Luigi Lodi	- Consigliere
Vito Poli	- Consigliere
Carlo Deodato	- Consigliere Est.

L'ESTENSORE
Carlo Deodato

IL PRESIDENTE
Luigi Cossu

IL SEGRETARIO
Giacomo Manzo

Depositata in Segreteria

Il 19/02/2008

(Art. 55, L. 27.4.1982, n. 186)

Il Dirigente

Dott. Giuseppe Testa